



биоро за израду архитектонских и урбанистичких пројеката
Вршац, Сремска бр.69-а тел. 013/806-546
моб. тел. 063/355-802

број жиро рачуна - 205-70949-59 Комерцијална банка АД Београд
број жиро рачуна - 165-1082119-51Хипо Алпе Адрија Банк АД Београд
број жиро рачуна - 355-1082119-70 Војвођанска банка

	категија објекта Б	класификациона ознака 127420
број техн.дневника	137/22-УП	
фаза пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ архитектонско -урбанистичко решење	
примерак	1 2 3 4	
назив/име власника и адреса	ЗОРАН ГОЈКОВИЋ из Беле Цркве ул. Дејана Бранкова бр. 136	
врста објекта	Пословни објекат САМОУСЛУЖНА АУТОПЕРИОНИЦСА	
место градње	парц.кат.бр. 4320 / 4318/1 ко Бела Црква Бела Црква, ул. Београдска бб	
одговорни урбаниста	Драган Добросављевић, дипл.инж.арх. бр. лиц. 200 0609 04	
сарадници	Иван Галкан, маст.инж.арх.	
за БИРО ДЗпројект	Драган Добросављевић, дипл.инж.арх.	
сагласан инвеститор		

ДАТУМ: децембар, 2022. године



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ П+0 СА ПОМОЋНОМ ОБЈЕКТОМ П+0 НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 4320 И 4318/1 К.О. БЕЛА ЦРКВА

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

Регистрација предузећа
Решење о одређивању одговорног урбанисте
Урбанистичка лиценца и потврда
Изјава одговорног урбанисте

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ / ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

- 1.1** ПОВОД ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1.2** СВРХА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1.3** ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - 1.3.1** ПРАВНИ ОСНОВ
 - 1.3.2** ПЛАНСКИ ОСНОВ
- 1.4** ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1.5** ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- 1.6** ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ИЗ ПДР-А
 - 1.6.1** УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, МИНИМАЛНА И МАКСИМАЛНА ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ
 - 1.6.2** УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
 - 1.6.3** ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА
- 1.7** ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ И ЛОКАЦИЈИ
- 1.8** ПОДРУЧИЈЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ОПИСОМ ГРАНИЦА ОБУХВАЋЕНОГ ПОДРУЧИЈА
- 1.9** АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
- 2.0** **ПРОЈЕКТНО РЕШЕЊЕ**
 - 2.1** КОНЦЕПТ РЕШЕЊА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОПИСОМ НАМЕНЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈЕ ОБЈЕКТА И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ
 - 2.2** ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ
 - 2.3** ПЛАНИРАНИ И ПОСТИГНУТИ УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ



2.4 ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ

2.5 МЕРЕ ПРЕДВИЂЕНЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И БЕЗБЕДНОСТ КОРИСНИКА

2.6 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.6.1 ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

2.6.2 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

2.6.3 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

2.6.4 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

3.0 ДОКУМЕНЦИОНА ОСНОВА

3.1 Копија плана бр. 953-109-2917/2023 за кат. парцела бр. 4320 и 4318/1 К.О. Бела Црква у ул. Београдској бб, ко Бела Црква размера Р=1:1000, Служба за катастар непокретности Бела Црква.

3.2 Препис листа непокретности К.О. Бела Црква од Службе за катастар непокретности Бела Црква.

3.3 Информација о локацији бр. 353-53/2022-05 од 30,05.2022. године. године израђена од стране Одељења за урбанистизам, привреду и инспекцијске послове Општине Бела Црква.

3.4 Катастарско топографски план парцела 4320 и 4318/1 К.О. Бела Црква у Београдској бб у размери Р=1:500 у аналогном и дигиталном облику.

3.5 Технички услови бр. 2281-02/2022-02 од 21.10.2022. године израђени од стране ДЈУП "Белоцркванска језера" Бела Црква, сектор општински путеви – комуналне услуге.

3.6 Технички услови бр. 2325-03/2022 од 19.10.2022. године за израду прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу израђени од стране "ЈП Белоцрквански водовод и канализација"

3.7 Технички услови бр. 8С.1.1.0.-D.07.15.-446431-22 од 03.11.2022. године израђени од стране Огранак Електродистрибуција Панчево за израду прикључка на електродистрибутивну мрежу.

3.8 Технички услови бр. Д209/420069/2-2022 из 27.10.2022 од 03.11.2022. године израђени од стране Телеком Србија.

4.0 УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ / ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**
- 2. СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ**
- 3. КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН, ПАРТЕРНО РЕШЕЊЕ**
- 4. ПЛАН ПРИКЉУЧКА НА ИНФРАСТРУКТУРУ**

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

- 0. ГЛАВНА СВЕСКА**
- 0.1** Насловна страна главне свеске
- 0.2** Садржај главне свеске



- 0.3** Одлука о одређивању главног пројектанта
- 0.4** Садржај техничке документације
- 0.5** Подаци о пројектантима
- 0.6** Општи подаци о објекту
- 0.7** Сажет технички опис

