

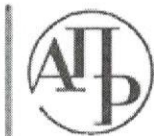
## URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VINARIJE SA DELOM OBJEKTA TURISTIČKOG SADRŽAJA

|   |  |
|---|--|
| <b>Investitor:</b>  | Marija Deđanski PR<br>proizvodnja vina Podrum Deđanski Vršac,<br>Topovski put br.5,<br>Vršac   |
| <b>Objekat:</b>   | Vinarija sa delom objekta turističkog sadržaja<br>Po+P+Pk sa kulom,<br>Ulica/potes Šumara,<br>parc.kat.br. 384 i 2930 K.O.Malo Središte              |
| <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b>  | Urbanistički projekat  |
| <b>Za građenje/izvođenje radova:</b>  | Nova gradnja   |
| <b>Projektant:</b>  | Ivan Pešić PR METRUM ING <br>Vojnički trg 1/lokal 2, 26300 Vršac |
| <b>Odgovorno lice projektanta:</b>  | Ivan Pešić dipl.inž.građ.  |
| <b>Potpis:</b><br> | Elektronski potpis:  |
| <b>Odgovorni urbanista:</b>   | Korina Morariu Stanču, dipl.inž.arh.   |
| <b>Broj licence:</b>  | 200 1406 13  |
| <b>Potpis:</b><br> | Elektronski potpis:  |
| <b>Broj tehničke dokumentacije:</b>   | 20-28-UP   |
| <b>Mesto i datum:</b>   | Vršac, avgust 2020. godine   |

## 0.2. SADRŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA

|      |  |
|------|--|
| 0.0. | Opšta dokumentacija  |
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>0.1. Naslovna strana urbanističkog projekta</li> <li>0.2. Sadržaj urbanističkog projekta</li> <li>0.3. Izvod iz privrednog registra</li> <li>0.4. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste</li> <li>0.5. Ugovor o poslovno-tehničkoj saradnji</li> <li>0.6. Licenca odgovornog urbaniste</li> <li>0.7. Potvrda o važenju licence</li> <li>0.8. Izjava odgovornog urbaniste</li> </ul> |
| 1.0. | Tekstualna dokumentacija   |
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1. Pravni i planski osnov za izradu urbanističkog projekta</li> <li>1.2. Područje urbanističkog projekta sa opisom granice obuhvaćenih parcela</li> <li>1.3. Izvod iz Prostornog plana Opštine Vršac</li> <li>1.4. Podaci o investitoru i lokaciji</li> <li>1.5. Projektno rešenje</li> </ul>   |
| 2.0. | Grafička dokumentacija   |
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1. Položaj lokacije u naselju</li> <li>2.2. Katastarsko-topografski plan</li> <li>2.3. Situaciono rešenje sa regulacijom i nivelacijom i numeričkim pokazateljima</li> <li>2.4. Parterno rešenje sa prikazom saobraćajnog rešenja</li> <li>2.5. Sinhron plan infrastructure</li> <li>2.6. Prikaz planirane parcelacije predmetnih parcela</li> </ul>                                  |
| 3.0. | Idejno arhitektonsko rešenje objekta   |
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1. Situacioni plan</li> <li>3.2. Temelji</li> <li>3.3. Podrum</li> <li>3.4. Prizemlje</li> <li>3.5. Potkrovlje</li> <li>3.6. Kula</li> <li>3.7. Presek A-A</li> <li>3.8. Presek B-B</li> <li>3.9. Presek C-C</li> <li>3.10. Izgled 1</li> <li>3.11. Izgled 2</li> <li>3.12. Izgled 3</li> <li>3.13. Izgled 4</li> </ul>   |
| 4.0. | Prilozi  |

### 0.3. IZVOD IZ PRIVREDNOG REGISTRA



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000149386213

Регистар привредних субјеката  
БП 10442/2019  
Датум, 30.01.2019. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Иван Пешић

доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Ivan Pešić PR Biro за пројектовање и консалтинг METRUM ING Vršac

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Иван Пешић  
ЈМБГ: 0306987870003  
Пословно име предузетника:

**Ivan Pešić PR Biro за пројектовање и консалтинг METRUM ING Vršac**

Скраћено пословно име предузетника: **Ivan Pešić PR METRUM ING**

**Пословно седиште:** Војнички Трг 1, Вршац, Србија  
Додатни опис: локал бр. 2  
Регистарски број/Матични број: **65292017**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **111260271**

**Почетак обављања делатности: НИЈЕ ПРИЈАВЉЕН**

Претежна делатност: **7112** - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: **info@metrum.co.rs**

**Образложење**



Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 29.01.2019. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 10442/2019, за регистрацију:

Ivan Pešić PR Biro за пројектовање и консалтинг METRUM ING Vršac

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

#### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



#### ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

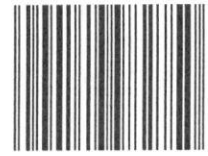
Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ и то **ОДМАХ** по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

*Напомена:* Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима (члан 25. Закона о привредним друштвима "Сл. гласник РС", бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015 и 44/2018), и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000149982750

Регистар привредних субјеката  
БП 15339/2019

Дана, 11.02.2019. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код **Ivan Pešić PR Biro za projektovanje i konsalting METRUM ING Vršac**, са матичним/регистарским бројем: 65292017, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Иван Пешић

доноси

### РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

**Ivan Pešić PR Biro za projektovanje i konsalting METRUM ING Vršac**

Регистарски/матични број: **65292017**

и то следећа промена:

- **Пријава почетка обављања делатности:**

**Уписује се:**

Почетак обављања делатности: 11.02.2019

- **Промена података о допунским подацима:**

**Уписује се:**

Телефон 1: +381 (0)13 400000

Телефон 2: +381 (0)63 494012

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 08.02.2019. године регистрациону пријаву промене података број БП 15339/2019 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



#### 0.4. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu člana 60-64. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019 - dr. zakon i 9/2020) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/2019) kao:

#### ODGOVORNI URBANISTA

za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju vinarije sa delom objekta turističkog sadržaja Po+P+Pk sa kulom, ulica/potes Šumara, parc.kat.br. 384 i 2930 K.O.Malo Središte, određuje se:

**Korina Morariu Stanču, dipl.inž.arh.....200 1406 13**

Projektant:

**Ivan Pešić PR**  
**Biro za projektovanje i konsalting METRUM ING**  
Vojnički trg 1/lokal 2, 26300 Vršac

Odgovorno lice/zastupnik:

**Ivan Pešić**

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije:

20-28-UP

Mesto i datum:

Vršac, avgust 2020. godine

## 0.5. UGOVOR O POSLOVNO-TEHNIČKOJ SARADNJI



## UGOVOR O POSLOVNO – TEHNIČKOJ SARADNJI

Proj: 36

04.09. 2020god  
V R Š A C

Zaključen u Vršcu, dana 03.06.2019. godine, između:

- 1) „BIRO PLUS“ Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, konsalting i inženjering Vršac, Sterijina 19 Vršac; mat. br. 08180679 i PIB: 100513179, koga zastupa direktor Violeta Đurić.
- i
- 2) Ivan Pešić PR Biro za projektovanje i konsalting METRUM ING Vršac, Vojnički trg 1/lokal 2, Vršac, mat.br. 65292017 i PIB: 111260271, koga zastupa preduzetnik Ivan Pešić.

### Član 1.

Na osnovu zajednički utvrđenih interesa ugovorne strane ovim Ugovorom uspostavljaju poslovnu saradnju iz oblasti svojih registrovanih delatnosti, a u cilju potpunijeg korišćenja raspoloživih materijalnih i kadrovskih resursa.

### PREDMET UGOVORA

#### Član 2.

Ugovorne strane su se sporazumele da zajedničkim angažovanjem obavljaju poslove radi sticanja dobiti u sledećim oblastima:

- Izrada projektne tehničke dokumentacije;
- Konsalting usluge na projektovanju, nadzoru i izvođenju radova.

### OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

#### Član 3.

Ugovorne strane preuzimaju obavezu da jedna drugoj omoguće obavljanje poslova iz čl. 2. ovog Ugovora, u kom smislu su dužne da blagovremeno jedna drugu obaveste o poslovima koje treba izvršiti i roku u kom ih treba obaviti, kao i da dostave svu potrebnu dokumentaciju i podatke potrebne za izvršenje poslova.

Obavljanje konkretnih usluga ugovorne strane mogu uz obostranu saglasnost izvršiti određene usluge po dogovorenoj ceni, s tim što će se plaćanje usluga izvršiti po ispostavljenoj fakturi.

#### Član 4.

Ugovorne strane su saglasne da se poslovna saradnja odvija na sledećim principima:

- svaka ugovorna strana je dužna da obezbedi nesmetano obavljanje delatnosti druge strane sa pažnjom dobrog privrednika,
- uredno, savesno i stručno izvršava svoje obaveze iz ovog Ugovora,
- da se međusobno informišu o svim promenama u poslovanju koje imaju uticaja na izvršenje poslova, prava i obaveza druge strane i
- svaka ugovorna strana je u obavezi da se pridržava mera bezbednosti i zdravlja na radu.

### ODGOVORNOST UGOVORNIH STRANA

#### Član 5.

Za štete nastale neizvršenjem ili neurednim izvršavanjem ugovornih obaveza, ugovorne strane odgovaraju, ako su pri tome propustile da deluju uz odgovarajuću stručnu pažnju.

## POSLOVNA TAJNA

### Član 6.

Ugovorne strane su obavezne da sve podatke koji su im saopšteni ili koje na drugi način saznaju u izvršavanju poslova iz ovog Ugovora čuvaju kao poslovnu tajnu.

Podatke koji su im pismenim putem označeni kao poverljivi mogu otkrivati trećim licima samo ako je to neophodno za uspešan rad ili ostvarivanje ciljeva iz ovog Ugovora, pod uslovom da se treće lice pismeno obavezalo da takve podatke čuva kao poverljive.

## PRENOS UGOVORA I OBAVEZA

### Član 7.

Ugovorne strane su saglasne da prenos pojedinih prava ili obaveza, odnosno celog Ugovora, mogu izvršiti na treće lice.

Pravni sledbenik ugovorne strane automatski preuzima prava i obaveze iz ovog Ugovora.

## OSTALE ODREDBE

### Član 8.

Za sve što nije regulisano ovim Ugovorom primenjujuće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima i drugi pozitivni propisi vezani za odnose koji su predmet ovog Ugovora.

## TRAJANJE I RASKID UGOVORA

### Član 9.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vreme i može se jednostrano raskinuti uz otkazni rok od 30 dana.

### Član 10.

U slučaju spora o pravima i obavezama iz ovog Ugovora nadležan je Privredni sud u Pančevu.

### Član 11.

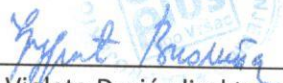
Ovaj Ugovor se smatra zaključenim i stupa na snagu kad ga potpišu ovlašćeni predstavnici obe ugovorne strane.

Eventualne izmene i dopune ovog Ugovora vršiće se Aneksima uz obostranu saglasnost obe ugovorne strane.

### Član 12.

Ugovor je sačinjen u dva istovetna primeraka, od kojih svaka strana zadržava po jedan primerak.

za „BIRO PLUS“ DOO VRŠAC

  
Violeta Đurić, direktor

za „METRUM ING“ Vršac

  
IVAN PEŠIĆ  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING  
• METRUM ING •  
VRŠAC  
Ivan Pešić, preduzetnik

**0.6. LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE**



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

**Корина С. Морариу-Станчу**  
дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 06558030240  
одговорни урбаниста  
за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце  
**200 1406 13**



У Београду,  
5. децембра 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ  
  
Милован Главонић  
ДИП. ИНЖ. СТ.



## 0.7. POTVRDA O VAŽENJU LICENCE

Број: 12-02/361074  
Београд, 11.10.2019. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19) и Решења о образовању Привремене управе за управљање радом Инжењерске коморе Србије бр. 119-01-00721/2019-01 од 10.05.2019. године, а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

# ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Корина С. Морариу-Станчу, дипл.инж.арх.  
лиценца број

**200 1406 13**

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких  
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 16.10.2020. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије.



М.П.

Председник Инжењерске коморе Србије

  
Проф. др Рајко Унчанин, дипл. инж. техн.

## 0.8. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista Urbanističkog projekta za izgradnju vinarije sa delom objekta turističkog sadržaja Po+P+Pk sa kulom, ulica/potes Šumara, parc.kat.br. 384 i 2930 K.O.Malo Središte

**Korina Morariu Stanču, dipl.inž.arh.**

### IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019 - dr. zakon i 9/2020) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS", br. 32/2019);
2. da je projekat izrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom, pribavljenim propisima, propisima, standardima i pravilima struke.

Odgovorni urbanista: **Korina Morariu Stanču, dipl.inž.arh.**

Broj licence: 200 1406 13

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 20-28-UP

Mesto i datum: Vršac, avgust 2020. godine

## 1.0. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

### 1.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PLANA

Osnov za izradu ovog urbanističkog projekta predstavljaju:

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019 - dr. zakon i 9/2020)
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS", br. 32/2019)
- Prostorni plan Opštine Vršac ("Službeni list Opštine Vršac" br. 16/2015 i br. 1/2016)
- Informacija o lokaciji (br. 353-109/2020-IV-03 od 06.08.2020. izdata od strane Odeljenja za prostorno planiranje, urbanizam i građevinarstvo, GRADSKA UPRAVA, GRAD VRŠAC)

### 1.2. PODRUČJE URBANISTIČKOG PROJEKTA SA OPISOM GRANICE OBUHVAĆENIH PARCELA

Predmet projekta je arhitektonska razrada lokacije za izgradnju vinarije sa delom objekta turističkog sadržaja Po+P+Pk sa kulom u Malom Središtu. Objekat se nalazi na parc.kat.br. 384 i 2930 K.O.Malo Središte, potes Šumara.

Područje obuhvaćeno urbanističkim projektom zahvata parc.kat.br. 384 i 2930 K.O.Malo Središte spadaju u voćarsko-vinogradarske zone, na granici zone kuće za odmor i rekreaciju i ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu, i to preko parc.kat.br. 2930 K.O.Malo Središte koja ima pristup na javnu saobraćajnicu (put Malo Središte – Vršac).

Analitičko-geodetski elementi koji opisuju granicu parcele preuzeti su iz geodetskog operata i dati su u grafičkom prilogu – overenom katastarsko-topografskom planu (952-115-103327/2020 od 28.08.2020. godine). Predmetne parc.kat.br. 384 i 2930 K.O.Malo Središte graniče se sa susednim katastarskim parcelama 574 K.O. Malo Središte i 575 K.O. Malo Središte (definisane kao prilazni put), 569 K.O. Malo Središte (put Malo Središte-Vršac) i 385, 386 i 387 K.O. Malo Središte (vinograd 4. klase).

Najsevernija tačka granice obuhvata urbanističkog projekta nalazi se na tromeđi parc.kat.br. 387, 384 i 574 K.O. Malo Središte, od te tačke granica se nastavlja jugoistočno do tromeđe parc.kat.br. 574, 384 i 2930 K.O. Malo Središte, i dalje, jugoistočno do tromeđe parc.kat.br. 574, 569 i 2930 K.O. Malo Središte. Odatle, granica ide u pravcu jugozapada do tromeđe parc.kat.br. 2930, 569 i 575 K.O. Malo Središte, na dalje se granica obuhvata nastavlja u pravcu zapada do tromeđe parc.kat.br. 2930, 575 i 384 K.O. Malo Središte i dalje, zapadno, do tromeđe parcela 575, 384 i 385 K.O. Malo Središte. Zatim se granica nastavlja u pravcu severa do tromeđe parcela 384, 385 i 386 K.O. Malo Središte i dalje, do dvomeđe parcela 384 i 386 K.O. Malo Središte, odatle prema zapadu do tromeđe parcela 384, 386 i 387 K.O. Malo Središte i dalje nastavlja do početne tačke u pravcu severa.

Površina obuhvata urbanističkog projekta identična je površini parc.kat.br. 384 i 2930 K.O.Malo Središte. Na osnovu podataka iz katastarsko-topografskog plana koji je izradio Slobodan Mladenović PR geodetski biro Geostadija Vršac, površina obuhvata iznosi 6.543,36m<sup>2</sup>.

### **1.3. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE VRŠAC**

Parcela koja je predmet projekta nalazi se u voćarsko-vinogradarsoj zoni, a na granici zone kuća za odmor i rekreaciju i to u zoni ograničene gradnje.

Parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu i ima pristup na javnu saobraćajnicu (put Malo Središte – Vršac).

Prema Prostornom planu Opštine Vršac ("Službeni list Opštine Vršac" br. 16/2015 i br. 1/2016) tačka

### **III PROPOZICIJE PROSTORNOG RAZVOJA JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE**

#### **1. PRAVILA UREĐENJA**

##### **1.1. Poljoprivredno zemljište**

Ovim planom nije predviđeno uređivanje poljoprivrednog zemljišta. Poljoprivredno zemljište se uređuje u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu („Sl.glasnik RS“ br. 62/2006).

...

#### **2. PRAVILA GRAĐENJA**

##### **2.1. Pravila građenja na poljoprivrednom zemljištu**

Poljoprivredno zemljište se koristi za poljoprivrednu proizvodnju i ne može se koristiti u druge svrhe osim u slučajevima i pod uslovima utvrđenim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu, ovim Planom i urbanističkim planovima, kao i Osnovama zaštite, korišćenja i uređenja poljoprivrednog zemljišta.

Korišćenje obradivog poljoprivrednog zemljišta od I–V katastarske klase u nepoljoprivredne svrhe nije dozvoljeno.

Izuzetno, korišćenje obradivog poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe može da se vrši ako to zahteva opšti interes, u skladu sa propisima, i kada je to neophodno za potrebe odbrane i to prvenstveno na zemljištu slabijeg boniteta.

Obradivo poljoprivredno zemljište ne može da se usitnjava na parcele čija je površina manja od 0,5 ha, odnosno na zemljištima koja su uređena komasacijom, parcela ne može da bude manja od 1,0 ha.

Pašnjak se može privesti drugoj kulturi samo pod uslovom da se time postiže racionalnije i ekonomičnije korišćenje zemljišta.

Pašnjaci u državnoj svojini koji su vraćeni selima, koriste se u skladu sa Zakonom o vraćanju utrina i pašnjaka selima na korišćenje.

Poljoprivredno zemljište u državnoj svojini može se dati na korišćenje, bez plaćanja naknade, obrazovnim ustanovama – školama, stručnim poljoprivrednim službama i socijalnim ustanovama (najviše do 100 ha) i visokoobrazovnim ustanovama – fakultetima i naučnim institutima čiji je osnivač država i ustanovama za izvršenje krivičnih sankcija (najviše do 1000 ha), uz saglasnost nadležnog ministarstva.

Vodeći računa o osnovnim principima zaštite poljoprivrednog zemljišta, na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi sledeći sadržaji:

- Izgradnja objekata u funkciji poljoprivrede i poljoprivrednih objekata;
- Izgradnja objekata infrastrukture;

- Neophodno proširenje postojećih građevinskih rejonu naselja, kao i formiranje građevinskog zemljišta izvan građevinskih rejonu za potrebe privrede, turizma, rekreacije, komunalnih delatnosti i dr. u skladu sa Planom;

### **2.1.1. Objekti za potrebe poljoprivrednog domaćinstva**

#### **Pravila za organizaciju prostora poljoprivrednih gazdinstava i izgradnju objekata**

Na poljoprivrednom zemljištu moguća je izgradnja objekata poljoprivrednih gazdinstava koji sadrže objekte namenjene porodičnom stanovanju i objekte namenjene poljoprivrednoj proizvodnji.

Poljoprivredna gazdinstva i njihov prostor podrazumeva angažovanu površinu na području atara naselja na kojoj će se odvijati specifična i raznovrsna poljoprivredna proizvodnja u oblasti povrtarstva, voćarstva, vinogradarstva i naročito stočarstva (farme i proizvodnja za sopstvene potrebe).

Proizvodnja će se odvijati na posebno uređenom prostoru, što podrazumeva izdvajanje prostornih celina za baštu sa voćem i lozom, ekonomsko dvorište sa kapacitetima za smeštaj ratarskih kultura i mehanizacije, prostor za izgradnju objekata za smeštaj stoke sa uređenim delom za odlaganje stajnjaka, kao i prostor za izgradnju stambenog objekta, i dr.

Prostori koji ne sadrže bilo koji od navedenih sadržaja poljoprivredne proizvodnje, a imaju stambeni objekat ne mogu se smatrati poljoprivrednim gazdinstvom.

#### **Uslovi za izbor lokacija namenjenih vidu poljoprivredne proizvodnje**

- izgradnja poljoprivrednog gazdinstva dozvoljava se na parcelama individualnih poljoprivrednih proizvođača u vidu izgradnje novih ili dogradnje i adaptacije postojećih poljoprivrednih gazdinstava;
- ne dozvoljava se izgradnja novih poljoprivrednih gazdinstava na prostorima koridora planiranih infrastrukturnih kapaciteta koji su definisani važećom prostorno planskom dokumentacijom, na prostorima specijalne namene i prostorima zaštićenih delova prirode i zaštićenih kulturnih dobara;
- prostornih ograničenja u smislu maksimalne veličine površine angažovane za poljoprivrednu proizvodnju nema; minimalna veličina parcele iznosi od 0,5 do 1,0ha i odnosi se na novu parcelaciju.