1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

- 1.1** Насловна страна пројекта архитектуре
- 1.2** Садржај пројекта архитектуре
- 1.3** Решење о одређивању одговорног пројектанта Пројекта архитектуре
- 1.4** Изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуре
- 1.5** Текстуална документација
 - 1.5.1** Технички опис
- 1.6** Нумеричка документација
 - 1.6.1** Анализа површина
- 1.7** Графичка документација
 - 01.** Ситуационо решење
 - 02.** Основа темеља и основа приземља
 - 03.** Основа кровне конструкције и основа кровних равни
 - 04.** Пресеци
 - 05.** Изгледи
 - 06.** Изгледи



би́ро за израду архитектонских и урбанистичких пројеката , **Вршац** , Сремска бр.69-а тел. 013/806-546 моб.тел. 063/355-802

Мат.бр. 56384251 ПИБ 103242985 ; бр. рач.- 205-70949-59 Комерцијална банка АД Београд ; е-mail:d3projekt@open.telekom.rs

ОПШТИ ДЕО

АПР - Регистар привредних субјеката

Број БП 130131/06

Датум 26.05.2006 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр.55/04 и 61/05), решавајући по захтеву за регистрацију превођења података о регистрованом предузетнику, који је поднет од стране:

оснивача:

Име и презиме: Драган Добросављевић
ЈМБГ: 2710961870024
Адреса: Сремска 69/а, Вршац, Србија и Црна Гора

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве те се у Регистар привредних субјеката уписује **превођење предузетника**, са следећим подацима:

Пуно пословно име предузетника:

**BIRO D3 PROJEKT PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING
DIPL.ING.ARH. DRAGAN DOBROSAVLJEVIĆ PR
VRŠAC, SREMSKA 69/A**

Матични број: **56384251**
ПИБ: **103242985**

Облик радње: Самостална
Рок на који је радња основана: Неодређено време
Датум почетка обављања делатности: 01.03.2004
Општина/Град, број и датум решења о оснивању/решења којим је потврђено оснивање:
Вршац, 313-127/04-III-02, 24.02.2004.

Оснивач:
Име и презиме: Драган Добросављевић
ЈМБГ: 2710961870024
Адреса: Сремска 69/а, Вршац, Србија и Црна Гора

Седиште: Сремска 69/а, Вршац, Србија и Црна Гора
Претежна делатност: **74202** - Пројектовање грађевинских и других објеката

јези текућих рачуна: 205-70949-59, 290-8625-70 и 355-1082119-70

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)13 806546

Телефон 2: +381 (0)63 355802

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве Агенцији за привредне регистре Регистру привредних субјеката дана 23.05.2006 поднео је регистрациону пријаву за превођење предузетника у Регистар привредних субјеката као

**BIRO D3 PROJEKT PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING
DIPL.ING.ARH. DRAGAN DOBROSAVLJEVIĆ PR
VRŠAC, SREMSKA 69/A**

Решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве, с обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, Регистратор је решио као у диспозитиву.

У складу са чл. 84. став 1. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), за ову регистрацију се не плаћа накнада.

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба
Министру надлежном за послове привреде РС,
у року од 8 дана од дана пријема решења,
а преко Агенције за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



8000025979970

ИЗВОД О
РЕГИСТРОВАНИМ
ПОДАЦИМА
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Регистарски/Матични број: 56384251

СТАТУС

Статус предузетника: Активан

ЛИЧНИ ПОДАЦИ ПРЕДУЗЕТНИКА:

Име и презиме Драган Добросављевић

ЈМБГ 2710961870024

ПОДАЦИ О ПОСЛОВНОМ ИМЕНУ

Облик обављања делатности: Самосталан

Назив: D3 PROJEKT

Пословно име: BIRO D3 PROJEKT PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
KONSALTING DIPL.ING.ARH. DRAGAN
DOBROSAVLJEVIĆ PR VRŠAC

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина: Вршац

Место: Вршац

Број и назив поште:

Улица и број: Сремска 69/а

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Почетак обављања делатности: 1. март 2004

Број претходног Решења: 313-127/04-III-02

Датум претходног Решења: 24. фебруар 2004

Општина/Град претходне
регистрације/потврде оснивања: Вршац

Број и датум решења о превођењу: БП 130131/06 од 7. фебруар 2007

Време трајања

Предузетник је регистрован на: неодређено време

Претежна делатност

7112 Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Регистарски/Матични број: 56384251

ПИБ: 103242985

Подаци од значаја за правни промет

Бројеви рачуна у банкама: 205-70949-59, 290-8625-70 и 355-1082119-70

Контакт подаци

Телефон 1: +381 (0)13 806546

Телефон 2:

+381 (0)63 355802

Регистратор, Миладин Маглов





1.1 Решење о одређивању одговорног урбанисте

На основу члана 62. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/21) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019) одређује се као:

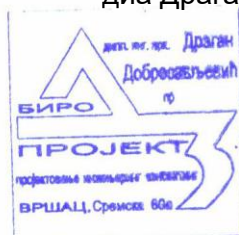
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за постављање пословног објекта самоуслугне аутоперионице П+0 са помоћном објектом П+0 на катастарској парцели бр. 4320 и 4318/1 К.О. Бела Црква, одређује се:

Драган Добросављевић, дипл.инж.арх.....број лиценце: 200 0609 04

Одговорно лице:

диа Драган Добросављевић

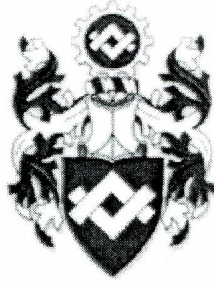


Број техничке документације:

137/22-УП

Место и датум:

Вршац, септембар, 2022. год.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Драган С. Добросављевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2710961870024

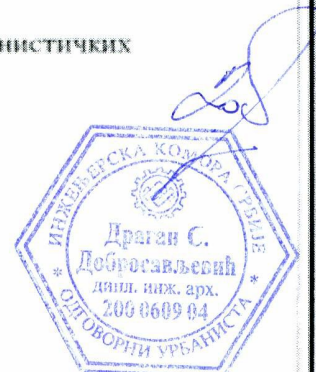
одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце
200 0609 04



У Београду,
12. фебруара 2004. године



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

1.2 Изјава одговорног урбанисте

Као одговорни урбаниста за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за постављање пословног објекта самоуслугне аутоперионице П+0 са помоћном објектом П+0 на катастарској парцели бр. 4320 и 4318/1 К.О. Бела Црква,

ИЗЈАВЉУЈЕМ

- да је Пројекат парцелације израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 одлука УС, 24/2011 и 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон 9/2020 и 52/21) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019);
- да је урбанистички пројекат израђен у складу са важећом планском документацијом, прибављеним сагласностима, важећим прописима, стандардима и правилима струке.

Одговорни урбаниста:
Број лиценце:
Печат и потпис:

Драган Добросављевић, дипл.инж.арх.
200 0609 04



Број техничке документације:

137 / 22-УПП

Место и датум:

Вршац, септембар 2022. године



би́ро за израду архитектонских и урбанистичких пројеката, **Вршац**, Сремска бр.69-а тел. 013/806-546 моб.тел. 063/355-802
Мат.бр. 56384251 ПИБ 103242985 ; бр. рач.- 205-70949-59 Комерцијална банка АД Београд ; е-mail:d3projekt@open.telekom.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ / ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ П+0 СА ПОМОЋНОМ ОБЈЕКТОМ П+0 НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 4320 И 4318/1 К.О. БЕЛА ЦРКВА

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

1.1. ПОВОД ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Инвеститор Зоран Гојковић из Беле Цркве, ул. Дејана Бранкова бр. 136 намерава да на парцели кат.бр. 4320 и 4318/1 К.О. Бела Црква, која се налази у улици Београдској бб. уреди простор и изгради објекат самоуслужну аутоперионицу са четири бокса за самоуслуживање.

Инвеститор је претходно на предметним парцелама планирао изградњу помоћног објекта па је за такав објекат прибављена информација о локацији бр. 353-53/2021-05 од 30.05.2021. године.

Постављање пословног објекта самоуслужне аутоперионице са четири бокса, постиже се концентрисање пратећих садржаја из области продаје производа и услуга за кориснике свих моторних возила, обзиром да се на суседним парцелама већ налази објекат за точење горива – бензинска станица.

1.2. СВРХА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације ради прецизних дефинисања планиране намене за постављање објекта за самоуслужну аутоперионицу са четири бокса за самоуслуживање – пословног објекта П+0 на парцели кат.бр. 4320 и 4318/1 К.О. Бела Црква, које су намењене породичном становању типа вила, датим ПДР-ом за блок 27 у Белој Цркви ("Службени лист општине Бела Црква", бр. 6/2015), али пошто до данашњег дана нису реализоване предвиђене саобраћајнице преко којих би предметне парцеле имале приступ на јавну површину на улици Београдску, промена и прецизно дефинисање намене утврђује се Урбанистичким пројектом. Урбанистичким пројектом дефинише се постављање пратећег садржаја, који је сам по себи компатибилне намене, већ постојећој бензинској станици, а све до одерђеног периода или до примене намени комплетног блока 27 онако како је предвиђено ПДР. У случају да се блок 27 приведе намени, инвеститор ће се преоријентисати на изградњу објекта у стамбено - туристичке сврхе, те се реализација овог пројекта може сматрати експлоатисање грађевинског земљишта до коначног привођења намени.

1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1.3.1. ПРАВНИ ОСНОВ:

На основу члана 60. и 61. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС и 50/2013 - одлука УС, , бр. 98 од 8. новембра 2013 - УС и бр.132 и 145/2014, 83/2018, 31/2019,

37/2019 – др.закон, 9/2020 и 52/2021),), урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено урбанистичким планом за урбанистичко-архитектонско решење за једну или више парцела.

- Информација о локацији бр. 353-53/2021-05 од 30.05.2021. године.
- На основу члана 21. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/2020)

„Услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова.

Услове из става 1 овог члана издаје управљач јавног пута.