#### **Uslovi za izgradnju objekata i prostornu organizaciju poljoprivrednog gazdinstva**

- građevinski deo gazdinstva prostora, odnosno građevinski objekti moraju biti udaljeni od javnih saobraćajnica u skladu sa propisima koji regulišu oblast saobraćajne infrastrukture;
- preporučuje se da građevinski objekti budu izgrađeni od čvrstog materijala i da budu prizemni (sa podrumom);
- preporučuje se prostorno razdvajanje stambenog i ekonomskog dela gazdinstva, a naročito objekata namenjenih stočarskoj proizvodnji, kao i podizanje zaštitnog zelenila;
- nivo opremljenosti prostora biće usklađen sa mogućnostima date lokacije i mogućnostima vlasnika da finansira izgradnju i opremanje objekata i prostora.ž

...

### **2.1.2. Poljoprivredni objekti i radni sadržaji u funkciji poljoprivredne proizvodnje**

...

## Izgradnja u voćarsko-vinogradarskim zonama

U voćarsko-vinogradarskim zonama uslovi za formiranje parcele i izgradnju objekata su sledeći:

- parcela na kojoj se podiže voćnjak ili vinograd, ne može biti manja od 1.500m<sup>2</sup>;
- najmanje 70% površine parcele mora se koristiti kao vinograd ili voćnjak;
- u sklopu ove zone moguće je graditi objekat sledećih namena: voćarsko-vinogradarske kućice, bunari, poljski nužnik, skladišta (skladište za rashlađivanje) za smeštaj voća i povrća;
- u sklopu ove zone nije moguće graditi objekte drugih namena;
- površina voćarsko-vinogradarske kućice (ostave za alat, zaklon i sl.) iznosi maksimum 25,0m<sup>2</sup>. Dozvoljena je izgradnja nadstrešnice, lođe, trema, pergola ispred i u sklopu objekta, koji ukoliko nisu zastakljeni ili zatvoreni, ne ulaze u sastav dozvoljene površine objekta;
- spratnost objekta je prizemlje; u sklopu ove zone objekat može imati i podrum ukoliko dozvoljavaju hidrotehnički uslovi ili se gradi na terenu u nagibu. Visina podruma iznad terena ne može biti viša od 90cm (ako je teren u nagibu računa se prosečna visina duž objekta);
- ukupna visina objekta – od nulte kote do kote slemena (računajući i podrum iznad terena) ne može biti viša od 5,00m;
- objekat treba graditi pretežno od lakih materijala, sa većom upotrebom prirodnog materijala i boje. Formu objekta prilagoditi tradicionalnom obliku pomoćnih zgrada ovog podneblja;
- krov mora biti kosi krov bez nazitka (nagib krova min. 30°, max. 45°), sa pokrivačem od crepa, ćeramide, tegole i slično;
- ograda može biti živa, zelena ili transparentna (žičano pletivo i sl. kombinovano sa zelenilom) koja se postavlja tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde, maksimalne visine 1,4m.

U voćarsko – vinogradarskim zonama moguća je izgradnja objekata lokaciono vezanih za sirovinsku osnovu (prerada i finalna obrada proizvoda), kao i objekata namenjenih turizmu (formiranje atraktivnog i turističkim potrebama primerenog turističkog proizvoda), uz obaveznu izradu urbanističkog plana. Voćarsko– vinogradarske zone na teritoriji opštine Vršac su prikazane na grafičkim priložima.

...

## 2.4. Pravila građenja na građevinskom zemljištu van građevinskog područja naselja

### Opšta pravila urbanističke parcelacije

Građevinska parcela je utvrđena postojećom regulacionom linijom prema javnom putu (ulici), dok je bočnim stranama, po pravilu, postavljena upravno na osovini ulice i ima četvorougao oblik.

Građevinska parcela se može deliti do minimuma utvrđenog Prostornim planom, odnosno do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji.

Takođe, građevinska parcela se može ukрупniti preparcelacijom, ako su ispunjeni uslovi za primenu opštih pravila parcelacije i regulacije.

Preparcelacija se vrši istovremeno za prostornu celinu. U protivnom, parcelacija se mora izvršiti tako da se na preostalom delu zemljišta takođe omogući obrazovanje građevinske parcele.



Minimalna dozvoljena površina novih parcela je 4,0 ara. Minimalna udaljenost objekata od granice parcele je 2,0m. Najmanja širina građevinske parcele za novu gradnju iznosi 15 m, za sve vrste izgradnje, osim za postojeće parcele u vikend zoni. Međutim, poželjno bi bilo da širina parcele za poljoprivredna domaćinstva i domaćinstva sa poslovanjem iznosi najmanje 20,0 m.

...

#### **2.4.3. Pravila građenja za turističko-rekreativne komplekse i objekte van građevinskog područja naselja**

U turistički atraktivnim prirodnim sredinama, ali i izgrađenim sredinama mogu se graditi objekti ili kompleksi u funkciji različitih vidova turizma, kao što su: sportsko-rekreativni, zdravstveno-rehabilitacioni, kulturno-manifestacioni, etno turizam, lovni, ribolovni i sl, u zavisnosti od prednosti i zahteva konkretne lokacije.

To mogu biti najraznovrsniji objekti, tipa: hoteli, kampovi, restorani, bazeni, golf tereni, hipodromi, škole u prirodi, park kulture, etno naselja, umetničke kolonije, letenje pozornice, amfiteatri, i slični sadržaji. Sve slobodne površine u sklopu kompleksa treba da budu parkovski ozelenjene i hortikulturno uređene, a učešće zelenih površina treba da bude min. 30%.

Turističko-rekreativni kompleksi moraju biti opremljeni neophodnom komunalnom infrastrukturom i sanitarno-tehničkim uređajima, a arhitektonska obrada ovih objekata može se tretirati slobodno, sa ciljem da se uklope u okolni pejzaž. Režimi korišćenja moraju da budu takvi da osiguraju zemljište od pojave erozivnih i dr. negativnih procesa i poremećaja, a uz uslove i saglasnosti nadležnih preduzeća. Na vodnim i šumskim terenima postojeća vegetacija se ne sme ugroziti, zbog funkcije koju obavlja.

Za ove komplekse potrebna je izrada odgovarajuće urbanističke razrade, u skladu sa u skladu sa odredbama o implementaciji Plana i smernicama za sprovođenje ovog Plana, uz pribavljanje uslova i saglasnosti nadležnih organa, institucija i službi.

...

#### **2.5. Kriterijumi kojima se utvrđuje zabrana građenja na određenom prostoru ili za određene vrste objekata**

##### **Ograničena gradnja u zoni aerodroma**

Zona ograničene izgradnje je definisana za postojeću poletno-sletnu stazu i manevarske površine aerodroma "Vršac" što je ucrtano na referalnim kartama.

Ograničenja u gradnji objekata u ovoj zoni odnose se na površine za ograničavanje prepreka preko visina izohipsi koje ne smeju biti probijene. Prilikom planiranja i izgradnje objekata u ovoj zoni obavezno je primenjivati odredbe Zakona o vazдушnom saobraćaju ("Sl. list SRJ", br. 12/98, 5/99, 44/99, 73/2000 70/2001 i 73/2010).

...

##### **1.6.2.2. Vodoprivredna infrastruktura van građevinskog područja naselja**

Za udaljene individualne objekte van građevinskih područja se dozvoljava snabdevanje vodom iz individualnih izvora i bunara, pod uslovom provere kvaliteta zahvaćene vode. Za ovakve objekte će se kanalizacija zasnivati na korišćenju vodonepropusnih septičkih jama, dovoljno velikih da se omogući njihovo pražnjenje u dužim vremenskim intervalima.

...

### 1.6.3. Energetska infrastruktura

Planirano rešenje energetske infrastrukture po naseljima za koje planski document sadrži šematski prikaz uređenja je dat u pravilima uređenja, pravilima građenja i grafičkim priložima šematskih prikaza uređenja naselja.

...

## 3. IMPLEMENTACIJA

### SPROVOĐENJE PLANSKIH REŠENJA

Pravila uređenja i građenja, definisana ovim Prostornim planom, sprovodiće se:

- Kroz izradu urbanističkih projekata za izgradnju objekata u funkciji turizma, rekreacije i lovstva ako imaju izlaz na javnu površinu;
- Kroz izradu urbanističkih projekata za namene ili sadržaje za koje je takva obaveza propisana smernicama iz ovog Prostornog plana.

#### **Poljoprivredno zemljište**

##### ***Izgradnja objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje***

##### **Sprovođenje planskih rešenja kroz izradu urbanističkog projekta**

Objekti namenjeni preradi i finalnoj obradi proizvoda poljoprivrede

#### **Građevinsko zemljište van naselja**

##### ***Izgradnja objekata u funkciji turizma i rekreacije***

##### **Sprovođenje planskih rešenja kroz izradu urbanističkog projekta**

Zona turističko-rekreativnih sadržaja

...

## 4. ŠEMATSKI PRIKAZ UREĐENJA

**4.1. Opšta pravila gradnje** koja se primenjuju za sva naselja za koje ovaj plan sadrži Šematske prikaze uređenja, odnosno za naselja: Šušara, Malo Središte, Markovac, Mesić, Sočica, Jablanka, Kuštilj, Vojvodinci, Zagajica, Parta, Orešac, Straža, Mali Žam, Vatin, Vršački Ritovi, Ritiševo i Potporanj.

...

#### ***Opšta pravila gradnje za objekte sporta i rekreacije***

Objekti i sadržaji sporta i rekreacije su kompatibilni sa svim namenama i za njih nema ograničenja u pravilima gradnje, kao ni u njihovom pejzažnom uređenju i opremanju, osim preporuka da po pravilu, zelenilo sportsko-rekreativnih površina treba da čini 40-50% od ukupne površine i da sportsko-rekreativne površine treba da budu zaštićene od vetra i dobro povezane sa ostalim delovima naselja.

...

#### ***Opšta pravila gradnje za privredne objekte***

Otvaranje malih i srednjih preduzeća ima značaja naročito u funkciji otvaranja novih radnih mesta i oživljavanja privredne aktivnosti u naselju. U sklopu naselja mogu se graditi i razvijati oni kapaciteti čija tehnologija rada nema negativnih uticaja na životnu sredinu, zaštićena prirodna i nepokretna kulturna dobra, koji nisu u koliziji sa planiranom preovlađujućom namenom zone i parcele na kojoj se gradi, uz uslov da prostorne mogućnosti parcele (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, pristup



javnoj saobraćajnici i sl.) to dozvoljavaju. Buduću prostornu strukturu privrednih kapaciteta činiće pojedinačni radni kompleksi na zasebnim parcelama u okviru naselja sa drugom prevlađujućom namenom ili pojedinačni kapaciteti rada u sklopu parcela sa drugom preovlađujućom namenom.

Izgradnja i funkcionisanje privrednih kapaciteta mora se odvijati uz strogo poštovanje mera zaštite životne sredine, prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara utvrđenih zakonom i ovim Planom.

Kapacitete sa specifičnim zahtevima (potencijalni zagađivači) graditi na lokacijama koje obezbeđuju uslove za minimizovanje negativnih uticaja ovih aktivnosti na životnu sredinu.

...

## **4.2. Pregled i prikaz po naseljima**

### **ŠEMATSKI PRIKAZ UREĐENJA NASELJA MALO SREDIŠTE**

#### **1. Pregled i prikaz postojećeg stanja**

##### OPIS GRANICE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Planirano je proširenje građevinskog područja tako da se obuhvate izgrađene zone i uz saobraćajnicu na istoku. Granica planiranog građevinskog područja je ujedno i granica ovog Šemaskog prikaza uređenja, a prikazana je i definisa na u grafičkom delu uz ovaj Šematski prikaz – list 1. i list 2.

##### POSTOJEĆE STANJE

Malo Središte je planinsko selo, nastalo na zatalasanom terenu, ali sa jasno definisanom postojećom regulacijom.

Razvijeno je vinogradarstvo.

Muški manastir, crkva, škola (jedno odeljenje), mesna kancelarija, ambulanta i Dom kulture.

Loši su putevi.

Vikend naselja su u okolini.

Seoski vodovod imaju, kanalizaciju nemaju (s tim da postoji projekat kanalizacije).

Izgradnja u selu je od prizemnih objekata do tri nadzemne etaže.

#### **2. Planirano uređenje naselja**

Selo je svrstano u potencijalnu i planiranu seosku turističku zonu u grupi B, uz turističke ponude u okviru seoskog i izletničkog turizma (Muški manastir, vino, zdrava hrana i slično).

Planirano je uređenje zemljanog puta koji povezuje muški manastir sa ženskim manastrom u Mesiću, preko brda, ali van obuhvata Šemaskog prikaza.

Planirano je gore opisano proširenje građevinskog područja, uz očuvanje postojeće regulacije. Planiran je nastavak komunalnog opremanja.

#### **3. Pravila uređenja u građevinskom području naselja**

##### UREĐENJE I IZGRADNJA JAVNIH OBJEKATA I POVRŠINA

Postojeća škola (jedno odeljenje), mesna kancelarija, ambulanta i Dom kulture su predviđeni za obnovu i rekonstrukciju.

##### SAOBRAĆAJ

Naselje Malo Središte je sa ostalim naseljima i administrativnim centrom Vršac povezano opštinskim putem Vršac-Veliko Središte-Markovac / krak za Malo Središte, koji u naselje ulazi iz pravca severa. Na postojeći opštinski put, u granicama naselja nadovezuje se glavna naseljska saobraćajnica uz koju je koncentrisana većina javnih sadržaja. Na glavnu naseljsku, nadovezuju se ostale naseljske saobraćajnice čineći uličnu mrežu naselja Malo Središte.

U narednom planskom periodu potrebno je izvršiti rekonstrukciju kako glavne, tako i ostalih saobraćajnica, kojom se podrazumeva proširenje kolovoza, ispravljanje elemenata trase, asfaltiranje, izgradnju jednostranih ili obostranih trotoara, po prioritetima i u skladu sa mogućnostima lokalne zajednice. Predviđena je i rekonstrukcija/uvođenje u sistem opštinskih puteva - puta koji naselje Malo Središte povezuje sa naseljem Gudurica. U granicama građevinskog područja, predmetni put se prostire uz severoistočnu granicu plana. Van granica naselja, a od značaja za turističko povezivanje dva manastira, je i uređenje zemljanog puta na pravcu Malo Središte – naselje Mesić u skladu sa uslovima Studije zaštite prirodnog dobra od izuzetnog značaja „Vršačke planine“.

#### KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I OBJEKTI

Postojeći seoski vodovod je uveden u sistem gazdovanja od strane nadležne JKP. Potrebno je održavanje i rekonstrukcija u skladu sa standardima. Potrebno je obezbediti i definisati sanitarne zone zaštite izvorišta. Planirana je izgradnja seoske kanizacione mreže sa lokalnim sistemom PPOV. Planiran je završetak sekundarne gasovodne mreže i obezbeđenje uslova za priključenje pojedinačnih potrošača. Za mrežu i objekte elektroenergetske infrastrukture potrebna su proširenja kapaciteta, poboljšanja i dopune, u skladu sa potrebama potrošača i programima nadležne JP. Niskonaponsku mrežu i mrežu i objekte tt infrastrukture potrebno je rekonstruisati.

#### ZAŠTITA PRIRODE

Nema proglašanih ni evidentiranih spomenika prirode ili prirodnih celina.

#### ZAŠTITA SPOMENIKA KULTURE

Crkva - Muški manastir nalazi se pod zaštitom kao spomenik kulture. Za parcele na kojima se nalaze spomenici kulture sa zaštićenom okolinom i nepokretnosti koje uživaju prethodnu zaštitu, pre izgradnje, rekonstrukcije i adaptacije tih objekata, obavezno je pribavljanje uslova, mišljenja i saglasnosti od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture Pančeva.

Evidentirani arheološki lokalitet Malo Središte. Na arheološkom nalazištu potrebno je pre preduzimanja bilo kakvih zemljanih radova tražiti posebne uslove zaštite od Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu. Mere zaštite arheološkog nalazišta uključuju i arheološku kontrolu prilikom zemljanih radova većeg obima, što podrazumeva blagovremeno obaveštavanje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu.

#### BILANS NAMENE POVRŠINA

Bilansi planiranih namena površina pojedinačno i zbirno prikazani su tabelarno u grafičkom delu ovog Šematskog prikaza uređenja, na listu 1.

#### **4. Posebna pravila građenja u građevinskom području naselja**

##### MEŠOVITO STANOVANJE

Za naselje su predviđena fleksibilna pravila gradnje – dozvoljena visina do P+2+Pk i dozvoljena zauzetost građevinske parcele do 60%.

Nema drugih posebnih pravila za izgradnju objekata na površinama pretežne namene mešovito stanovanje.

##### PRIVREDA

Dozvoljena visina poslovnih, privrednih i proizvodnih objekata je 12,0m ili do P+2+Pk, a dozvoljena zauzetost građevinske parcele do 70%.

Nema drugih posebnih pravila za izgradnju privrednih objekata.

#### 1.4. PODACI O INVESTITORU I LOKACIJI

Parc.kat.br. 384 i 2930 K.O.Malo Središte predstavljaju privatnu svojinu Marije Deđanski, ulica Topovski put br.5, Vršac.

Na osnovu prepisa iz lista nepokretnosti broj: 245 K.O. Malo Središte mogu se izvući sledeći podaci:

| Br.parcele    | Način korišćenja i katastarska klasa | Vrsta zemljišta          | Potes (Ulica) | Površina |    |                |
|---------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------|----------|----|----------------|
|               |                                      |                          |               | ha       | a  | m <sup>2</sup> |
| 2930          | Vinograd 4. klase                    | Poljoprivredno zemljište | Šumara        | 0        | 30 | 57             |
|               | Njiva 5. klase                       | Poljoprivredno zemljište | Šumara        | 0        | 8  | 99             |
| 384           | Njiva 5. klase                       | Poljoprivredno zemljište | Šumara        | 0        | 38 | 13             |
| <b>UKUPNO</b> |                                      |                          |               |          | 79 | 12             |

Parc.kat.br. 384 K.O. Malo Središte ne poseduje direktan izlaz na javnu površinu, za razliku od parc.kat.br. 2930 K.O. Malo Središte koja izlazi na put Malo Središte – Vršac.

Prema listu nepokretnosti predmetne parcele predstavljaju poljoprivredno zemljište. Prema Informaciji o lokaciji broj: 353-109/2020-IV-03 od 06.08.2020. godine "Kat. parc. 2930 (381/1 i 383/2) K.O. Malo Središte ispunjava uslove za građevinsku parcelu i ima pristup na javnu saobraćajnicu, put M.Središte-Vršac".

**S obzirom na to da se parcele nalaze u vlasništvu iste osobe planirano je njihovo preparcelisanje u jednu katastarsku parcelu do pokretanja postupka za dobijanje upotrebne dozvole.** Shodno tome svi numerički pokazatelji u daljem tekstu računati kao da su pomenute parcele jedna.

Parc.kat.br. 2930 K.O. Malo Središte je trapezastog oblika, dužom stranom orijentisana u pravcu sever-jug. Dužina parcele ka putu Malo Središte-Vršac iznosi 72,17m. Parc.kat.br. 384 K.O. Malo Središte je nepravilnog oblika, dužom stranom se nastavlja na dužu stranu parc.kat.br. 2930 K.O. Malo Središte. Sa bočnih strana parcele izlaze na pristupne puteve, koji spajaju put Malo Središte-Vršac sa obradivim zemljištem na susednim parcelama.

Parcele se nalaze na ravnom terenu sa nagibom koji prati pad saobraćajnice. Nadmorska visina parcela je na apsolutnoj koti od 127,04m do 131,44m.

Na samoj parceli nema postojećih priključaka na infrastrukturu. Svi neophodni priključci za objekat izvešće se u skladu sa tehničkim uslovima nadležnih distributera.

## 1.5. PROJEKTNO REŠENJE

### **Koncept rešenja uređenja prostora sa opisom namene i materijalizacije objekta**

Predmetne parcele nalaze se na ulazu u naselje Malo Središte, u voćarsko vinogradarskoj zoni, na granici zone kuća za odmor i rekreaciju. Na parc.kat.br. 384 i 2930 K.O.Malo Središte planirana je izgradnja vinarije sa delom objekta turističkog sadržaja Po+P+Pk sa kulom.

Prostornim planom Opštine Vršac definisano je da se selo svrstava u potencijalnu i planiranu seosku turističku zonu, gde se kao potencijal izdvajaju turističke ponude u okviru seoskog i izletničkog turizma. Izgradnjom vinarije sa delom objekta turističkog sadržaja u ovom delu naselja povećava se smeštajni kapacitet u okviru samog naselja i opštine, podstiču posete naselju ali i jača brend vinogradarstva, vina i vinarija, a sve u duhu tradicije kraja.