Изузето од одредбе става 2. овог члана, услове за изградњу прикључка на јавни пут у насељу, у смислу закона којим се уређују јавни путеви, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе, осим ако се ради о изградњи прикључка на државни пут првог реда.“

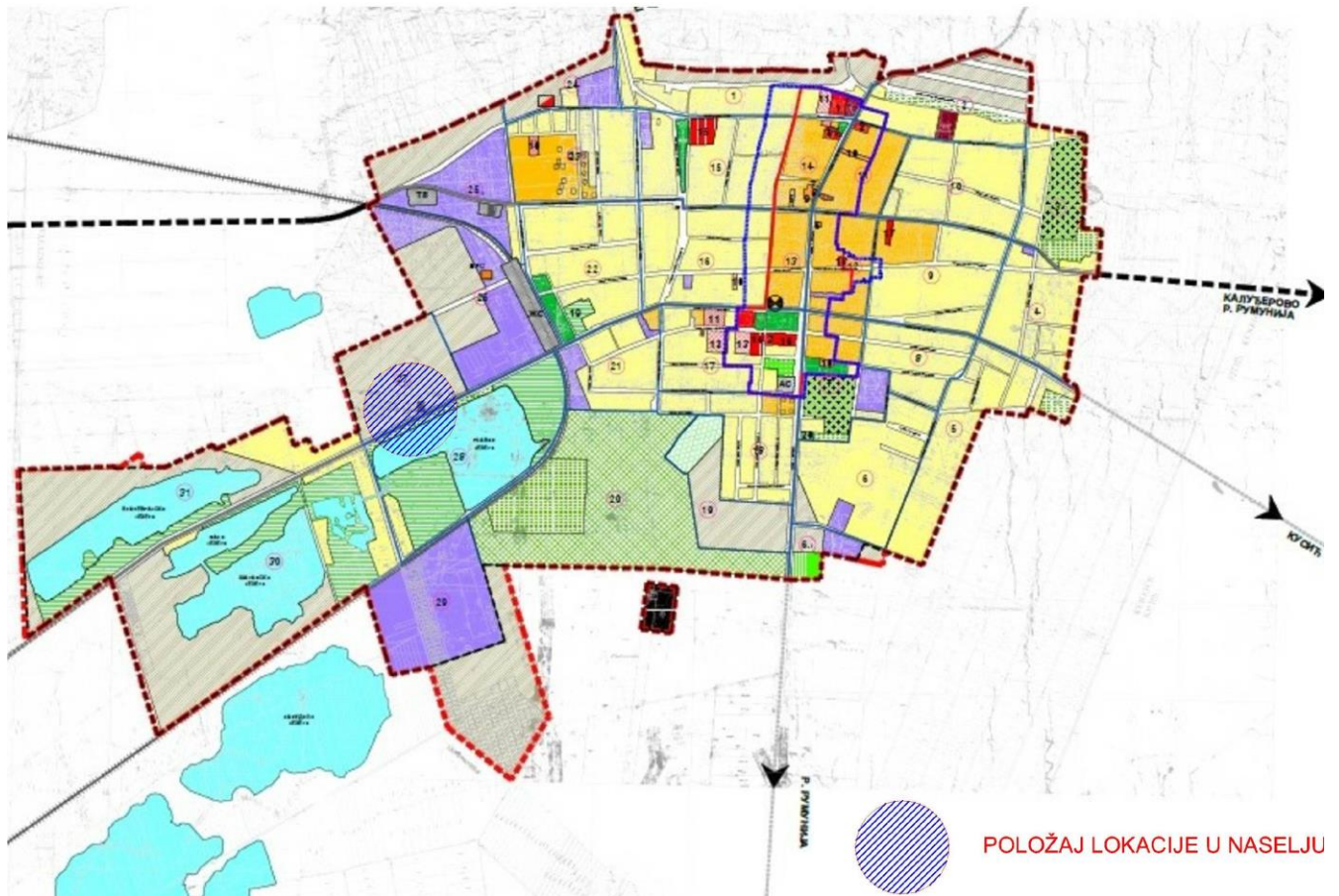
1.3.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

- План генералне регулације насеља Бела Црква ("Сл. лист општине Бела Црква" 11/2016 и 15/2016 исправка)
- План детаљне регулације блока број 27 у Белој Цркви ("Сл. лист општине Бела Црква", бр. 6/2015)

1.4. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



Слика бр.1 Шири обухват



Слика бр.2 шири приказ положаја предметне локације на Плану генералне регулације насеља Бела Црква

1.5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

- Овај Урбанистички пројекат рађен је на основу података датим у ПГР-у насеља Бела Црква ("Сл. лист општине Бела Црква" 11/2016 и 15/2016 исправка) и ПДР-е блока број 27 у Белој Цркви ("Службени лист Општине Бела Цркве", бр. 6/2015).

Парцеле 4320 и 4318/1 припадају блоку 27 – предвиђен за становање типа вила (затечени објекти, постојећа регулација улица и мрежа инфраструктуре).

Блок бр. 27

Намењен је породичном становању типа вила.

Намена: породично становање – тип вила
 Индекс заузетости парцеле: максимум 40%
 Спратност: масимум П+1+Пк

Опис локације: Локација предметне парцеле у улици Београдској бб, где предвиђено становање типа вила. Услов за промену и прецизно дефинисање промене намене утврђује се Урбанистичким пројектом, у складу са чл. 61. Закона о планирању и изградњи, с тим да се мора назначити да у целини А.1 која је намењена породичном становању типа вила, нису реализоване предвиђене саобраћајнице преко којих би предметне парцеле имале приступ на јавну површину на улици Београдску.



1.6. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ИЗ ПДР-а ЗА БЛОК 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

У оквиру грађевинске парцеле у зони становања дозвољена је изградња:

- Главни објекат (породични стамбени објекат, стамбено пословни објекат и пословно-стамбени објекат). Објекат може да се гради као – слободностојећи;
- Пратећи објекат (пословни објекат; под појмом *пословни* подразумева се објекат намене – централни комерцијални садржаји) ако је изграђен главни објекат или су обезбеђени просторни услови за његову изградњу).

Објекат може да се гради као слободностојећи;

- Помоћни објекат (уз главни или пратећи објекат Ч гаража , ограда) објекат може да се гради као слободностојећи;
- Могуће је вршење туристичке делатности (смештај туриста, пратеће услуге у туризму).

1.6.1. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле у зони А је 800м². Максимална површина парцеле није ограничена.

Ширина фронта грађевинске парцеле према улици, ондосно путу прописане површине мора бити минимум 15 до 25м

Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Решење парцелације површина јавне намене и предлог парцелације површина осталих намена са аналитичко-геодетским елементима, приказано је на графичком прилогу – карта 3.1 „План регулације и нивелације и саобраћајно решење са предлогом парцелације“ Р:1:1000.

Предлог парцелације површина осталих намена дат овим планом није обавезујући.

1.6.2. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На свим грађевинским парцелама у зони А дозвољена је изградња више објеката у функцији основне намене („главни објекти“), с тим да највећи објекат не сме бити већи од 320 м² у основи.

Објекти могу да буду повезани топлом или сувом везом уз услов да је та веза транспарентна. Минимално растојање између два главна објекта је 5.0м или $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта. На грађевинској парцели дозвољена је изградња пратећег и помоћног објекта уз главни објекат ако услови на парцели то дозвољавају. Није дозвољена изградња пратећег или помоћног објекта уколико није изграђен главни објекат. Пратећи и помоћни објекат не могу излазити дитектно на улицу, односно, могу се градити само у дубини парцеле, иза главног објекта.

Помоћни објекат се гради на минимално 4,0м од главног објекта и на мин. 1,0м од границе парцеле уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне, односно западне оријентације и у линији са главним објектом. Максимална ширина помоћних објеката је 6,0м.

1.6.3. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки приступ ширине 3,0 м и директан излаз а јавну саобраћајну површину. У складу са



условима ЈП „путеви Србије“ , и није дозвољен директан колски приступ новим објектима из Београдске улице , односно дела државног пута IIА реда бр. 134 у насељу, осим за објект на планираној грађевинској парцели ГП 94, за који је другачије решење немогуће, и за бензинску пумпу.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место у оквиру предметне грађевинске парцеле. Потребно је придржавати се важећих норматива за одређивање потребног броја паркинг места.

1.7. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ И ЛОКАЦИЈИ

Власник катастарске парцеле бр. 4320 и 4318/1 КО Бела Црква у ул Београдска бб, је Зоран Гојковић из Беле Цркве ул. Дејана Бранкова бр. 136.
Подаци за парцелу су следећи:

Бр. парцеле	Култура	Класа	Улица	ха	а	м ²
4318/1	Неизграђено земљиште	2	Београдска		14	71
4320	Неизграђено земљиште	2	Београдска		14	46
укупно					29	17

Табела бр. 1

Грађевинска парцела катастарски бр. 4320 и 4318/1 КО Бела Црква ул Београдска бб имају укупну површину од 29 а 17 м² и неизграђене су.

Парцеле имају могућност излаза на јавну површину, улицу Београдску.

Парцеле су правоугаоног облика, постављене краћом страном правац север југ и имају ширину од 18,54 м према улици Београдској на регулационој линији.

Парцеле се налазе на равном терену са минималним нагибом који прати и пад саобраћајнице.

Надморска висина парцеле је на апсолутној коти 82.95м.

1.8. ПОДРУЧЈЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ОБУХВАЋНИХ ПАРЦЕЛА

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом захвата парцелу кат. бр. 4320 и 4318/1 КО Бела Црква ул Београдска бб које представља градско грађевинско земљиште планом предвиђено за становање типа вила.

Аналитичко - геодетски елементи који описују границу ове парцеле преузети су из геодетског операта, дати су у графичком прилогу, овереном катастарско - топографском плану.

Парцела 4320 и 4318/1 КО Бела Црква у ул Београдској се граничи са суседним парцелама бр. 4321, 4319, 4318/2, 4317/2, улицом Београдском.

1.9. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

На суседним парцелама постоји пословни објект бензинска станица за моторна возила са пратећим садржајима и помоћним објектима, а има приступ са прометне саобраћајнице.

Обе парцеле на којима би се налазила ауто перионица су неизграђене, осим што се на једној налази део саобраћајног прилаза који је у функцији бензинске станице.

Парцеле на којој је планирано постављање аутоперионице излазе на саобраћајницу – улицу Београдску која ће се користити за прилаз самоуслужној аутоперионици.