Bruto površina prizemlja novoprojektovanog objekta iznosi 348,50m<sup>2</sup>. Objekat je pozicioniran u jugoistočnom delu obuhvata urbanističkog projekta, tako da se pogled otvara ka ostatku parcele i glavnoj saobraćajnici. U okviru parcele predviđeno je 12 parking mesta za parkiranje putničkih i ekonomskih vozila.

Objekat se gradi u masivnom sistemu nosećih elemenata, sa armiranobetonskom konstrukcijom, punim betonskim međuspratnim pločama i betonskim zidovima u podrumu.

Fasada objekta radi se od prirodnog kamena iz majdana u blizini, reciklirane pune opeke ili dela fasade koji se malteriše i boji. Na ovaj način podstiče se i upotreba tradicionalnih materijala lokalnog karaktera, ali i upotreba novih materijala, a sve u cilju da se podstakne razvoj područja i očuva integritet sredine i duh mesta.

### **Regulacija i nivelacija**

Na osnovu Idejnog rešenja koje je izradilo Društvo sa ograničenom odgovornošću "Beton i cvet" iz Beograda definisana je građevinska linija unutar koje će se graditi planirani objekat.

Širina građevinske parcele do javne saobraćajnice iznosi 72,17m.

Gabarit planiranog objekta (sa platformom oko objekta) je 37,20m x 28,70m, odnosno 29,45m x 28,70m (samog objekta). Objekat je pozicioniran u jugoistočnom delu obuhvata.

Građevinska linija udaljena je od regulacione linije 10,20m. Objekat se prednjom fasadom postavlja na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora oivičenog građevinskom linijom. Podzemna građevinska linija poklapa ne prelazi nadzemnu građevinsku liniju. Objekat se gradi kao slobodnostojeći. Građevinskom linijom nije definisana platforma oko objekta.

Spratnosti novoprojektovanog objekta je Po+P+Pk sa kulom, gde se kula tretira u okviru krova i služi za panoramsko razgledanje okolnog pejzaža.

Kota gotovog poda prizemlja vinarije je na 131,47m<sup>nnv</sup>, kao i platforme oko objekta, uređeni teren oko objekta je na 130,47m<sup>nnv</sup>. Razlika između poda prizemlja i okolnog terena savlađuje se prilaznim stepeništem i rampom. Kota gotovog poda podzemne etaže (podrum) u odnosu na kotu gotovog poda prizemlja niža je za 3,5m i nalazi se na 127,97m<sup>nnv</sup>.

Kota ose prilazne saobraćajnice, na regulacionoj liniji je 130,22m<sup>nnv</sup>, što obezbeđuje podužni nagib prilazne saobraćajnice od 1,75% i odvođenje atmosferskih voda putnom, betonskom rigolom uz saobraćajnicu. Poprečni nagib saobraćajnice i parkinga je 2,5%

### **Pristup lokaciji i način rešenja parkiranja**

Pristup lokaciji moguć je sa javne saobraćajnice, puta Malo Središte – Vršac i sa jednog (severnog) prilaznog puta od dva prilazna puta koji se nalaze sa bočnih strana parcele i priključuju se na put Malo Središte – Vršac. Turistički (glavni) pristup objektu je preko pristupne saobraćajnice širine 3,0m. Ekonomski (sporedni) prilaz objektu omogućen sa severne strane obuhvata preko uređenog platoa.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, odnosno potrebe posetilaca, projektuje se ukupno 12 parking mesta čime su zadovoljeni uslovi iz Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br.22/2015) kojim je definisano da se na sopstvenoj građevinskoj parceli, a izvan javne saobraćajne površine mora obezbediti parking i to na sledeći način:

- za poslovne ustanove: jedno parking mesto na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora;
- za ugostiteljske objekte: jedno parking mesto na koristan prostor od osam stolica;
- hotelijerska ustanova: jedno parking mesto na koristan prostor za 10 kreveta;

S obzirom na to da je projektom predviđeno 385,3m<sup>2</sup> za turizam (tri francuska ležaja i osam stolica, sa mogućnošću povećanja kapaciteta) i 300,5m<sup>2</sup> proizvodnji, skladištenju i analizi vina, broj od 12 parking mesta ispunjava zahteve trenutnih kapaciteta objekta. U slučaju povećanja kapaciteta samog objekta, postoji mogućnost povećanja broja parking mesta na parceli.

Parking mesta su za upravno parkiranje dimenzija 250/500cm. Osam parking mesta nalazi se neposredno uz objekat i do njih se dolazi preko glavnog pristupa parceli, dok se četiri parking mesta nalaze uz plato i do njih se dolazi preko ekonomskog ulaza na parcelu.

### **Numerički pokazatelji**

Tabelarni prikaz površina za parc.kat.br. 384 i 2930 K.O.Malo Središte:

|   |                        |
|---|------------------------|
| Ukupna površina parcele/parcela:                                    | 6543,36 m <sup>2</sup> |
| Ukupna BRGP* (podzemno i nadzemno):                                 | 883,70 m <sup>2</sup>  |
| Ukupna BRGP (nadzemno):   | 700,10 m <sup>2</sup>  |
| Površina zemljišta pod objektima:                                   | 348,50 m <sup>2</sup>  |
| Površina zemljišta pod saobraćajnicama (pristupni putevi i platoi): | 1614,07 m <sup>2</sup> |
| Površina zemljišta pod zelenim površinama:                          | 4580,79 m <sup>2</sup> |
| Procenat zemljišta pod zelenim površinama:                          | 70%                    |
| Indeks zauzetosti parcele:  | 5%                     |
| Indeks izgrađenosti parcele:  | 0,11                   |
| Spratnost:  | Po+P+Pk sa kulom       |
| Broj parking mesta:   | 12                     |

\* podrum se tretira kao podzemna etaža

Iz tabele numeričkih pokazatelja može se zaključiti da su zadati urbanistički parametri zadovoljeni.

### **Način uređenja slobodnih i zelenih površina**

Do objekta se dolazi pristupnim putem, gde se razlikuju glavni (turistički) pristupni put i sporedni (ekonomski) pristupni put. Prilazna saobraćajnica se izvodi sa betonskim ili asfaltnim zastorom ili od behaton ploča, na donjem nosećem sloju od zbijenog šljunkovitog agregata. Saobraćajnica ima jednostrani nagib prema putnoj rigoli ili betonskom ivičnjaku.

Zastor parking prostora je od vibropresovanih betonskih elemenata, položenih na sloju peska. Donji noseći sloj je od zbijenog šljunkovitog agregata. Parking je oivičen betonskim ivičnjakom. Parking mesta su obeležena razdelnom linijom iscrtanom ili izvedenom u drugoj boji behaton ploča tako da je jasno naglašen prostor namenjen parkiranju i svakom parking mestu.

Zastor platoa u ekonomskom delu dvorišta je, takođe, od betonskog ili asfaltnog zastora ili od vibropresovanih betonskih elemenata, položenih na sloju peska. Donji noseći sloj je od zbijenog šljunkovitog agregata. Plato ima jednostrani nagib prema putnoj rigoli ili betonskom ivičnjaku.

Idejnim rešenjem je predviđeno izvođenje platforme oko objekta i u funkcionalnom smislu predstavljala vezu između dvorišnog prostora i samog objekta. Materijalizacija platforme definisana je Idejnim rešenjem.

Slobodne površine biće zatravljene i održavanje periodičnim košenjem.

Po obodu parcele planira se izgradnja ogradnog zida. Maksimalna dozvoljena visina ograde, kako u voćarsko-vinogradarskim zonama tako i u zoni kuća za odmor iznosi 1,40m. Ograda može biti živa zelena ili transparentna (žičano pletivo i slično kombinovano sa zelenilom). Ograda, stubovi i kapije se nalaze na građevinskoj parceli koja se obrađuje urbanističkim projektom.

### **Stepen infrastrukture i komunalne opremljenosti građevinske parcele**

Prema podacima iz Prostornog plana Opštine Vršac, u naselju postoji vodovodna i elektroenergetska mreža, dok ne postoji kanalizaciona mreža.

S obzirom na to da je parcela poljoprivredno zemljište, trenutno ne poseduje priključke na infrastrukturnu mrežu. Za novi objekat potrebno je predvideti priključak na vodovodnu i elektroenergetsku mrežu. U naselju ne postoji kanalizaciona mreža, te se za potrebe objekta predviđa izrada septičke jame. Prema idejnom rešenju objekat će se grejati toplotnim pumpama.

### **Način priključenja na infrastrukturnu mrežu**

Novoizgrađeni objekat biće priključen na energetska i vodovodnu mrežu, kao i na javnu saobraćajnicu u svemu prema propisima određenim zakonom, a na osnovu tehničkih uslova nadležnih distributera.

### **Saobraćaj**

Prema tehničkim uslovima br. 103/1/2020-IV-05 od 02.09.2020. godine izdatim od strane Odeljenja za investicije i kapitalna ulaganja, Gradska uprava grada Vršca dozvoljena je izrada kolskog prilaza i propusta pored opštinskog puta – krak za Malo Središte na KP 569 K.O. Vršac. Kolski prilaz mora biti širine maksimalno 2,5-3,0m, sa lepezom kolskog prilaza čiji radijus ne sme preći 1,5m. Kolski prilazom treba ispoštovati kote postojećeg asfalta opštinskog puta. Pri izradi propusta neophodno je ispoštovati površinu svetlog otvora kanalske mreže uz opštinski put, a postojeću kotu dna propusta (cevi) spustiti oko 5-10cm ispod trenutne kote dna kanala i izvesti propust sa podužnim padom od oko 0,5%. Na uzvodnoj i nizvodnoj strain prelaza izgraditi vertikalne zidove rad zaštite prelaza i propusta od erozivnog dejstva vode.

### **Hidrotehnička infrastruktura**

Za predmetnu parcelu izdati su tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na infrastrukturnu mrežu br. 05-4-14/2020 od 26.08.2020. godine.



### *Vodovodna mreža*

Uslovima nadležnog distributera dozvoljeno je priključenje na postojeću vodovodnu mrežu PE Ø110 koja se nalazi sa leve strane kolovoza koji vodi do naseljenog mesta Malo Središte.

Vodomerna šahta sa vodomera mora se postaviti na 1m od regulacione linije. Vodomerni šaht – poklopac Ø600 iznad vodomera. Vodomerna grupa se sastoji od propusnog ventila, nepovratnog ventila, vodomera i propusnog ventila (u smeru toka), odgovarajućeg prečnika. Vodomeri prečnika 2" i veći moraju da budu kombinovani.

Vodomeri ne smeju biti izloženi temperaturi ispod 5 stepeni. Vodomer mora biti pristupačan da bi se lako mogao očitati. Priključni vod mora biti u zaštitnoj koloni sa ventilom do uličnog voda.

Prema podacima projektanta Idejnog rešenja za novoprojektovani objekat je potrebno dovesti hidrantski priključak 2" sa min 5l/sekundi vode na koji bi se pored hidrantske mreže prikačila i dva vodomera sanitarne vode sa preseccima od po 1" sa protokom 2l/sekundi.

### *Kanalizacija otpadnih voda*

Uslovima nadležnog distributera definisano je da se objekat može priključiti na kanalizacionu mrežu kada se za to stvore uslovi, a do izgradnje kanalizacione mreže treba predvideti priključenje na vodonepropusnu septičku jamu koja se mora redovno prazniti.

Shodno tome, projektnim rešenjem je predviđena izrada ukopane ekološke septičke jame sa bakterijama i kiseonikom za prečišćavanje i sa mogućnošću ponovne upotrebe ove vode za zalivanje.

Mesto septičke jame određeno je na način kojim se sprečava štetan uticaj septičke jame na higijensko stanje u objektu i higijensko stanje njegovog neposrednog okruženja, odnosno, septička jama je udaljena od objekta i međa minimalno 3m i jami je omogućen nesmetan pristup autocisternom kojim bi se vršilo pražnjenje. Komore septičke jame moraju biti vodonepropusne.

### *Odvodjenje atmosferskih voda*

Prihvatanje atmosferskih voda sa krovnih površina objekta izvešće se rigolama za linijsko odvodnjavanje postavljenim neposredno uz objekat. Atmosferske vode, sa krovnih ravni i popločanih površina, odvođe se betonskom putnom rigolom do zelenih površina u okviru parcele.

Odvodnjavanje krova vrši se preko ležećih i visećih oluka i olučnih cevi i vertikalama, a sve u okviru parc.kat.br. 384 i 2930 K.O.Malo Središte. Atmosferske vode iz dvorišta odvođe se betonskim rigolama i prirodnim padom na zelene površine.

### *Elektroenergetska infrastruktura*

Za elektroenergetsku infrastrukturu potrebno je izvesti novi priključak, pri čemu će se objekat priključiti na niskonaponsku mrežu prema uslovima nadležnog distributera. Potrebni kapacitet priključka iznosi 4 merne jedinice, i to:

- 3 jedinice po 3x25A – tj. 3x17kW ukupno 51,00kW
- 1 zajednička potrošnja 3x16A – tj. 1x9,00kW ukupno 9,00kW

Ukupna jednovremena potrošnja – 60,00kW.



## **Inženjersko-geološki uslovi, mere zaštite od požara, elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških nesreća**

### **Inženjersko-geološki uslovi**

Prema Informaciji o lokaciji broj 353-109/2020-IV-03 od 06.08.2020. godine za lokaciju vinarije sa delom turističko-rekreativnog sadržaja nisu definisani posebni inženjersko geoloških uslovi.

### **Mere zaštite od požara**

Zaštita od požara ostvaruje se primenom propisanih principa projektovanja i tehničkih normativa, kao i primenom adekvatnih materijala i organizacijom prostora. Planirani objekat mora biti projektovan i izgrađen u skladu sa adekvatnim pravilnicima i uredbama za ovu vrstu objekta.

### **Mere zaštite od elementarnih nepogoda**

Zaštita od elementarnih nepogoda u procesu projektovanja i izvođenja objekta realizuje se primenom merodavnih parametara u odnosu na vrstu i količinu atmosferskih padavina, debljine snežnog pokrivača, maksimalnih brzina vetra (maksimalno negativno dejstvo vetra), nosivosti terena, visine i režima podzemnih voda.

Zaštita od udara groma obezbeđuje se izgradnjom pravilno uzemljene gromobranske instalacije, u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja (Sl. list SRJ 11/96).

Na osnovu karte mikroseizmičke rejonizacije teritorije Vojvodine, područje opštine Vršac je u seizmičkom području 7<sup>o</sup> MSZ skale (8° za povratni period od 500 godina). Zaštita od potresa ostvaruje se primenom propisanih principa seizmičkog projektovanja objekta i primenom tehničkih propisa pri gradnji na seizmičkim područjima. Planirani objekat mora biti projektovan i izgrađen u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekta viskogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

### **Mere zaštite od tehničko-tehnoloških nesreća**

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća ostvaruje se poštovanjem važećih zakona iz oblasti zaštite životne sredine i drugih propisa, pravilnim izborom tehnologije, postrojenja i opreme, kao i posebnim oprezom prilikom rukovanja sa opasnim materijama.

### **Mere zaštite životne sredine**

Na osnovu Uredbe o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Sl.glasnik RS", br.114/2008) objekat se ne nalazi na listi objekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu (procenjena proizvodnja vina je oko 20.000 litara godišnje, odnosno u proseku 55 litara dnevno, pa u skladu sa tim nije potrebno izvršiti studiju o proceni uticaja objekta na životnu sredinu.

Izgradnja objekta i obavljanje delatnosti u objektu, može se vršiti pod uslovom da se ne izazivaju zagađenja ili da se na drugi način degradira životna sredina.

Otpad koji se generiše na parceli jeste komunalni otpad (nastao iz turističkog dela objekta), odnosno ekološki biodegradabilni otpad (nastao iz procesa fermentacije i spravljanja vina). Odlaganje komunalnog otpada vrši se u kontejneru za komunalni otpad. Kontejner je smešten na parceli u okviru betoniranog prostora, a tako da je omogućen lak pristup komunalnoj službi. Otpad se prazni

periodično prema rasporedu za odvoz smeća Javnog komunalnog preduzeća. Biodegradibilni otpad nastao tokom obrade grožđa odlaže se u blizini i koristi kao kompost za vinograde.

### **Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara**

Na osnovu podataka iz Prostornog plana Opštine Vršac ustanovljeno je da nema proglašanih ni evidentiranih spomenika prirode ili prirodnih celina u naselju Malo Središte.

Takođe, Planom je definisano da postoji arheološki lokalitet Malo Središte. Sam prostor koji je ograničen granicom obuhvata urbanističkog projekta nije poznato arheološko nalazište. Ukoliko se tokom izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili se nađu arheološki predmeti, potrebno je odmah obevestiti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, kako bi se obezbedio arheološki nadzor i kontrola zemljanih radova u toku izvođenja.

### **Tehnički opisi objekta, opis konstrukcije i materijalizacije objekta, arhitektonskog i estetskog oblikovanja i ambijenta**

Projektant Idejnog rešenja objekta vinarije sa delom objekta turističkog sadržaja dao je sledeći tehnički opis za objekat:

“Vinarija se nalazu u blizini grada Vršca, nedaleko od turističkog vikend naselja i manastira Središte, ispod najvišeg vrha Vršačkih obronka Karpata i u blizini naseljenih starih sela sa očuvanom dugom tradicijom života.

Projektom je planirano da objekat kao građevinska celina sublimira mase i oblike, logično međusobno povezane i proistekle iz namene prostora pretočene u funkcionalne oblike i arhitekturu. Visina objekta je podrum, prizemlje, potkrovlje i kula na jednom delu.

Postoje a) tehnološko proizvodni deo koji se sastoji od: fermentacione hale sa velikim buradima za stvaranje i odležavanje vina, pripremu i obradu komine ispred prostrije hale sa jednim delom za boravak zaposlenih radnika, zatim u podrumu, barik sala za odležavanje gotovog vina sa pripadajućim delom za pakovanje vina u flaše, sa delom za lagerovanje odležalog vina u flašama, arhivom najboljih vina i kancelarijsko laboratprijiskim prostorom za enologa na spratu. Drugi deo je b) turističko komercijalni, sa salom za razne prezentacije i degustacije vina proizvedenog od grožđa iz najneposrednijeg okruženja, sa recepcijom za prijem gostiju, prodaju proizvoda i sastavni spratni deo sa smeštajnim kapacitetima hotelskog tipa. Iznad svega je kružna kula-vidikovac za specifična okupljanja u prepoznatljivom ambijentu i okruženju vršačkih vinograda, brda i prostora u bližem i daljem okruženju dokle bi nesmetano dopirao pogled.

Arhitektura objekta ima sama po sebi marketinške prepoznatljive elemente celine i detalja, koji skreću pažnju prolaznika, sugerišu da objekat nije samo stambeni, da ima neki sadržaj koji bi valjalo bliže pogledati...Prednji deo objekta, u likovnom smislu nosi oblike stambene arhitekture ravnice Vojvodine i šire, desno je dugi visoki ekonomski objekat bez prozora, koji je proizvodna hala. Masu ovog objekta smanjuje kamena zidna obloga parapetnog dela hale, spuštenu liniju krova sa velikom strehom i ritam drvenih konzola koje seku belinu dugog zida proizvodne hale, tako da se ovaj objekat iako drugačije strukture i veličine, ipak integriše u različit sklop ostalih prostorija i delova objekta. Srednji kružni deo okuplja i povezuje ova dva prostora (stambeni i proizvodni), sugeruje ulaz...sa dominantnom kulom kao fortifikacijskim oblikom simboličnom likovnom porukom i istprijiskom vezom sa tradicijom sličnih objekata iz okruženja.

U estetskom smislu je važno pomenuti i izdignutost poda prizemlja objekta sa velikim ulaznim predprostorom, malim trgom iznad terena oko jedan metar, što celini daje jednu gospoštinu i reprezentativnost, stepenovanu postavku i integraciju na teren, a ukopanim prostrijama podruma sa vinom, daje deblje slojeve zemlje oko ovog prostora i zahtevanu bolju termičku izolovanost i stabilnost.

Konstrukcija objekta je klasična, armiranobetonska, sa punim betonskim međuspratnim pločama, sa betonskim platnima zidova podruma preko temeljne ploče ispod svih prostora... Svi zidovi su dobro termički izolovani zbog potrebe stabilnošću temperature u prostorijama za fermentaciju i odležavanje vina kao i zbog minimalnih troškova i racionalnog budućeg korišćenja svih sadržaja vinarije. Krovovi su kosi sa tradicionalnim pokrivačem falcovanim crepom sa limenim elementima gde je to potrebno.

U smislu i cilju ekološke odgovornosti kod projektovanja od početnih ideja do završnih materijala važno je reći da su svi planirani materijali prirodni, da su ne samo tradicionalni nego i lokalni iz neposrednog okruženja kao što je niski kameni zid oko in a delu zidova objekta, iz majdana u blizini, kao što je stara takoreći reciklirana puna opeka na zidovima i sličan material na podu predprostora ispred i oko objekta... Debeli zidovi i ozbiljna termika, kvalitetna konstrukcija građevinski materijali i zanatski radovi, garantuju racionalnu i dugu upotrebu objekta.