- Катастарска парцела бр. 4320 и 4318/1 КО Бела Црква
- Површина парцеле: 2917,00 m²
- Површина под објектима: 158,93 m²
- БРГП објекта: 158.93 m²
- Степен изграђености грађ. земљишта: 0,0545
- Индекс заузетости грађ. земљишта: 5,45 %
- Процент зелених површина: мин. 30



Слика бр.3 постојеће стање на терену



Слика бр.4 изглед локације



Слика бр.5 изглед локације

2. ПРОЈЕКТНО РЕШЕЊЕ

2.1. КОНЦЕПТ РЕШЕЊА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОПИСОМ НАМЕНЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈЕ ОБЈЕКТА И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

На парцелама бр. 4320 и 4318/1 ко Бела Црква у ул. Београдска бб планирана је изградња пословног објекта самоуслугне аутоперионице са четири бокса и помоћног објекта намењеног за оставу и *Wc*. На парцели постоји приступна саобраћајница због тога што суседна парцела користи део парцеле 4318/1 у сврху прилза пословном објекату – бензинска станица.

Планирана спратност пословног објекта (А) самоуслугна перионица је П+0

Планирана спратност помоћног објекта (Б) је П+0

Површина објекта А у основи приземља износи

П= 143.93 м².

Површина објекта В у основи приземља износи

П= 15.00 м².

Укупна развијена бруто површина

П = 158.93 м².

Структура зграда - организација и површина

ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ

БР.	Намена	површина
1.	Бокс 1	28.32 м ²
2.	Бокс 2	28.32 м ²
3.	Машинско постројење	21.12 м ²
4.	Бокс 3	28.32 м ²
5.	Бокс 4 (непокривен)	29.51 м ²

Укупна развијена нето површина П = 135.59 м².

Табела бр. 2

Бруто површина приземља аутоперионице П+0 је 143.93 м²



ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА

БР.	Намена	површина
1.	Остава	10.80 м ²
2.	WC	2.30 м ²

Укупна развијена нето површина П = 13.10 м².

Табела бр. 3

Бруто површина приземља помоћног објекта П+0 је 15.00 м²

Аутоперионица представља приземни објекат - надстрешницу, сачињену од четири бокса (четири радних површина) међусобно технички одвојених преградом од AL.TR лима до висине 220 цм, Машинско постројење је у средишту надстрешнице, и исталацијама је повезана са сва четири бокса.

Комплетан конструктивни систем са носећим елементима и преградама дат је као челична конструкција, са потребним вертикалним и хоризонталним укрућењима.

Преградни зидови су од панела одговарајуће дебљине.

Чиста висина приземља је 3.30м (погледати графички прилог).

Под објекта је АБ плоча д=15цм, а састоји се од одговарајућих термо и хидроизолационих слојева.

Под је у благом нагибу ради одвода отпадних вода према централној решетки у сваком боксу, док у самој АБ плочи постављене су цеви за одвод одговарајућег профила.

Вентилација објекта је природна.

Топлотна и звучна изолација, као и хидроизолација су усклађене са важећим прописима.

Заштита од пожара је у сагласности са Прописима за против – пожарну заштиту а постигнута је применом стандардних грађевинских материјала отпорних на пожар.

Објекат је лоциран уз јавну саобраћајницу којом је обезбеђен несметан прилаз возилима ватрогасне службе.

Сва лимарија, опшави и олуци, се изводи од поцинкованог лима 0,55 мм. Олуци су вођени споља. Предвиђене су кишне хоризонтале и вертикале.

Метална браварија је од кутијастих профила који су на адекватан начин заштићени, са претходним минимизирањем и бојени акрилним бојама. Сви премази су у два слоја.

Кровна конструкција је следећа: Кровни покривач је AL.TR лима дебљине 6цм, по избору инвеститора који се поставља преко одговарајућих хладно обликованих профила (рожњача) и линијског челичног носача распона 2.90м.

Кров објекта је на две воде са нагибом кровне равни од 6% и покрива се AL.TR лимом.

Челична конструкција се мора претходно премазати одговарајућим средствима ради заштите од пожара. Предвиђена је носећа челична конструкција састављена од челичних стубова и челичног линијског носача и рожњача.

Објекат је фундиран на темељним тракама, димензија 80/80 цм за 10/10 цм челичне стубове.

У објекту се предвиђају електроинсталације, термоенергетске инсталације и инсталације водовода и канализације.

У дворишту је предвиђено место за канте за отпад и смеће.

Предвиђено је озелењавање слободних површина. По ободу парцеле се планира ниско растиње, док у слободном делу дворишта доминира украсно растиње и травњак.

Саобраћајнице и платое у оквиру дворишта извести од бетона и бехатон плоча.

Атмосферске воде из дворишта се одводе благим нагибом терена до бетонских ригола и даље ка отвореном колектору у улици Београдској.

Употребљена вода са средством за прање и отпадне воде се прикупљају и третирају у скупљачу, односно, предвиђа се пречишћавање зауљених вода из радних боксова перионице и са паркинг места помоћу сепаратора уља, а пре упуштања у уличну канализациону мрежу у



улице Београдској. Непосредно пре и иза сепаратора предвиђене су контролне ревизионе шахте за узимање узорака воде, пре и након третмана у сепаратору.

Фазност објекта није планирана.

2.2. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Планирани објекат габарита 24.00 x 6.00 м је постављен у средишњем делу парцеле и од регулационе линије удаљена 5.01 , односно 7.51 м.

Удаљеност објекта од граница суседних парцела линије међе:

5.01 м од катастарске парцеле бр. 4321 К.О. Бела Црква и 7.51м од катастарске парцеле бр. 4316 К.О. Бела Црква.