Kišnica sa krovova se skuplja i koristi za zalivanje, a otpadne kanalizacione vode se prečišćavaju u namenskom ekološkom kolektoru sa bakterijama i kiseonikom postavljenom u blizini i ta voda se ponovo koristi kao tehnička za zalivanje. Sve organske otpadne razgradive materije koje ostaju tokom obrade grožđa odlažu se u blizini i koriste kao compost za vinograde.

Na samom kraju, kada se ova vinarija potpuno završi, svakako će biti vredan, prepoznatljiv arhitektonski objekat, marker mesta, različit a uklopljen u okolinu... kao viđena građevina i sadržaj, za orijentaciju i okupljanje, kao mesto gde će se proizvoditi kvalitetna vina sa geografskim poreklom iz neposrednog okruženja, od lokalnih sorti spasenih od zaborava, a pored toga i, kao turistički sadržaj sa mogućnošću smeštaja gostiju, ljubitelja vinskog turizma ili religijskog turizma ili uz sve to i rekreativaca, šetača uz obližnje planine, sa relnim i planiranim širim mogućnostima edukacije, prezentacije raznih proizvoda i vrednosti iz okoline, upoznavanja sa prelepom prirodom, burnom prošlošću i raznovrsnim nacionalnim bogatstvima u smislu istorije, kulture, ekonomije, umetnosti... a sve to upakovano u jednom namerno pomalo neobičnom, tipičnom i autentičnom objektu i ambijentu... što ovu gradnju čini dodatno vrednom i predstavlja je kao rešpektan, prosperitetan izazov i mogući benefit na opštu korist i zajedničko dobro ne samo vlasnika vinarije, zaposlenih u njoj, gostiju i konzumenata proizvoda... lokalnog okruženja, nego i šire."

**Odgovorni urbanista:**

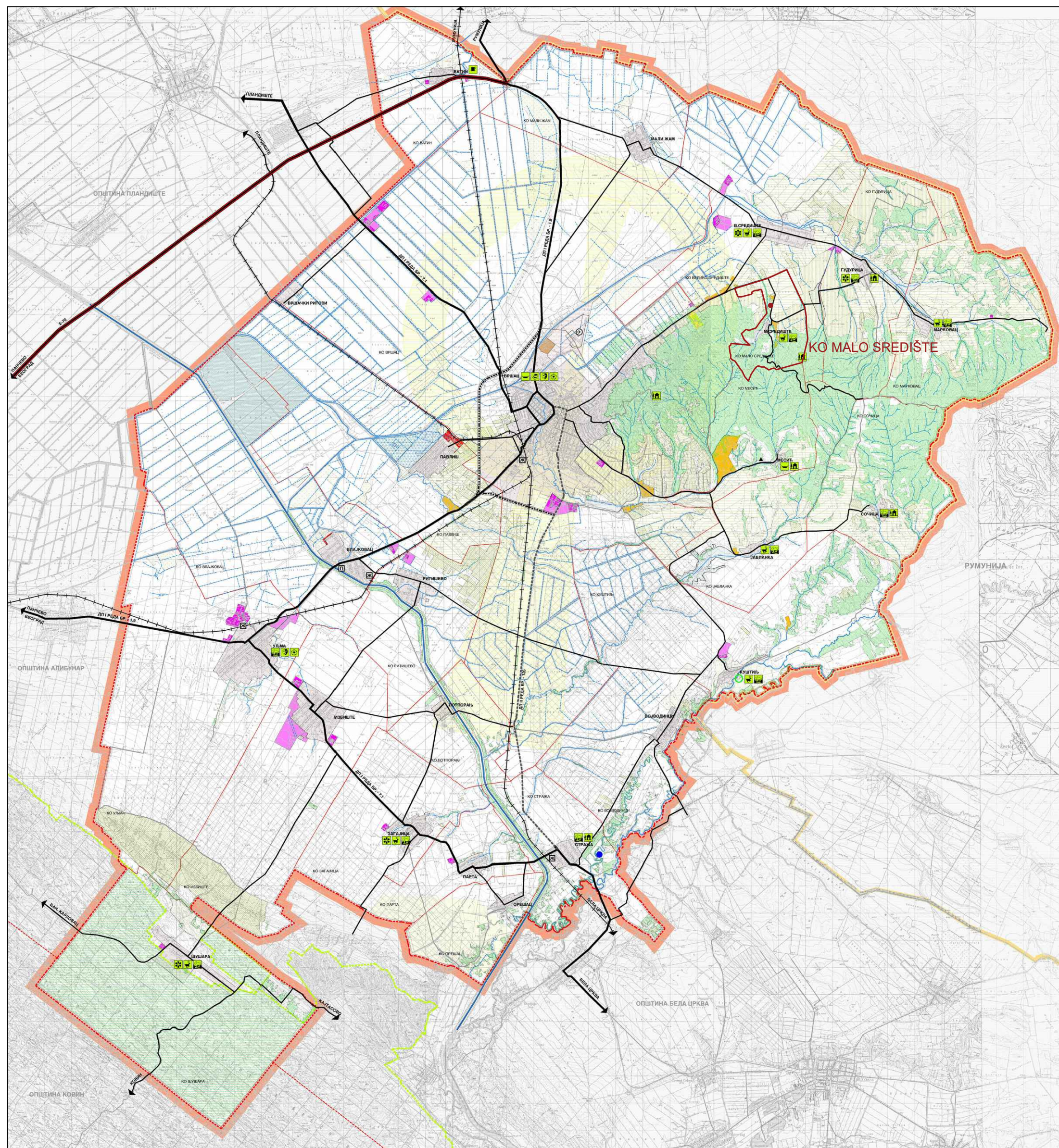
**Korina Morariu Stanču, dipl.inž.arh.**



---

## 2.0. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA





ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ  
**В Р Ш А Ц**

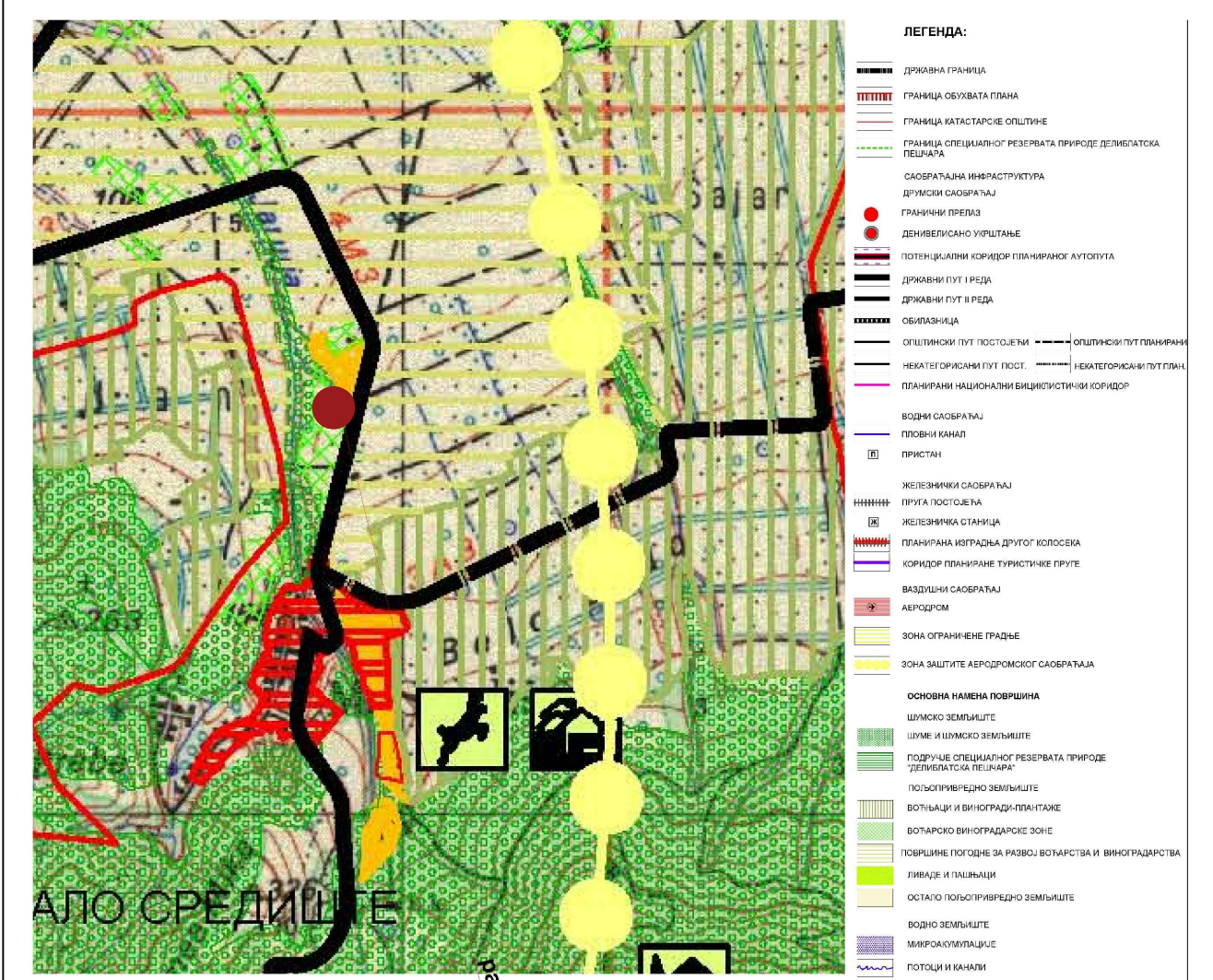
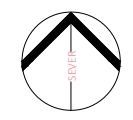


P-1:50000

РЕФЕРЕНА КАРТА БРОЈ 1  
НАМЕНА ПРОСТОРА

- ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА**
- ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ**
- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**
- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ**
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**
- МОГУЋИ ОБЛИЦИ ТУРИЗМА**
- УСЛОВИ ГРАЂЕ**

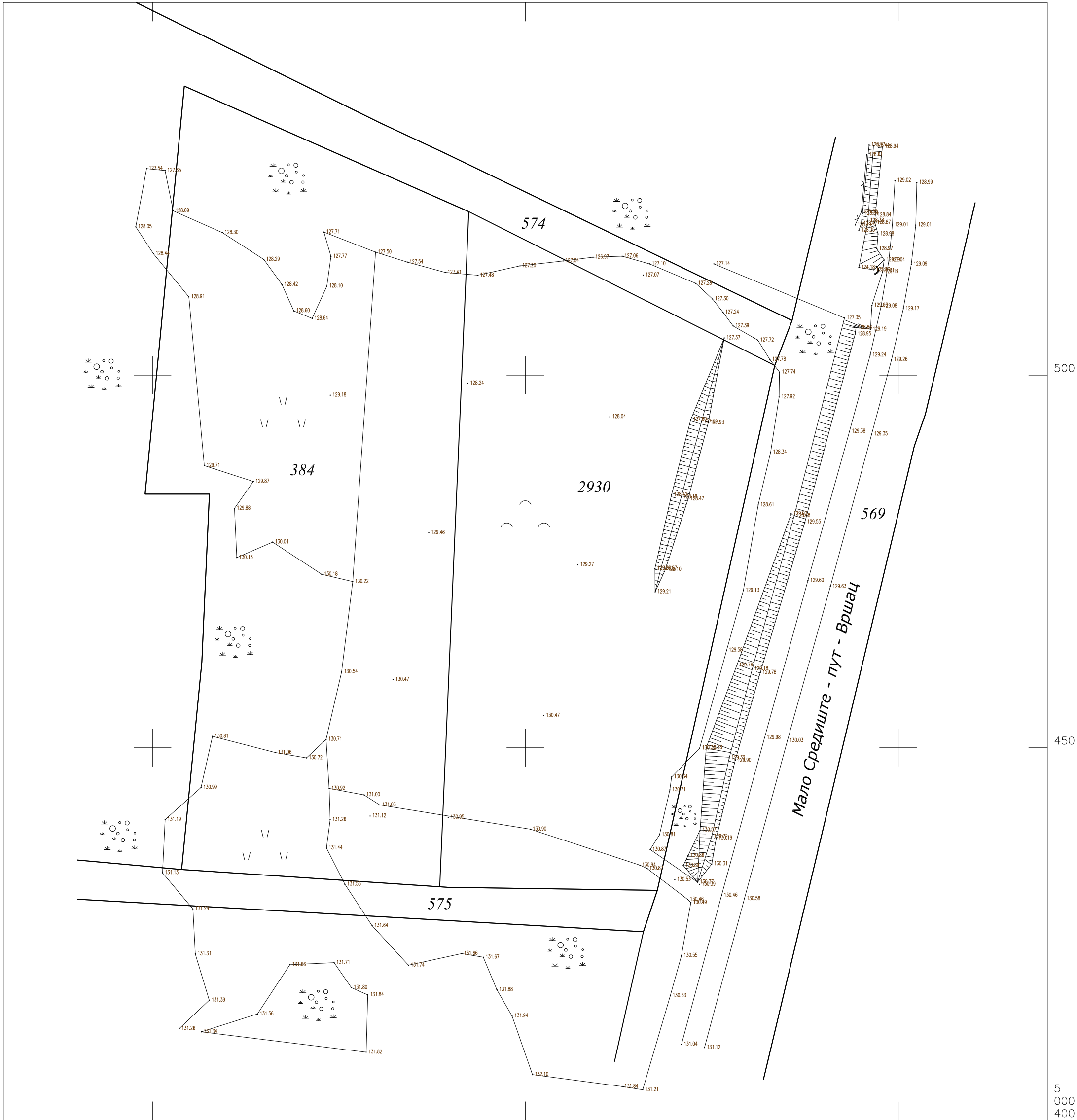
|   |               |
|---|---------------|
| Opština: <b>ОПШТИНА ВРШАЦ</b>                                 | Godina: 2009. |
| Organizacija: <b>ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД</b> |               |
| Projekat: <b>РЕФЕРЕНА КАРТА БРОЈ 1 НАМЕНА ПРОСТОРА</b>        | Br. lista: 1  |
| Skala: <b>P-1:50000</b>                                       |               |



- LEGENDA:
- obuhvat katastarske opštine Malo Središte
  - položaj lokacije u naselju

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| Projekat izradio:<br><b>METRUM<sup>ing</sup></b><br>BIRO ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING<br>Vojnički trg 1/lokal 2, 26300 Vršac<br>T: 013/400-000 W: www.metrum.co.rs E: info@metrum.co.rs |  | Investitor:<br><br><b>Marija Deđanski PR</b><br>proizvodnja vina Podrum Deđanski Vršac,<br>Topovski put br.5, Vršac   |   |
| Odgovorni urbanista:<br><b>Korina Morariu Stanču,</b><br>dipl.inž.arh<br>lic.br. 200 1406 13   | Saradnik:<br><b>Milica Ivković,</b><br>dipl.inž.arh. | Naziv i lokacija objekta:<br><b>Vinarija sa delom objekta turističkog sadržaja Po+P+Pk sa kulom, potes Šumara, parc.kat.br. 2930 i 384 K.O. Malo Središte</b> |   |
| Oznaka vrste tehničke dokumentacije:<br><b>URBANISTIČKI PROJEKAT (UP)</b>  |  | Naziv crteža:<br><b>POLOŽAJ LOKACIJE U OPŠTINI I U NASELJU</b>  |   |
| Oznaka i naziv dela projekta:<br><b>0 - URBANISTIČKI PROJEKAT</b>  | Broj teh.dok:<br><b>20-28</b>                        | Razmera:<br><b>/</b>  | Datum izrade crteža:<br><b>08.2020.</b> |
|  |  | Broj crteža:<br><b>01</b>   |   |





Датум: 28.08.2020.год.

РАЗМЕРА 1 : 500

Катастарско - топографски план израдио:  
"ГЕОСТАДИЈА", Вршац

СЛОБОДАН МЛАДЕНОВИЋ ПР  
ГЕОДЕТСКИ БИРО  
ГЕОСТАДИЈА ВРШАЦ  
МИЛОШ БОГАВАЦ  
1604972870044-160497  
2870044



Digitally signed by МИЛОШ  
БОГАВАЦ  
1604972870044-1604972870044  
Date: 2020.08.28 15:25:11 +02'00'

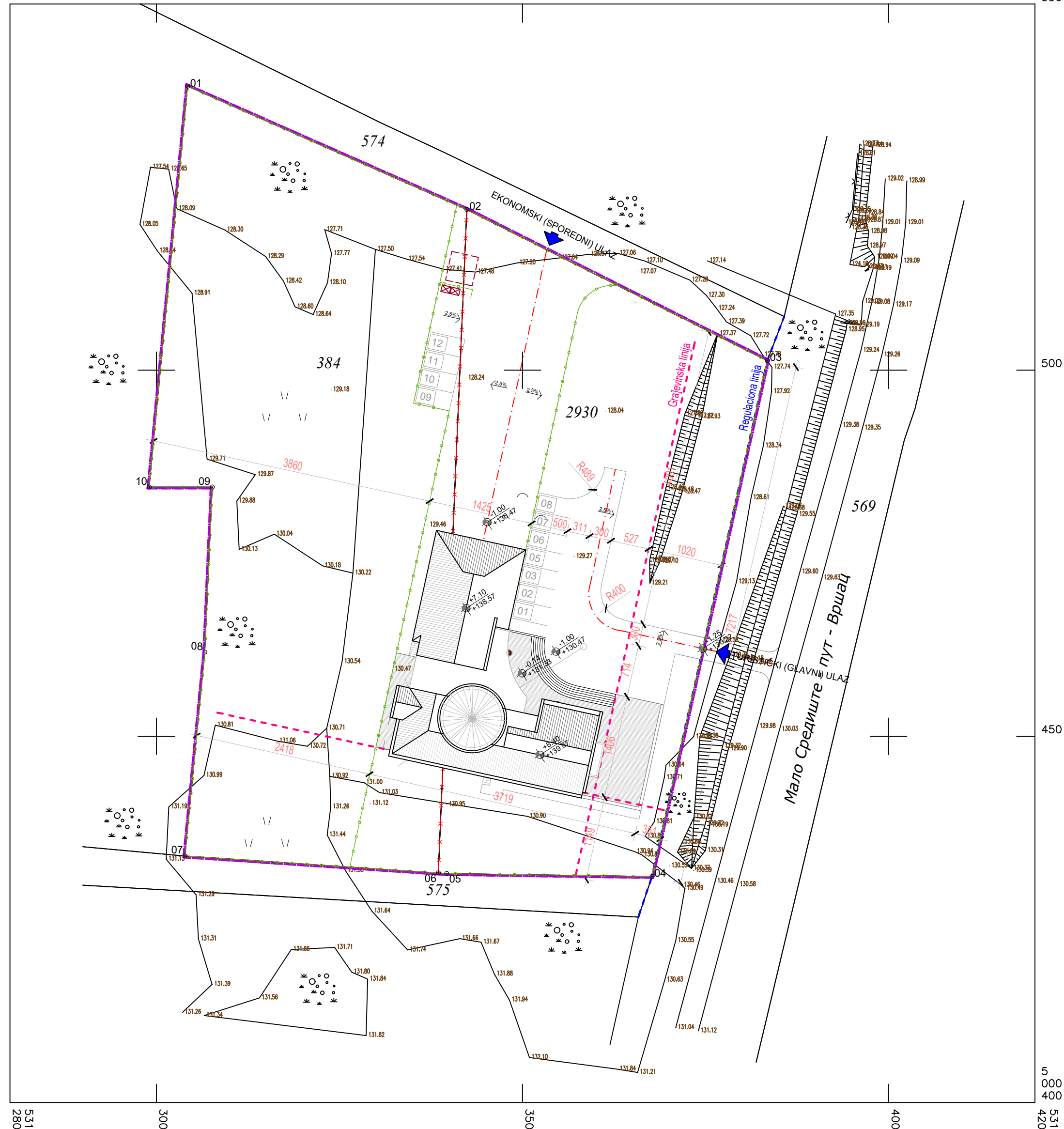
531 280 300 350 400 450 500 531 420 400 400 531

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД ВРШАЦ  
КО Мало Средиште

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за кат.парц.бр.2930, КО Вршац

5 000  
550



SITUACIONO REŠENJE SA REGULACIJOM I NIVELACIJOM I NUMERIČKIM POKAZATELJIMA

LEGENDA:

|  |                               |  |                             |
|--|-------------------------------|--|-----------------------------|
|  | Granica obuhvata projekta     |  | Osa pristupne saobraćajnice |
|  | Regulaciona linija            |  | Ograda                      |
|  | Građevinska linija            |  | Br.det.tačke obuhvata       |
|  | Nova granica parcele          |  | Planirani objekat           |
|  | Granica parcele koja se brise |  |                             |

| Analitičko geodetski elementi za obuhvat urbanističkog projekta |             |             |
|---|-------------|-------------|
|   | X           | Y           |
| 01  | 531304.270  | 5000538.780 |
| 02  | 531.342.410 | 5000521.940 |
| 03  | 531383.440  | 5000501.300 |
| 04  | 531367.690  | 5000430.870 |
| 05  | 531339.660  | 5000431.270 |
| 06  | 531338.518  | 5000431.346 |
| 07  | 531303.910  | 5000433.660 |
| 08  | 531306.620  | 5000461.490 |
| 09  | 531307.630  | 5000484.040 |
| 10  | 531299.010  | 5000484.040 |

| Numerički pokazatelji                             |  |
|---|--|
| Ukupna površina parcela                           | 6543,36 m <sup>2</sup>                 |
| Ukupna BRGP (podzemno i nadzemno)                 | 883,70 m <sup>2</sup>                  |
| Ukupna BRGP (nadzemno)                            | 700,10 m <sup>2</sup>                  |
| Površina zemljišta pod objektima                  | 348,50 m <sup>2</sup>                  |
| Površina zemljišta pod saobraćajnicama i platoima | 1614,07 m <sup>2</sup>                 |
| Zemljište pod zelenim površinama                  | 3086,54+1494,25=4580,79 m <sup>2</sup> |
|   | 70%                                    |
| Indeks zauzetosti parcele                         | 5%                                     |
| Indeks izgrađenosti parcele                       | 0,11                                   |
| Spratnost   | Po+P+Pk sa kulom                       |
| Broj parking mesta                                | 12                                     |

Датум: 28.08.2020.год.      РАЗМЕРА 1 : 500      Катастарско - топографски план израдио: "ГЕОСТАДИЈА", Вршац      Оверава:

|   |   |  |
|---|---|--|
| Projekat izradio:<br><br>BIRO ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING<br>Vojnički trg 1/lokal 2, 26300 Vršac<br>T: 013/400-000 W: www.metrum.co.rs E: info@metrum.co.rs |   | Investitor:<br><br>Marija Deđanski PR<br>proizvodnja vina Podrum Deđanski Vršac,<br>Topovski put br.5, Vršac   |
| Odgovorni urbanista:<br>Korina Morariu Stanču,<br>dipl.inž.arh<br>lic.br. 200 1406 13   | Saradnik:<br>Milica Ivković,<br>dipl.inž.arh. | Naziv i lokacija objekta:<br>Vinarija sa delom objekta turističkog sadržaja<br>Po+P+Pk sa kulom, potes Šumara,<br>parc.kat.br. 2930 i 384 K.O. Malo Središte |
| Oznaka vrste tehničke dokumentacije:<br><b>URBANISTIČKI PROJEKAT (UP)</b>   |   | Naziv crteža:<br>SITUACIONO REŠENJE SA REGULACIJOM I<br>NIVELACIJOM I NUMERIČKIM POKAZATELJIMA   |
| Oznaka i naziv dela projekta:<br><b>0 - URBANISTIČKI PROJEKAT</b>   | Broj teh.dok:<br>20-28                        | Razmera:<br><b>1:500</b>   |
| Datum izrade crteža:<br>08.2020.  |   | Broj crteža:<br>03   |



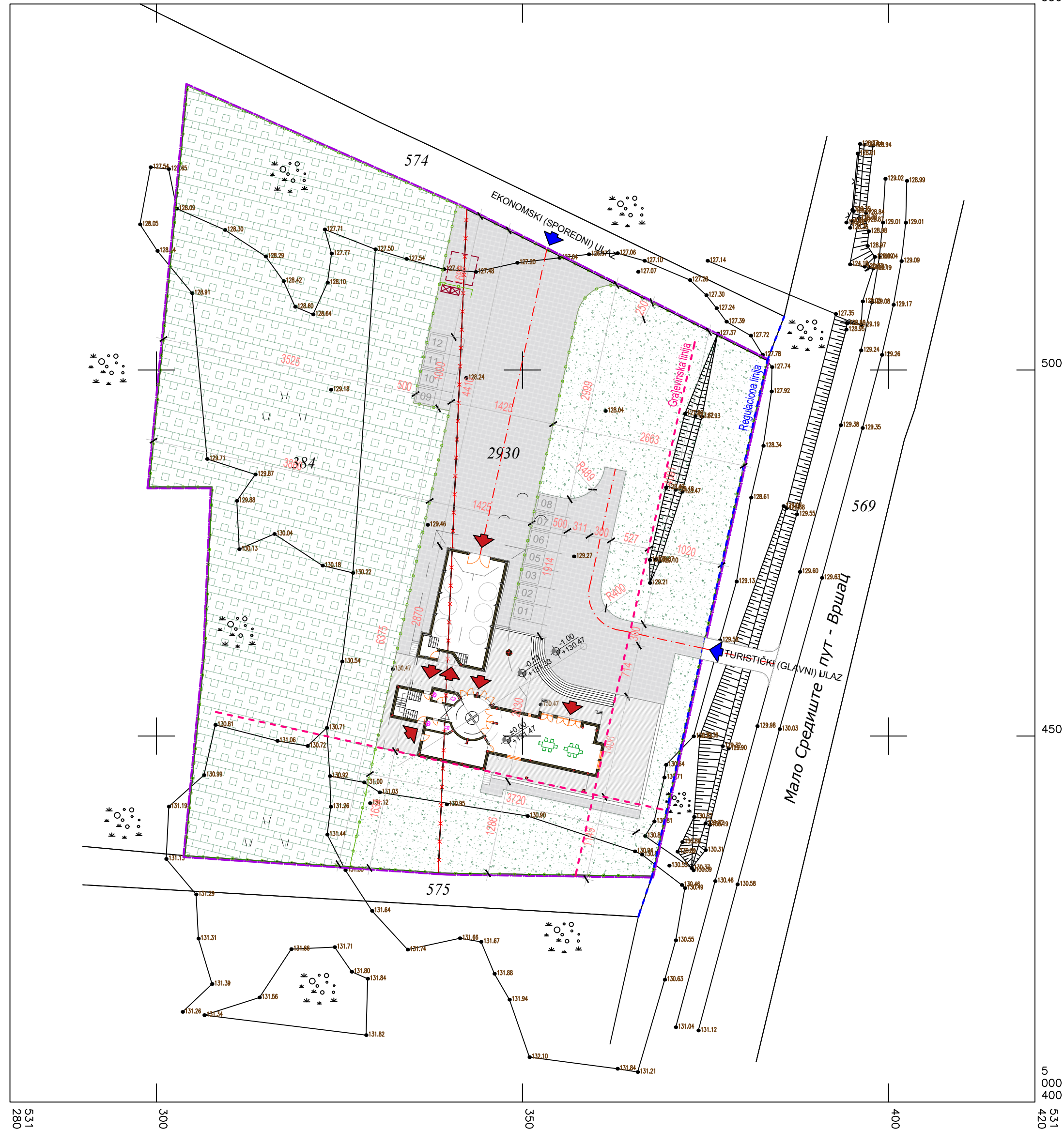
РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД ВРШАЦ  
КО Мало Средиште

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
за кат.парц.бр.2930, КО Вршац

952-115-103327/2020  
5  
000  
550



PARTERNO REŠENJE SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA



LEGENDA:

- Granica obuhvata projekta
  - - - Regulaciona linija
  - - - Građevinska linija
  - Nova granica parcele
  - - - Granica parcele koja se brise
  - - - Osa pristupne saobraćajnice
  - Ograda
  - Planirani objekat
- Saobraćajne površine
- Pristupna saobraćajnica
  - Parking
  - Popločani plato
- Prirodne površine
- Nisko rastinje - trava
  - Vinograd
- Saobraćajno rešenje
- ▶ Ulaz na parcelu
  - ▶ Ulaz u objekat

Датум: 28.08.2020.год.

РАЗМЕРА 1 : 500

Катастарско - топографски план израдио:  
"ГЕОСТАДИЈА", Вршац

Оверава:

|   |                        |  |                    |
|---|------------------------|--|--------------------|
| Projekat izradio:<br><br>BIRO ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING<br>Vojnički trg 1/lokal 2, 26300 Vršac<br>T: 013/400-000 W: www.metrum.co.rs E: info@metrum.co.rs |                        | Investitor:<br>Marija Deđanski PR<br>proizvodnja vina Podrum Deđanski Vršac,<br>Topovski put br.5, Vršac |                    |
| Odgovorni urbanista:<br>Korina Morariu Stanču,<br>dipl.inž.arh<br>lic.br. 200 1406 13   |                        | Saradnik:<br>Milica Ivković,<br>dipl.inž.arh.  |                    |
| Naziv i lokacija objekta:<br>Vinarija sa delom objekta turističkog sadržaja<br>Po+P+Pk sa kulom, potes Šumara,<br>parc.kat.br. 2930 i 384 K.O. Malo Središte  |                        | Naziv crteža:<br>PARTERNO REŠENJE SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG<br>REŠENJA                                    |                    |
| Oznaka vrste tehničke dokumentacije:<br><b>URBANISTIČKI PROJEKAT (UP)</b>   |                        | Datum izrade crteža:<br>08.2020.   |                    |
| Oznaka i naziv dela projekta:<br>0 - URBANISTIČKI PROJEKAT  | Broj teh.dok:<br>20-28 | Razmera:<br>1:500  | Broj crteža:<br>04 |



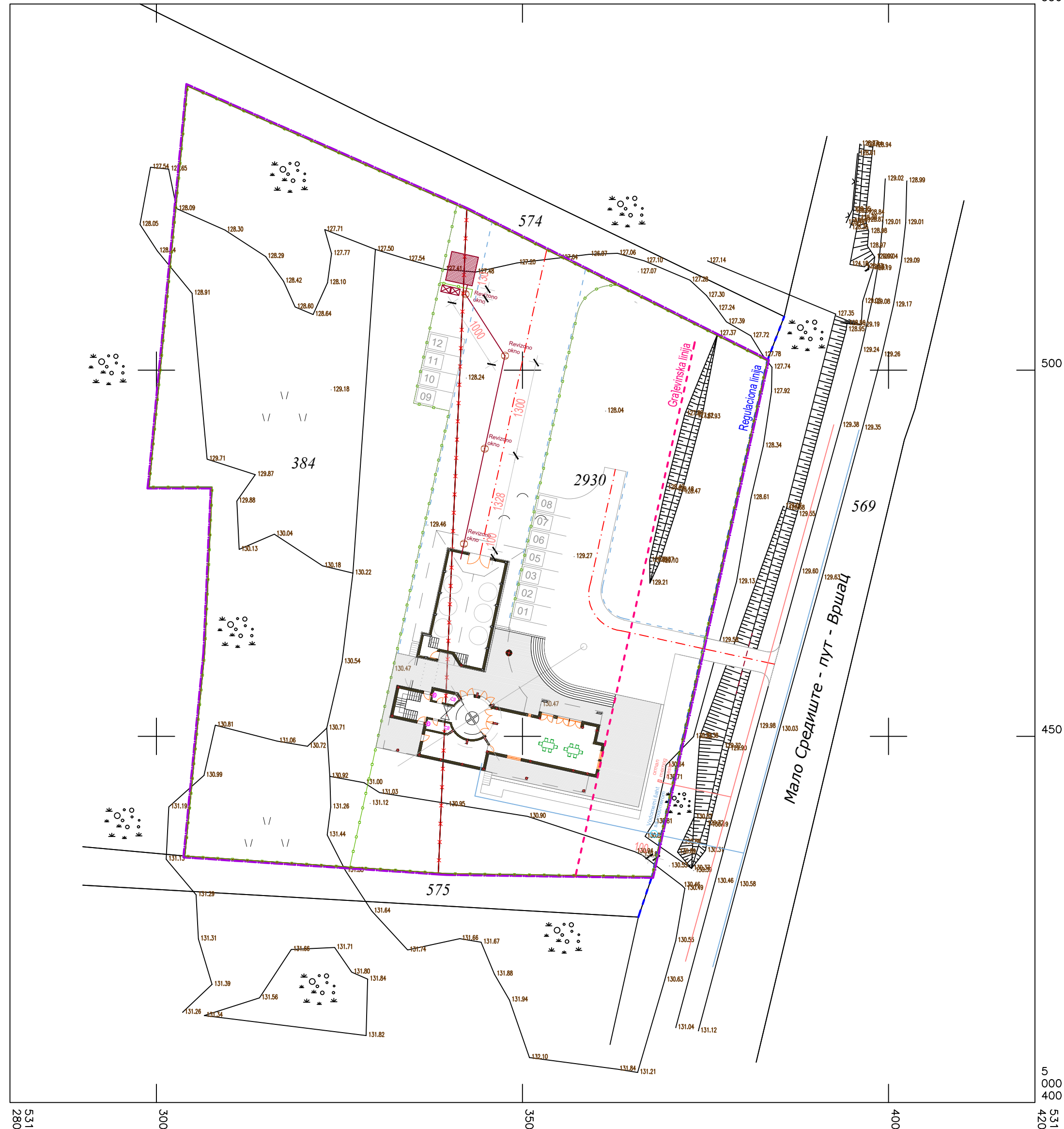
РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД ВРШАЦ  
КО Мало Средиште

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
за кат.парц.бр.2930, КО Вршац

952-115-103327/2020  
5  
000  
550



SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE



LEGENDA:

- Granica obuhvata projekta
  - - - Regulaciona linija
  - - - Građevinska linija
  - Nova granica parcele
  - x Granica parcele koja se brise
  - - - Osa pristupne saobraćajnice
  - - - Ograda
  - Planirani objekat
- Infrastruktura
- Elektroenergetska mreža
  - - - Kanalizaciona mreža
  - - - Propust za kanal
  - - - Rigola za odvod atmosf.vode
  - Vodovodna mreža
  - Septička jama
  - Kontejner za komunalni otpad

531  
280

300

350

400

531  
420

Датум: 28.08.2020.год.

РАЗМЕРА 1 : 500

Катастарско - топографски план израдио:  
"ГЕОСТАДИЈА", Вршац

Оверава:

|   |                        |  |                    |
|---|------------------------|--|--------------------|
| Projekat izradio:<br><br>BIRO ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING<br>Vojnički trg 1/lokal 2, 26300 Vršac<br>T: 013/400-000 W: www.metrum.co.rs E: info@metrum.co.rs |                        | Investitor:<br>Marija Deđanski PR<br>proizvodnja vina Podrum Deđanski Vršac,<br>Topovski put br.5, Vršac |                    |
| Odgovorni urbanista:<br>Korina Morariu Stanču,<br>dipl.inž.arh<br>lic.br. 310 O292 15   |                        | Saradnik:<br>Milica Ivković,<br>dipl.inž.arh.  |                    |
| Naziv i lokacija objekta:<br>Vinarija sa delom objekta turističkog sadržaja<br>Po+P+Pk sa kulom, potes Šumara,<br>parc.kat.br. 2930 i 384 K.O. Malo Središte  |                        | Naziv crteža:<br>SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE   |                    |
| Oznaka vrste tehničke dokumentacije:<br><b>URBANISTIČKI PROJEKAT (UP)</b>   |                        | Datum izrade crteža:<br>08.2020.   |                    |
| Oznaka i naziv dela projekta:<br><b>0 - URBANISTIČKI PROJEKAT</b>   | Broj teh.dok:<br>20-28 | Razmera:<br><b>1:500</b>   | Broj crteža:<br>05 |

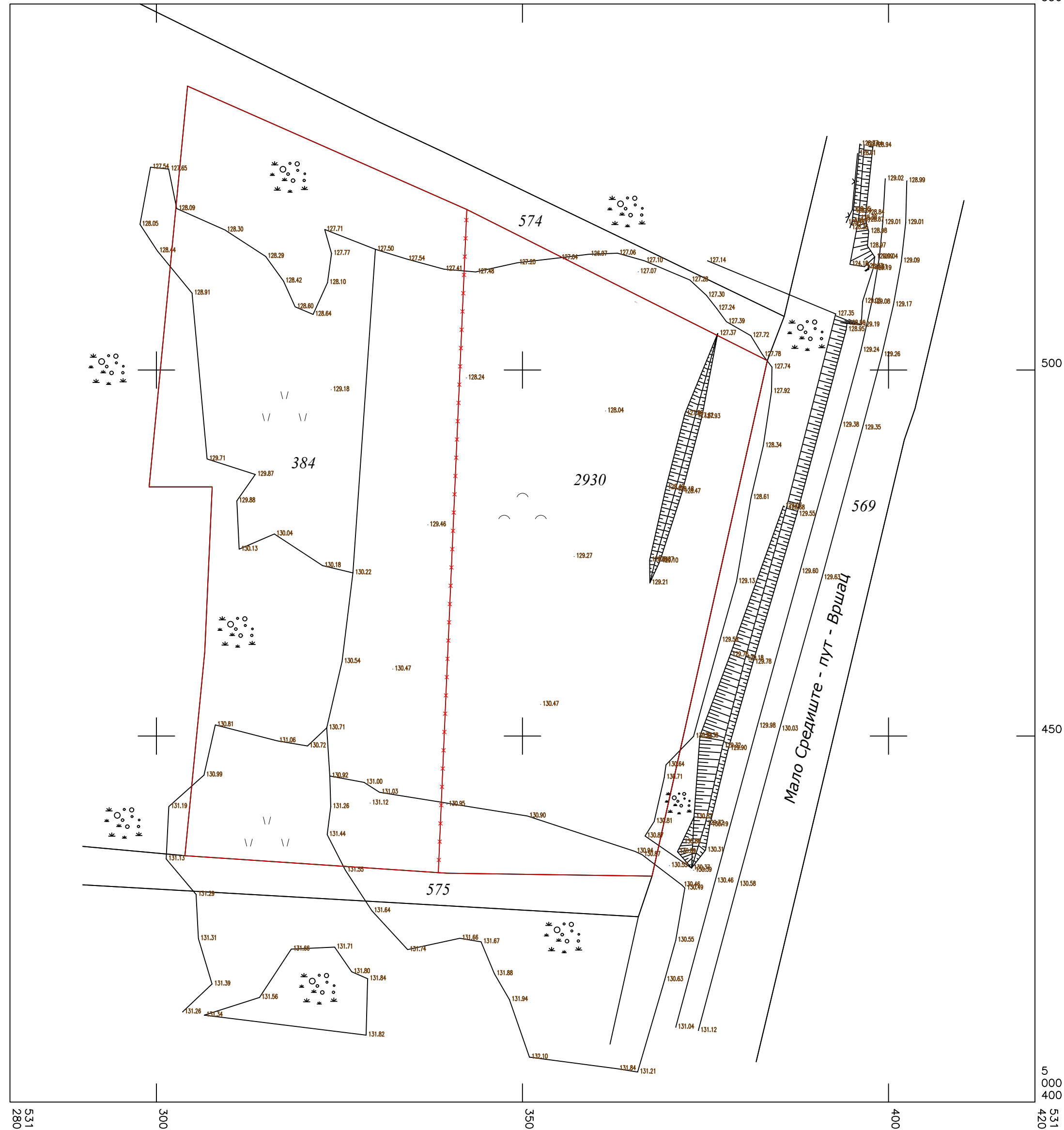
РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД ВРШАЦ  
КО Мало Средиште

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
за кат.парц.бр.2930, КО Вршац

952-115-103327/2020  
5  
000  
550



PRIKAZ PLANIRANE PARCELACIJE PREDMETNIH PARCELA



531  
280

300

350

400

531  
400  
420

Датум: 28.08.2020.год.