Ограда на регулационој линији нису пројектоване.

Капије на регулационој линији нису пројектоване.

2.3. ПЛАНИРАНИ И ПОСТИГНУТИ УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

По параметрима из Плана генералне регулације насеља Бела Црква, на грађевинској парцели намењеној изградњи индекс заузетости је максимално 40%. Минимална озелењеност парцеле је минимално. 30 %.

Бр.парцеле	Површина парцеле м ²	Површина под обј. м ²	Саоб.површ.и платои м ²	Површина под објектима и попл. површ. м ²	Зелене површине м ²
4320 и 4318/1	2917.00	158.93	711,35	870,28	2046,72

Табела бр. 3

Број парцеле	Површина парцеле м ²	Бруто површ.под објектима	Индекс заузетости	Бруто грађ. разијена површина	Степен изграђености	% Зелене површине
4320 и 4318/1	2917.00	158.93	5.45 %	158.93	0.0545	мин. 30%

Табела бр. 4

Достигнути индекс заузетости парцеле (објекти) је 5.45%

Достигнути индекс изграђености парцеле са укупном обрадом (објекти и поплочане површине) износи 29.83 %.

Процент зеленила мин. 30%.

На грађевинској парцели намењеној изградњи, степен изграђености (заузетости) је максимално 1.0, а индекс заузетости максимално 40 %, у зависности од планиране делатности (минимална озелењеност парцеле је 30 %).

Урбанистички параметри по ПГР насеља Бела Црква су задовољени.

2.4. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ

Приступ објекту са јавне површине, из улице Београдске са асфалтиране постојеће саобраћајнице.



За паркирање возила је планирано 2 места за паркирање аутомобила у дворишту за потребе возила запослених и 3 места за усисиваче.

Постоји могућност приступа за пешаке и приступ ватрогасног возила.

Обезбеђен је противпожарни пролаз.

Саобраћајнице и платои у оквиру дворишта извести од бетона и бехатона.

2.5. МЕРЕ ПРЕДВИЂЕНЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И БЕЗБЕДНОСТ КОРИСНИКА

Обавезно је вршење редовне контроле пречишћених отпадних вода (у складу са Правилником о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода, Сл.гл. РС бр. 33/2016), минимално 2 пута годишње, односно једанпут у 6 месеци. Узорак се узима у за то предвиђеној шахти након сепаратора уља, пре мешања отпадне воде са пријемником.

Чишћење садржаја из таложника песка, обавезно мора да врши овлашћена организација за ту врсту посла, а коначну диспозицију талога ће бити депонија коју ће одредити надлежни санитарни орган.

Сепаратор типа GHIBLIPLAST по европској норми EN858 са таложником и коалесцентним променљивим филтер улошком. Квалитет пречишћених вода из сепаратора је мањи од 5мг/Л. Производ прати комплетна техничка документација са припадајућим атестима и сертификатима. Сепаратори производе од полиетилена високе густине (PEHD), технологијом спиралног намотавања. Састоје се из дела за таложење и дела са коалесцентним филтером. Таложник је опремљен са елементима за усмеравање тока и спречавање вртложења воде. На тај начин се интезивира таложење чврстх материја и омогућава квалитетно и несметано одвајање уља и нафтних деривата у следећој фази обраде. Коалесцентни филтерски пакет омогућује висок степен издвајања нафтних деривата и осигурава да пречишћена течност има највише до 5 мг/л неемулгираних уља и масти.

Меродавно за прорачун сепаратора је: величина површине са које се прикупља вода, интензитет падавина за предметно подручје као и максимални могућ протицај кроз сепаратор. Сепаратор се поставља на слој шљунка дебљине 20цм и подлози од армираног бетона димензија 2,0 x 1,6 x 0,2 м. Веза елемената сепаратора и улазне и излазне ПВЦ цеви пречника 250 мм се остварује преко флексибилних спојки пречника 250 мм.

Објекат ће се штитити громобранском инсталацијом на класичан начин у складу са одређеним нивоом заштите.

Ради снижавања нивоа буке препоручују се мере регулисања саобраћаја, одржавања коловоза у исправном стању, правилног постављања објеката у простору, изградње одговарајућих баријера и садње заштитног зеленила између саобраћајница и насеља.

Један вид заштите од буке, који је примењен приликом пројектовања јесте коришћење зеленила, које ће вишеструко позитивно деловати. Осим смањења штетног деловања буке (кроз апсорпцију звука) оно делује и еколошки, пречишћава ваздух али и визуелно и квалитетно повећава вредност простора.

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходно наведену заштиту, извођењу радова изградње може се приступити уз поштовање одређених услова:

- Уколико се током извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова дужан је да моментално, без даљег одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у



Панчеву, као и да предузме мере обезбеђивања налазишта, у смислу превенције уништавања и потенцијалног оштећивања, са циљем очувања места и положаја, како делова тако и целине налазишта, у тренутку самог проналажења.