РАЗМЕРА 1 : 500

Катастарско - топографски план израдио:  
"ГЕОСТАДИЈА", Вршац

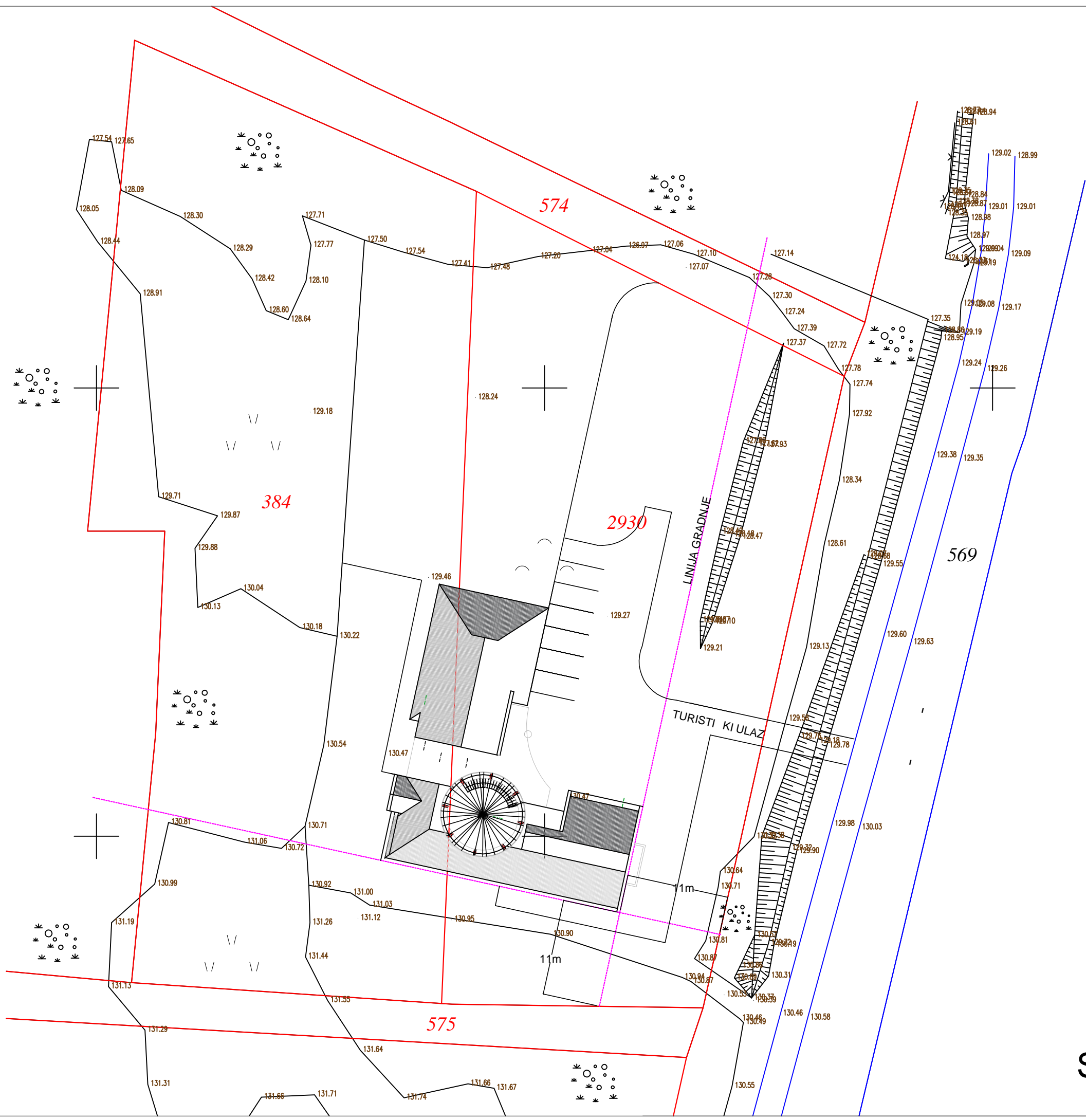
Оверава:

LEGENDA:

- Nova granica parcele
- x- Granica parcele koja se briše

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Projekat izradio:<br>BIRO ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING<br>Vojnički trg 1/lokal 2, 26300 Vršac<br>T: 013/400-000 W: www.metrum.co.rs E: info@metrum.co.rs    |  | Investitor:<br>Marija Deđanski PR<br>proizvodnja vina Podrum Deđanski Vršac,<br>Topovski put br.5, Vršac |  |
| Odgovorni urbanista:<br>Korina Morariu Stanču,<br>dipl.inž.arh<br>lic.br. 310 O292 15  |  | Saradnik:<br>Milica Ivković,<br>dipl.inž.arh.  |  |
| Naziv i lokacija objekta:<br>Vinarija sa delom objekta turističkog sadržaja<br>Po+P+Pk sa kulom, potes Šumara,<br>parc.kat.br. 2930 i 384 K.O. Malo Središte |  | Naziv crteža:<br>PRIKAZ PLANIRANE PARCELACIJE PREDMETNIH<br>PARCELA                                      |  |
| Oznaka vrste tehničke dokumentacije:<br><b>URBANISTIČKI PROJEKAT (UP)</b>  |  | Oznaka i naziv dela projekta:<br><b>0 - URBANISTIČKI PROJEKAT</b>  |  |
| Broj teh.dok:<br>20-28   |  | Razmera:<br><b>1:500</b>   |  |
| Datum izrade crteža:<br>08.2020.   |  | Broj crteža:<br>06   |  |

### 3.0. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE



# SITUACIJA



**Beton i cvet, d.o.o.**

Levskog 6, Beograd

Projekat:  
**Idejni projekat**

Naziv crteža:  
Situacija

Investitor :  
**MARIJA DEDJANSKI PR**  
proizvodnja vina Vinarija Vršac

Objekat i mesto gradnje:  
Vinarija sa turisti kim delom

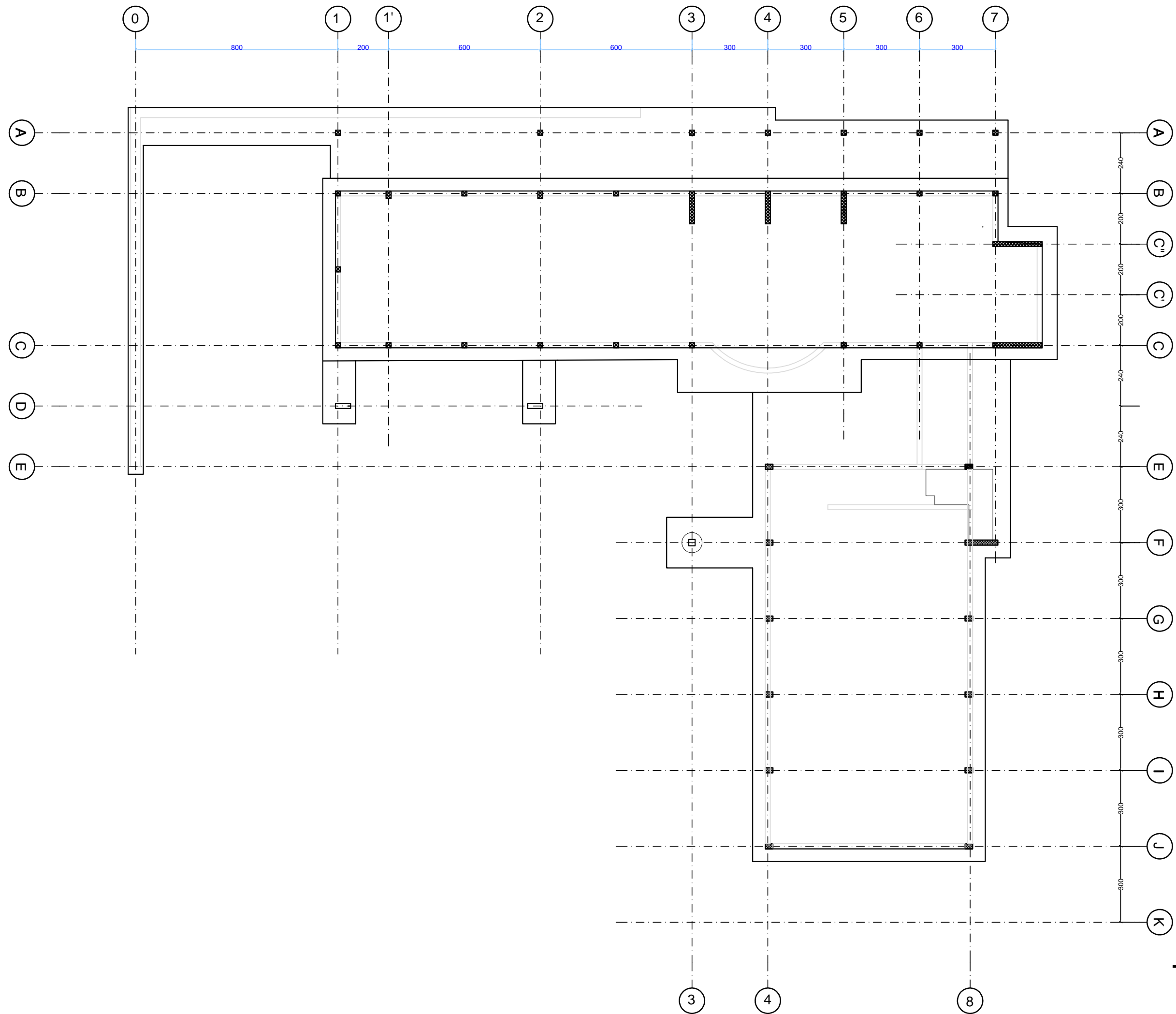


Odgovorni projektant:  
Nebojša Gavrilović, dia

Razmera:  
**R 1:200**  
Datum:  
**avgust 2020.**

Crtež broj:  
**1**





# TEMELJI



**Beton i cvet, d.o.o.**

Levskog 6, Beograd

Projekat:

**Idejni projekat**

Naziv crteža:

OSNOVA TEMELJA

Investitor :  
**MARIJA DEDJANSKI PR**  
 proizvodnja vina Vinarija Vršac

Objekat i mesto gradnje:  
 Vinarija sa turisti kim delom



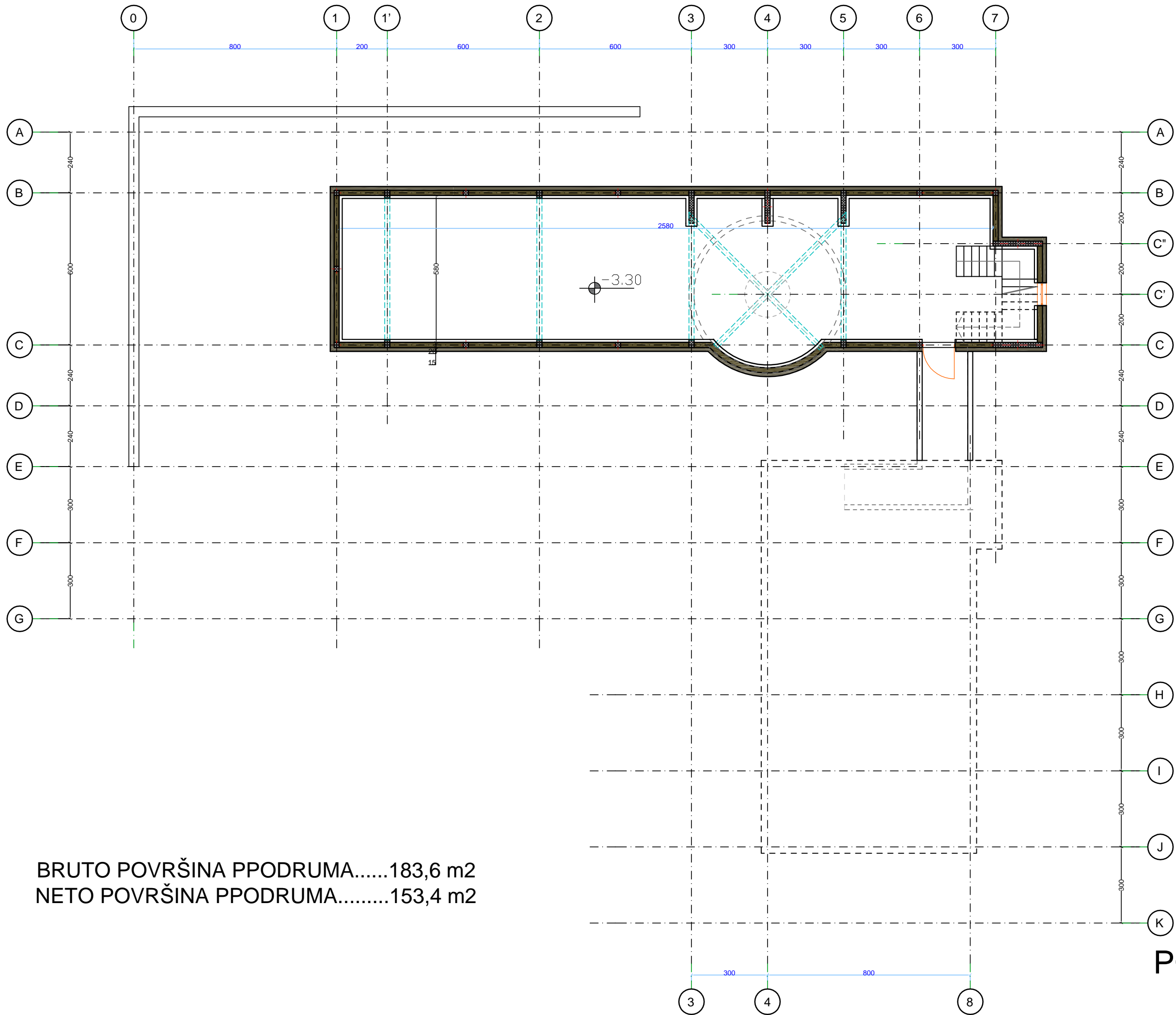
Odgovorni  
 projektant:  
 Nebojša  
 Gavrilović, dia

Razmera:  
**R 1:50**

Datum:  
**avgust 2020.**

Crtež broj:

**2**



BRUTO POVRŠINA PPODRUMA.....183,6 m<sup>2</sup>  
 NETO POVRŠINA PPODRUMA.....153,4 m<sup>2</sup>

# PODRUM



**Beton i cvet, d.o.o.**

Levskog 6, Beograd

Projekat:

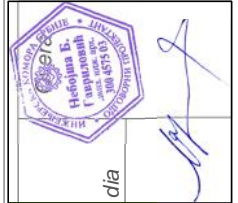
**Idejni projekat**

Naziv crteža:

OSNOVA PODRUMA

Investitor :  
 MARIJA DEDJANSKI PR  
 proizvodnja vina Vinarija Vršac

Objekat i mesto gradnje:  
 Vinarija sa turisti- kim delom



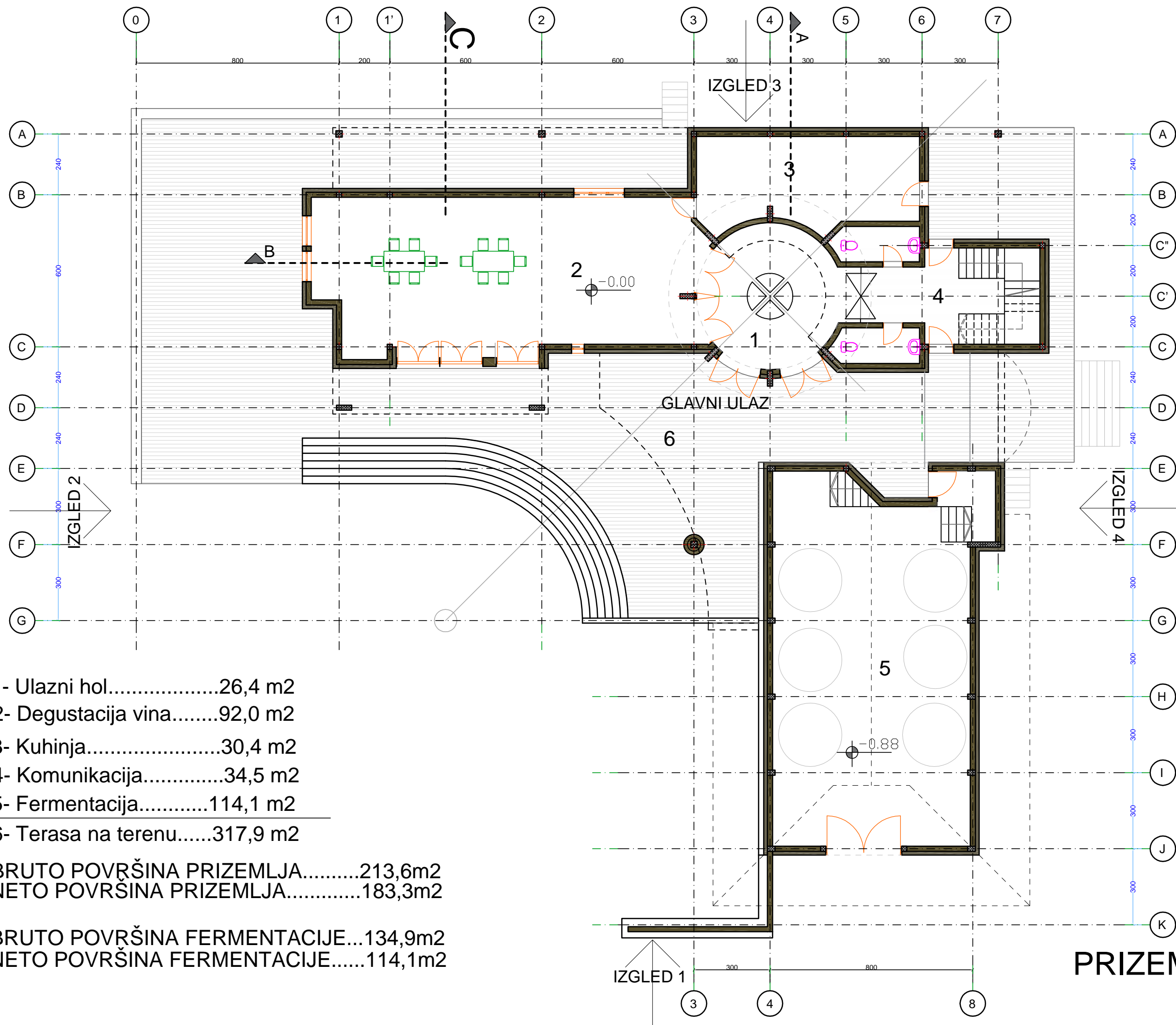
Odgovorni projektant:  
 Nebojša Gavrilović, dia

Razmera:  
**R 1:50**

Datum:  
**avgust 2020.**

Crtež broj:

**3**



- 1- Ulazni hol.....26,4 m<sup>2</sup>
- 2- Degustacija vina.....92,0 m<sup>2</sup>
- 3- Kuhinja.....30,4 m<sup>2</sup>
- 4- Komunikacija.....34,5 m<sup>2</sup>
- 5- Fermentacija.....114,1 m<sup>2</sup>
- 6- Terasa na terenu.....317,9 m<sup>2</sup>

BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA.....213,6m<sup>2</sup>  
 NETO POVRŠINA PRIZEMLJA.....183,3m<sup>2</sup>

BRUTO POVRŠINA FERMENTACIJE...134,9m<sup>2</sup>  
 NETO POVRŠINA FERMENTACIJE.....114,1m<sup>2</sup>

# PRIZEMLJE



**Beton i cvet, d.o.o.**  
 Levskeg 6, Beograd

Projekat:  
**Idejni projekat**  
 Naziv crteža:  
 OSNOVA PRIZEMLJA

Investitor:  
 MARIJA DEDJANSKI PR  
 proizvodnja vina Vinarija Vršac  
 Objekat i mesto gradnje:  
 Vinarija sa turisti kim delom

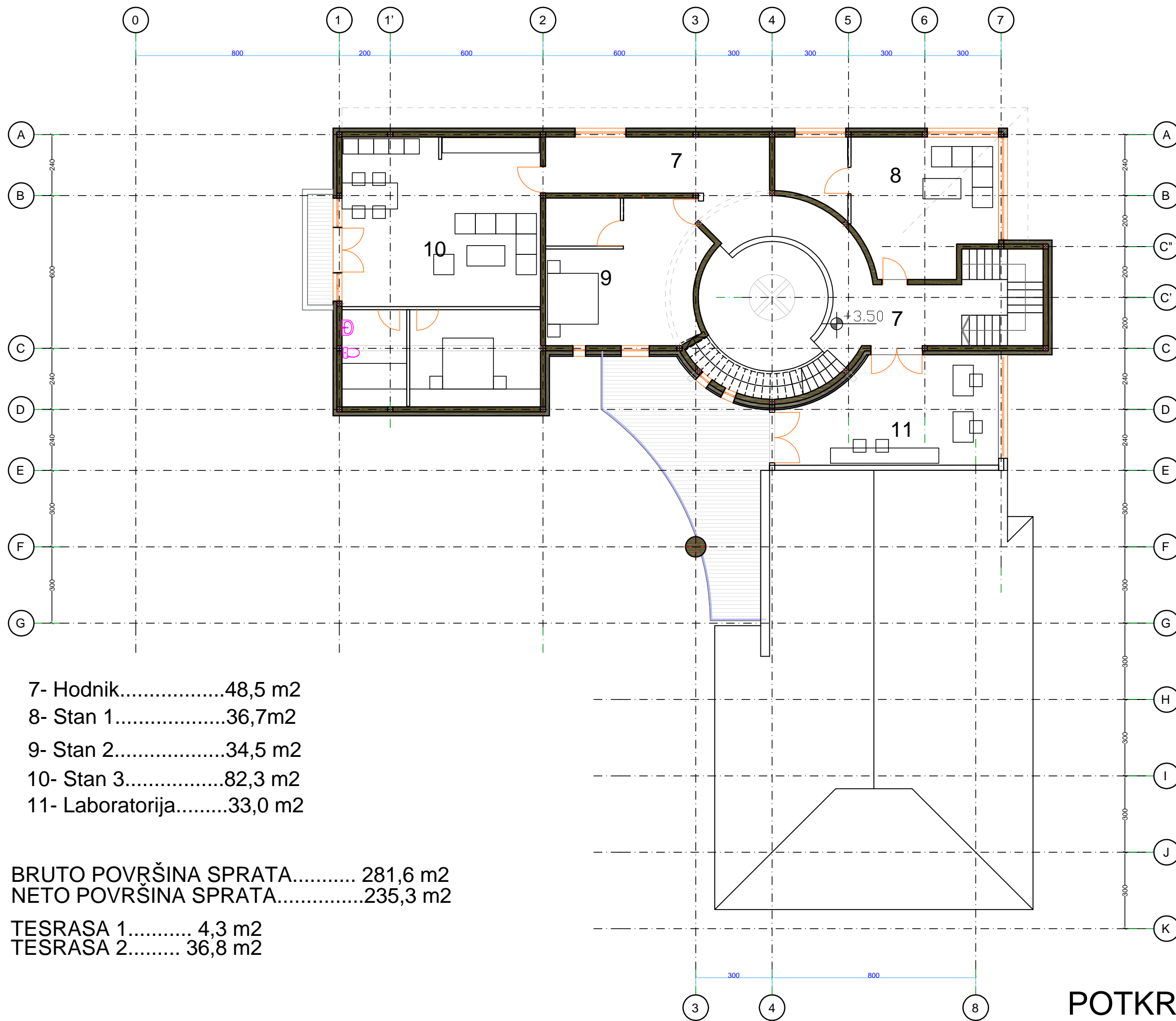


Odgovorni  
 projektant:  
 Nebojša  
 Gavrilović, dia

Razmera:  
**R 1:50**  
 Datum:  
**avgust 2020.**

Crtež broj:  
**4**





- 7- Hodnik.....48,5 m<sup>2</sup>
- 8- Stan 1.....36,7m<sup>2</sup>
- 9- Stan 2.....34,5 m<sup>2</sup>
- 10- Stan 3.....82,3 m<sup>2</sup>
- 11- Laboratorija.....33,0 m<sup>2</sup>