2.6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.6.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Технички услови бр. 2325-03/2022 од 19.10.2022. године дефинишу услове за пројектовање и извођење радова. Водовод је могуће прикључити на делу катастарске парцеле који се граничи са катастарским парцелама бр. 4320 и 4318/1 КО Бела Црква, са десне стране асфалтног пута Бела Црква – Врачев Гај, гледано из правца Бела Црква, у зеленој површини, изграђена је водоводна мрежа од PVC цеви DN 160. Дубина укопаних цеви је 1,2 до 2,5 м. Дубина прикључка на водоводну мрежу је 0,8 до 1,2 м. Притисак воде у мрежи је сса 3,5 бара.

У складу са постојећим комуналним капацитетима можемо да обезбедимо следеће услове:

- Санитарну воду 3 л/с,

Одвођење отпадних вода

На делу катастарске парцеле број 10496 КО Бела Црква, део улице Београдске, са леве стране асфалтног пута Бела Црква – Врачев Гај, у зеленој површини, изграђена је канализациона мрежа од PVC цеви DN 250.

У складу са постојећим комуналним капацитетима можемо да обезбедимо следеће услове:

- Прикључак на фекалну канализацију у складу са правилником о квалитету упуштене отпадне воде у канализациони систем за предметни пословни објекат.

Одвођење атмосферских вода

За објекат је пројектом предвиђено скупљање и одвођење атмосферске воде са кровних површина које се прихватају олучним вертикалама, и са саобраћајнице око објекта пре него што може доћи до њиховог зауљења.

Атмосферске воде са кровних површина и саобраћајница, воде се до новопроектованих сливника, а затим се преко сливничких веза спроводе до ревизиног шахта и уводе у одвод воде према уличном отвореном упојном каналу за атмосферску воду.

2.6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Технички услови бр. 8С.1.1.0.-D.07.15.-446431-22 од 03.11.2022. године дефинишу услове за пројектовање и извођење радова.

Све радове пројектовања и изградње извести по техничким условима за прикључење објекта на електроенергетску мрежу који издати од стране " Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд ", „Огранак Електродистрибуција "Панчево".

2.6.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Нису предвиђени прикључци на ову инфраструктурну мрежу, али се из добијених услова број Д209/420069/2-2022 из 27.10.2022. од стране Телеком Србија може закључити да планираним радовима неће доћи до угрожавања постојећих тк објеката.



2.6.4. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Технички услови бр. 2281-02/2022-02 од 21.10.2022. године дефинишу услове за пројектовање и извођење радова.

Приступ предметној парцели, остварује се преко постојеће јавне саобраћајнице - улице Београдске.

Планиран је један колски прикључак у ширини од 6.00 м – улазни и излазни. Саобраћајница је димензионисана за лако саобраћајно оптерећење и одвијање двосмерног саобраћаја.

Унутрашња мрежа саобраћајних површина прилагођена је планираној намени, организацији и просторним могућностима парцеле.

На основу садржаја и намене планираног објекта, на предметној парцели, обезбеђена су места за стационарни саобраћај путничких возила, која су у функцији корисника објекта.

На парцели нису планиране посебне пешачке површине, обзиром да се кретање пешака одвија искључиво у оквиру боксова или у зони паркинг места.

У случају преке потребе, кретање пешака одвијаће се по коловозном застору.

3. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

3.1. Копија плана бр. 953-109-2917/2023 за кат. парцела бр. 4320 и 4318/1 К.О. Бела Црква у ул. Београдској бб, ко Бела Црква размера Р=1:1000, Служба за катастар непокретности Бела Црква.

3.2. Препис листа непокретности број 12341 К.О. Бела Црква од Службе за катастар непокретности Бела Црква, од 02.02.2015. године.

3.3. Информација о локацији бр. 353-53/2022-05 од 30.05.2022. године. године израђена од стране Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове Општине Бела Црква.

3.4. Катастарско топографски план парцела 4320 и 4318/1 К.О. Бела Црква у Београдској бб у размери Р=1:500 у аналогном и дигиталном облику.

3.5. Технички услови бр. 2281-02/2022-02 од 21.10.2022. године израђени од стране ДЈУП "Белоцркванска језера" Бела Црква, сектор општински путеви – комуналне услуге.

3.6. Технички услови бр. 2325-03/2022 од 19.10.2022. године за израду прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу израђени од стране "ЈП Белоцрквански водовод и канализација"

3.7. Технички услови бр. 8С.1.1.0.-D.07.15.-446431-22 од 03.11.2022. године израђени од стране Огранак Електродистрибуција Панчево за израду прикључка на електродистрибутивну мрежу.

3.8. Технички услови бр. Д209/420069/2-2022 из 27.10.2022 од 03.11.2022. године израђени од стране Телеком Србија.

4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Пре потврђивања Урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта, у трајању од седам дана.

По истеку рока из претходног става, надлежни орган је дужан да у року од три дана достави Комисији за планове урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама са јавне презентације.



Комисија за планове дужна је да у року од 30 дана изврши проверу усклађености Урбанистичког пројекта са планским документом и овим законом, размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације и извештај са мишљењем достави надлежном органу.

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да је урбанистички пројекат израђен у складу са урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе, односно просторним планом посебне намене и овим законом.

Ако надлежни орган утврди да урбанистички пројекат није урађен у складу са планским документом и овим законом, обавестиће о томе подносиоца захтева.

На претходно обавештење може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана.

Одговорни урбаниста
дипл. инж. арх. Драган Добросављевић
лиц. бр. 200 0609 04