BRUTO POVRŠINA SPRATA..... 281,6 m<sup>2</sup>  
 NETO POVRŠINA SPRATA.....235,3 m<sup>2</sup>

TESRASA 1..... 4,3 m<sup>2</sup>  
 TESRASA 2..... 36,8 m<sup>2</sup>

# POTKROVLJE



**Beton i cvet, d.o.o.**  
 Levskeg 6, Beograd

Projekat:  
**Idejni projekat**  
 Naziv crteža:  
 OSNOVA POTKROVLJA

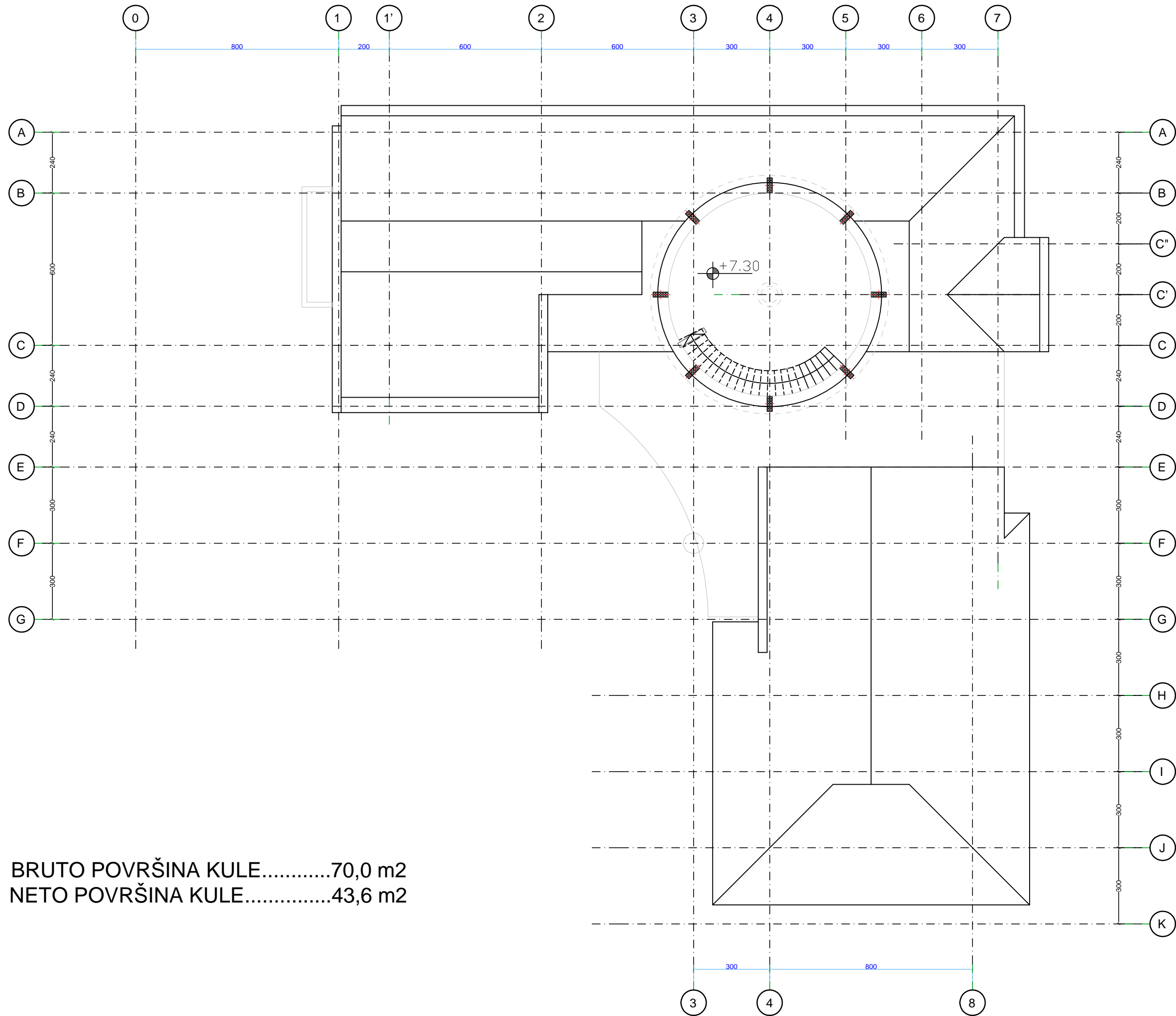
Investitor :  
 MARIJA DEDJANSKI PR  
 proizvodnja vina Vinarija Vršac  
 Objekat i mesto gradnje:  
 Vinarija sa turisti- kim delom



Odgovorni  
 projektant:  
 Nebojša  
 Gavrilović, dia

Razmera:  
**R 1:50**  
 Datum:  
**avgust 2020.**

Crtež broj:  
**5**



BRUTO POVRŠINA KULE.....70,0 m<sup>2</sup>  
NETO POVRŠINA KULE.....43,6 m<sup>2</sup>

# KULA



Beton i cvet, d.o.o.

Levskog 6, Beograd

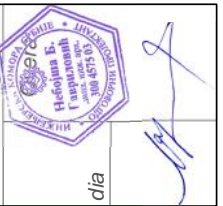
Projekat:

Idejni projekat

Naziv crteža:  
OSNOVA KULE

Investitor :  
MARIJA DEDJANSKI PR  
proizvodnja vina Vinarija Vršac

Objekat i mesto gradnje:  
Vinarija sa turisti- kim delom



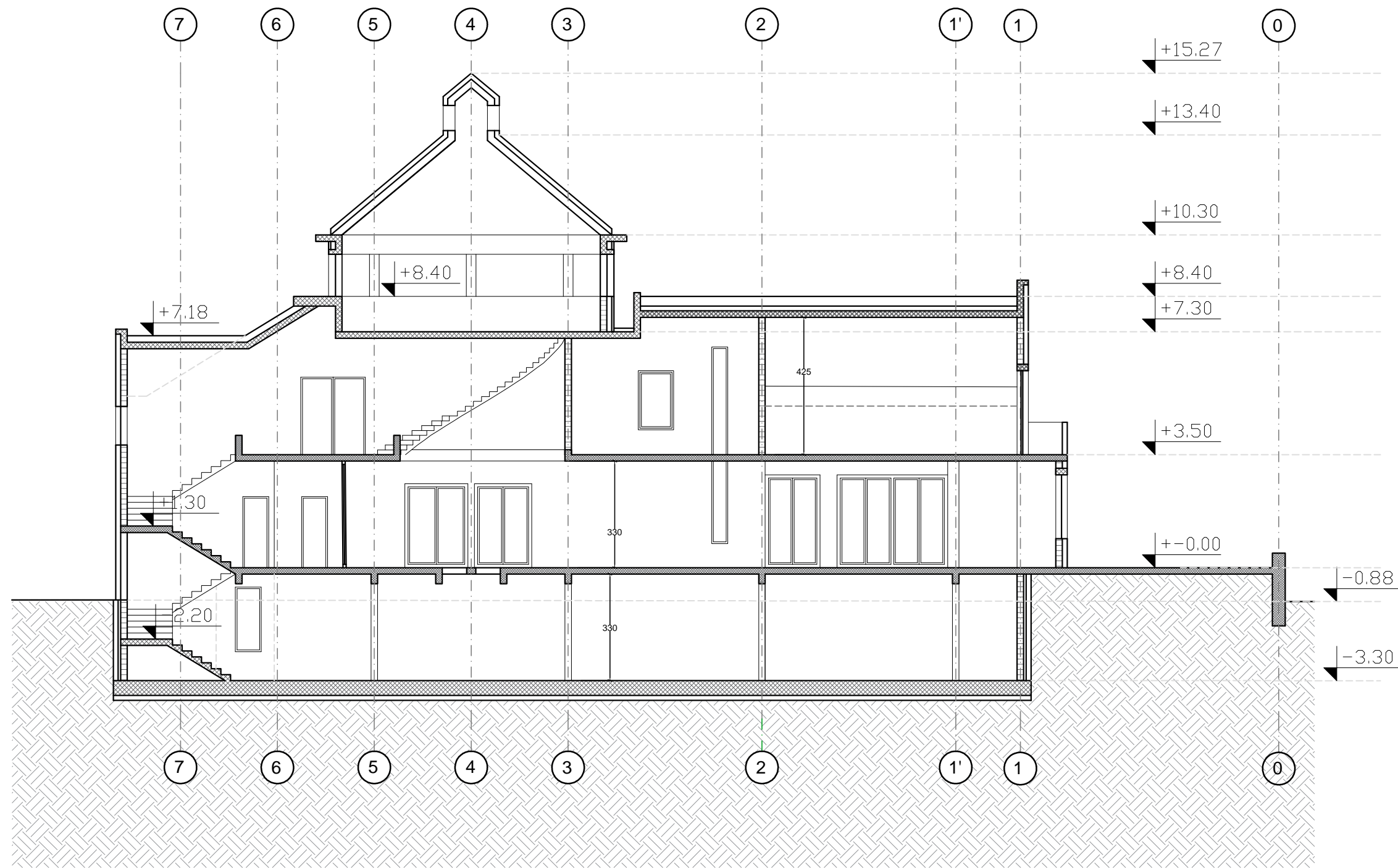
Odgovorni  
projekant:  
Nebojša  
Gavrilović, dia

Razmera:  
R 1:50

Datum:  
avgust 2020.

Crtež broj:

6



# PRESEK A-A

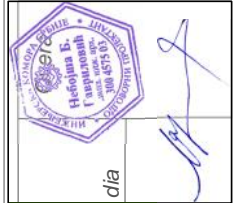


**Beton i cvet, d.o.o.**  
Levskog 6, Beograd

Projekat:  
**Idejni projekat**  
Naziv crteža:  
PRESEK A-A

Investitor:  
MARIJA DEDJANSKI PR  
proizvodnja vina Vinarija Vršac

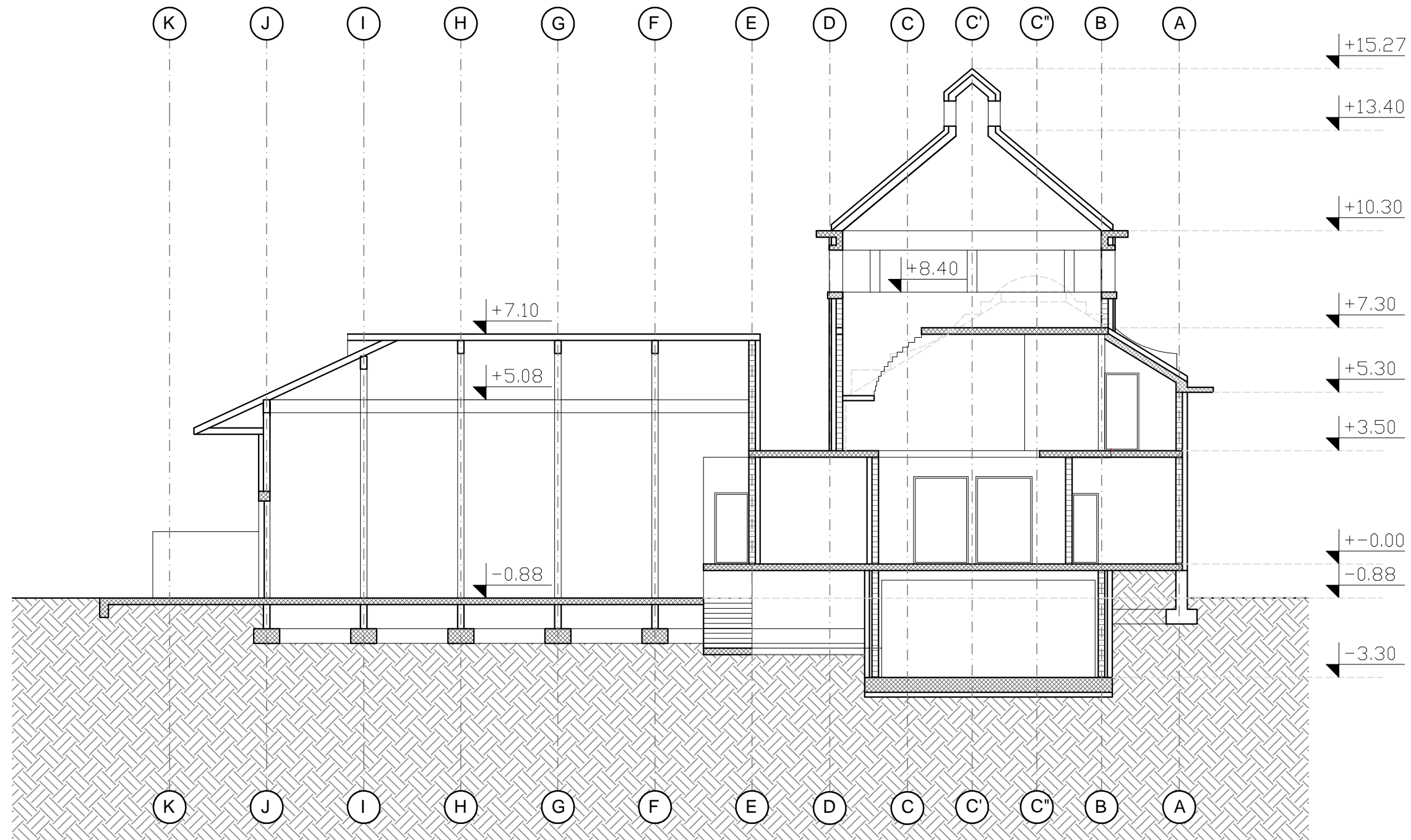
Objekat i mesto gradnje:  
Vinarija sa turisti- kim delom



Odgovorni  
projekant:  
Nebojša  
Gavrilović, dia

Razmera:  
**R 1:50**  
Datum:  
**avgust 2020.**

Crtež broj:  
**7**



# PRESEK B-B



Beton i cvet, d.o.o.

Levskog 6, Beograd

Projekat:

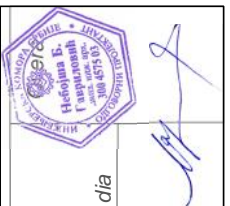
**Idejni projekat**

Naziv crteža:

PRESEK B-B

Investitor :  
**MARIJA DEDJANSKI PR**  
 proizvodnja vina Vinarija Vršac

Objekat i mesto gradnje:  
 Vinarija sa turisti- kim delom



Odgovorni  
 projektant:  
 Nebojša  
 Gavrilović, dia

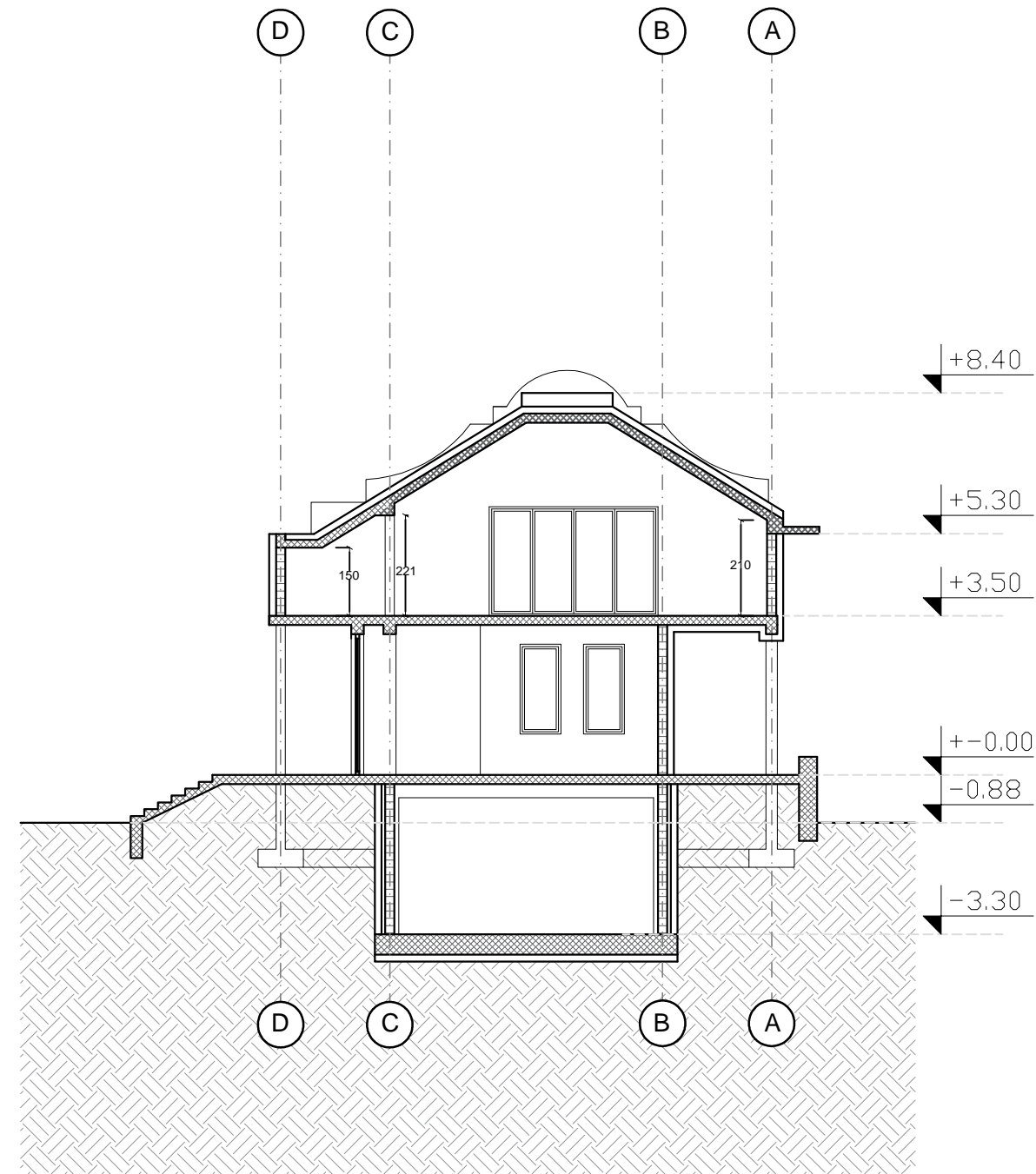
Razmera:  
**R 1:50**

Datum:  
**avgust 2020.**

Crtež broj:

**8**

# PRESEK C-C



Beton i cvet, d.o.o.

Levskog 6, Beograd

Projekat:

**Idejni projekat**

Naziv crteža:

PRESEK C-C

Investitor :  
**MARIJA DEDJANSKI PR**  
 proizvodnja vina Vinarija Vršac

Objekat i mesto gradnje:  
 Vinarija sa turisti- kim delom



Odgovorni  
 projektant:  
 Nebojša  
 Gavrilović, dia

Razmera:  
**R 1:50**

Datum:  
**avgust 2020.**

Crtež broj:

**9**

PRESEK C-C





**Beton i cvet, d.o.o.**

Levskog 6, Beograd

Projekat:

**Idejni projekat**

Naziv crteža:  
IZGLED 1

Investitor :  
**MARIJA DEDJANSKI PR**  
proizvodnja vina Vinarija Vršac

Objekat i mesto gradnje:  
Vinarija sa turisti- kim delom



Odgovorni  
projekant:  
Nebojša  
Gavrilović, dia

Razmera:  
**R 1:50**

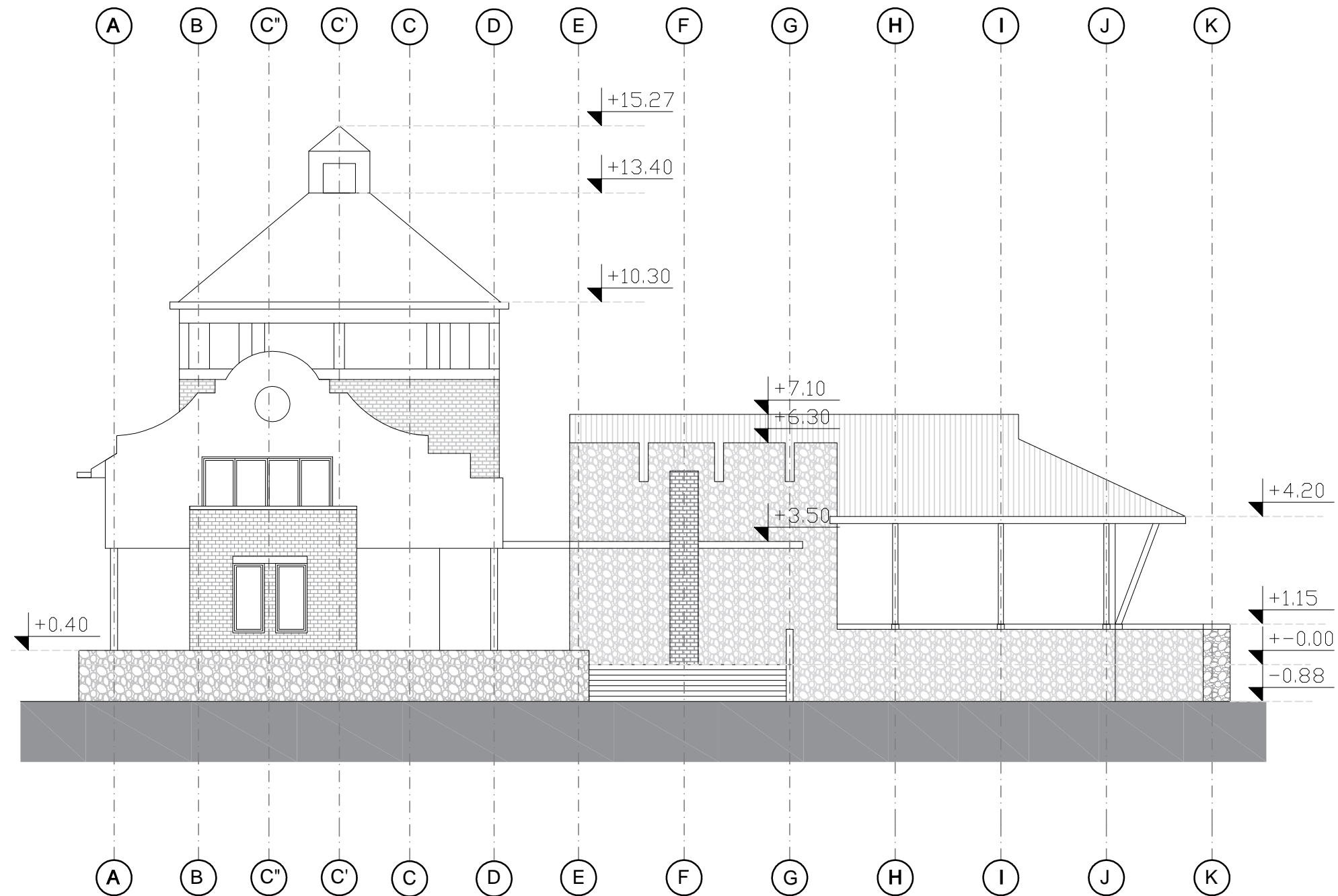
Datum:  
**avgust 2020.**

Crtež broj:

**10**

**IZGLED 1**





**IZGLED 2**



**Beton i cvet, d.o.o.**  
Levskog 6, Beograd

Projekat:  
**Idejni projekat**  
Naziv crteža:  
IZGLED 2

Investitor:  
MARIJA DEDJANSKI PR  
proizvodnja vina Vinarija Vršac

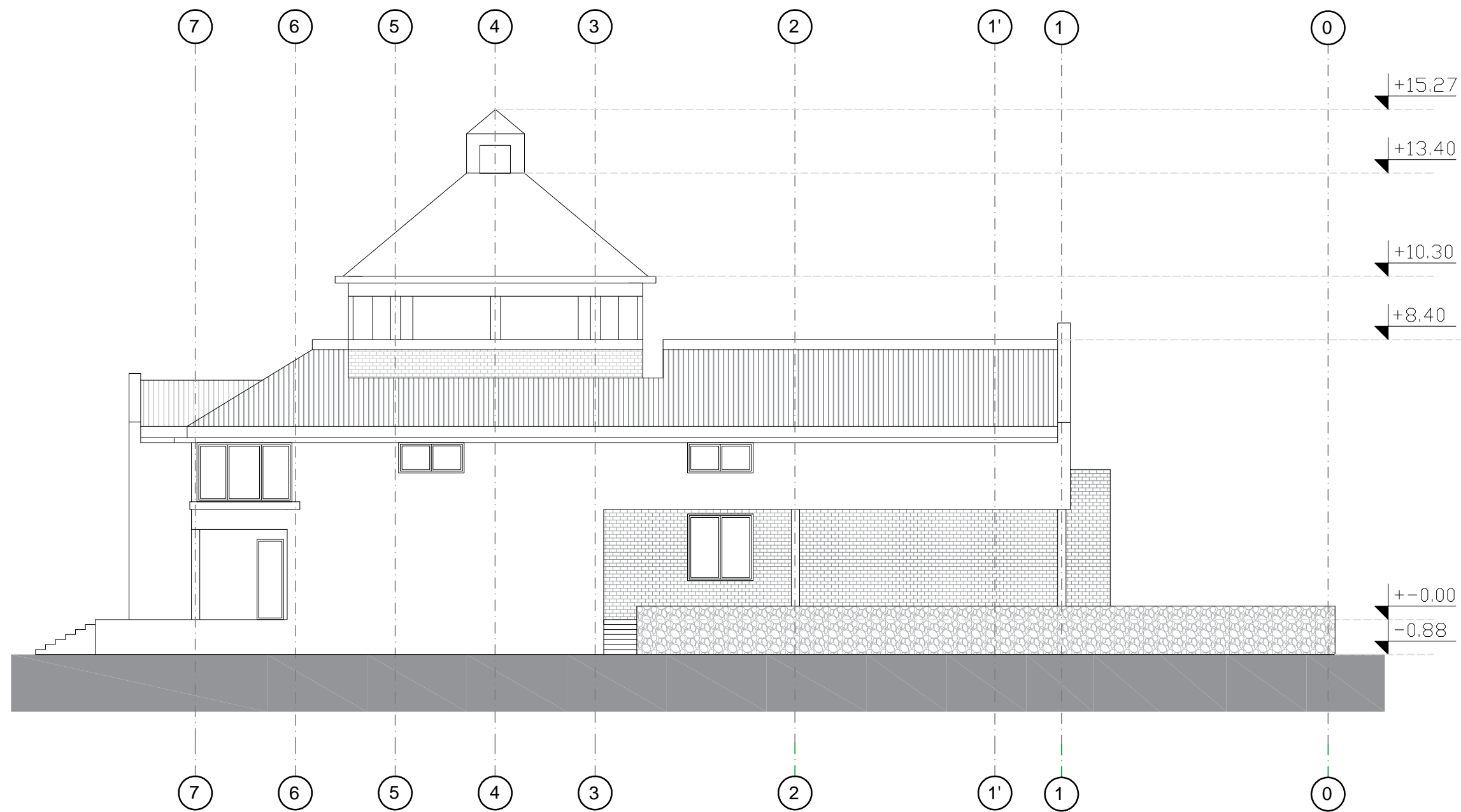
Objekat i mesto gradnje:  
Vinarija sa turisti- kim delom



Odgovorni  
projekant:  
Nebojša  
Gavrilović, dia

Razmera:  
**R 1:50**  
Datum:  
**avgust 2020.**

Crtež broj:  
**11**



**Beton i cvet, d.o.o.**  
Levskog 6, Beograd

Projekat:  
**Idejni projekat**  
Naziv crteža:  
IZGLED 3

Investitor :  
MARIJA DEDJANSKI PR  
proizvodnja vina Vinarija Vršac

Objekat i mesto gradnje:  
Vinarija sa turisti- kim delom



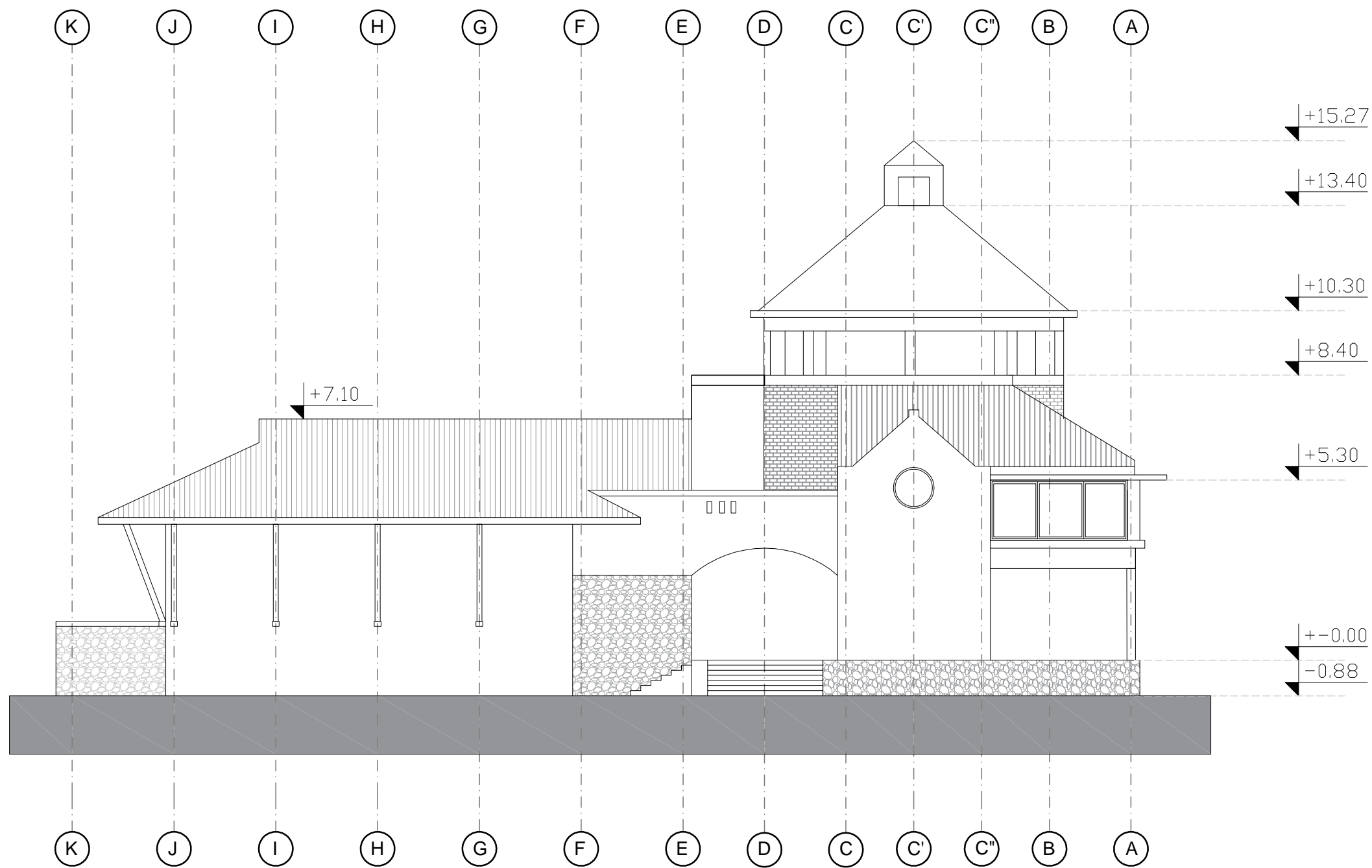
Odgovorni  
projekant:  
Nebojša  
Gavrilović, dia

Razmera:  
**R 1:50**  
Datum:  
**avgust 2020.**

Crtež broj:  
**12**

**IZGLED 3**

# IZGLED 4



**Beton i cvet, d.o.o.**  
Levskog 6, Beograd

Projekat:  
**Idejni projekat**  
Naziv crteža:  
IZGLED 4

Investitor :  
MARIJA DEDJANSKI PR  
proizvodnja vina Vinarija Vršac

Objekat i mesto gradnje:  
Vinarija sa turisti- kim delom



Odgovorni  
projekant:  
Nebojša  
Gavrilović, dia

Razmera:  
**R 1:50**  
Datum:  
**avgust 2020.**

Crtež broj:  
**13**

# IZGLED 4

#### 4.0. PRILOZI

## PROJEKTNI ZADATAK ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

**Investitor:** Marija Deđanski PR proizvodnja vina Podrum Deđanski Vršac,  
Topovski put br.5, Vršac

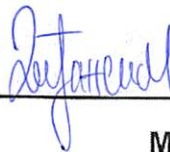
**Objekat:** Vinarija sa delom objekta turističkog sadržaja, spratnosti Po+P+Pk sa kulom

**Lokacija:** Malo Središte, potes Šumara  
Kat.parc.br. 2930 i 384 K.O.Malo Središte

Za potrebe investitora uraditi urbanistički projekat za izgradnju vinarije sa delom objekta turističkog sadržaja na parc.kat.br. 384 i 2930 K.O. Malo Središte.

Novopjektovani objekat definisan je u svemu po Idejnom rešenju vinarije koji je izradilo DOO „BETON I CVET“ BEOGRAD, Levskog br. 6, Beograd.

Urbanistički projekat uraditi prema važećim normativima i uslovima nadležnih organa, konsultovati se sa projektantom Idejnog rešenja, a za potrebe Investitora uraditi neophodnu tehničku dokumentaciju u svrhu pribavljanja Potvrde o usklađenosti urbanističkog projekta sa urbanističkim planom.



Марија Деђански пр  
Производња вина  
**Подрум Деђански**  
Вршац

---

**Marija Deđanski PR**  
proizvodnja vina Podrum Deđanski Vršac  
Topovski put 5, Vršac  
MB: 64958356

Република Србија  
АП Војводина  
ГРАД ВРШАЦ  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање,  
урбанизам и грађевинарство  
Број: 353-109/2020-IV-03  
Дана: 06.08.2020. године  
Вршач, Трг Победe бр.1.  
Тел.бр. 800-546  
МЛ

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе града Вршца, на основу члана 53. и самосталног члана 130. Закона о планирању и изградњи („Сл. Лист РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020, и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016) у поступку издавања информације о локацији, на захтев Бранка Столића из Београда, ул.Милошев кладенац бр.16В, поднет дана 06.08.2020.године, издаје

### **ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

**за изградњу винарије и дела за туристичко-рекреативног садржаја, спратности По+П+Пк на кат.парц.бр.2930 (381/1 и 383/2) КО Мало Средиште, пут Мало Средиште-Вршац**

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ: Просторни план Општине Вршац ("бр.16/2015 и бр.1/2016)
2. ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: воћарско-виноградарске зоне, на граници зоне куће за одмор и рекреацију, у зони ограничене градње

*Кат.парц.бр..2930 (381/1 и 383/2) КО Мало Средиште испуњава услове за грађевинску парцелу и има приступ на јавну саобраћајницу, пут М.Средиште-Вршац.*

### **III. ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ**

#### **1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

##### **1. 1. Пољопривредно земљиште**

Овим планом није предвиђено уређивање пољопривредног земљишта. Пољопривредно земљиште се уређује у складу са Законом о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС" бр 62/2006).

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту се могу градити следећи садржаји:

- Изградња објеката у функцији пољопривреде и пољопривредних објеката;
- Изградња објеката инфраструктуре;
- Неопходно проширење постојећих грађевинских рејона насеља, као и формирање грађевинског земљишта изван грађевинских рејона за потребе



привреде, туризма, рекреације, комуналних делатности и др. у складу са Планом;

### **2.1.1. Објекти за потребе пољопривредног домаћинства**

#### **Правила за организацију простора пољопривредних газдинстава и изградњу објеката**

На пољопривредном земљишту могућа је изградња објеката пољопривредних газдинстава који садрже објекте намењене породичном становању и објекте намењене пољопривредној производњи.

Пољопривредна газдинства и њихов простор подразумева ангажовану површину на подручју атара насеља на којој ће се одвијати специфична и разноврсна пољопривредна производња у области повртарства, воћарства, виноградарства и нарочито сточарства (фарме и производња за сопствене потребе).

Производња ће се одвијати на посебно уређеном простору, што подразумева издвајање просторних целина за башту са воћем и лозом, економско двориште са капацитетима за смештај ратарских култура и механизације, простор за изградњу објеката за смештај стоке са уређеним делом за одлагање стајњака, као и простор за изградњу стамбеног објекта, и др.

Простори који не садрже било који од наведених садржаја пољопривредне производње, а имају стамбени објекат не могу се сматрати пољопривредним газдинством.

Услови за избор локација намењених виду пољопривредне производње

- изградња пољопривредног газдинства дозвољава се на парцелама индивидуалних пољопривредних произвођача у виду изградње нових или доградње и адаптације постојећих пољопривредних газдинстава;
- не дозвољава се изградња нових пољопривредних газдинстава на просторима коридора планираних инфраструктурних капацитета који су дефинисани важећом просторно планском документацијом, на просторима специјалне намене и просторима заштићених делова природе и заштићених културних добара;
- просторних органичења у смислу максималне величине површине ангажоване за пољопривредну производњу нема; минимална величина парцеле износи од 0,5 до 1,0 ha и односи се на нову парцелацију.

Услови за изградњу објеката и просторну организацију пољопривредног газдинства

- грађевински део газдинства простора, односно грађевински објекти морају бити удаљени од јавних саобраћајница у складу са прописима који регулишу област саобраћајне инфраструктуре;
- препоручује се да грађевински објекти буду изграђени од чврстог материјала и да буду приземни (са подрумом);
- препоручује се просторно раздвајање стамбеног и економског дела газдинства, а нарочито објеката намењених сточарској производњи, као и подизање заштитног зеленила;
- ниво опремљености простора биће усклађен са могућностима дате локације и могућностима власника да финансира изградњу и опремање објеката и простора.

## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.4. Правила грађења на грађевинском земљишту ван грађевинског подручја насеља**

**Општа правила урбанистичке парцелације**

Грађевинска парцела је утврђена постојећом регулационом линијом према јавном путу (улици), док је бочним странама, по правилу, постављена управно на осовину улице и има четвороугаони облик.

Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног Просторним планом, односно до минимума утврђеног применом правила о парцелацији.

Такође, грађевинска парцела се може укрупнити препарцелацијом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације.

Препарцелација се врши истовремено за просторну целину. У противном, парцелација се мора извршити тако да се на преосталом делу земљишта такође омогући образовање грађевинске парцеле.

Најмања ширина грађевинске парцеле за нову градњу износи 15 м, за све врсте изградње.

Међутим, пожељно би било да ширина парцеле за пољопривредна домаћинства и домаћинства са пословањем износи најмање 20,0 м.

#### **2.4. Правила грађења на грађевинском земљишту ван грађевинског подручја насеља**

##### **Општа правила урбанистичке парцелације**

Грађевинска парцела је утврђена постојећом регулационом линијом према јавном путу (улици), док је бочним странама, по правилу, постављена управно на осовину улице и има четвороугаони облик.

Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног Просторним планом, односно до минимума утврђеног применом правила о парцелацији.

Такође, грађевинска парцела се може укрупнити препарцелацијом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације.

Препарцелација се врши истовремено за просторну целину. У противном, парцелација се мора извршити тако да се на преосталом делу земљишта такође омогући образовање грађевинске парцеле.

Минимална дозвољена површина нових парцела је 4,0 ара. Минимална удаљеност објеката од границе парцеле је 2,0м. Најмања ширина грађевинске парцеле за нову градњу износи 15 м, за све врсте изградње, осим за постојеће парцеле у викенд зони. Међутим, пожељно би било да ширина парцеле за пољопривредна домаћинства и домаћинства са пословањем износи најмање 20,0 м.

##### **Изградња у воћарско-виноградарским зонама**

У воћарско-виноградарским зонама услови за формирање парцеле и изградњу објекта су следећи:

- парцела на којој се подиже воћњак или виноград, не може бити мања од 1.500 м<sup>2</sup>;

- најмање 70% површине парцеле мора се користити као виноград или воћњак;

- у склоп ове зоне могуће је градити објекат следећих намена: воћарско-виноградарске кућице, бунари, пољски нужник, складишта (складиште за расхлађивање) за смештај воћа и поврћа;

- у склопу ове зоне није могуће градити објекте других намена;

- површина воћарско-виноградарске кућице (оставе за алат, заклон и сл.) износи максимум 25,0 м<sup>2</sup>. Дозвољена је изградња надстрешнице, лође, трема, пергола испред и у склопу објекта, којиуколико нису застакљени или затворени, не улазе у састав дозвољене површине објекта;

- спратност објекта је приземље; у склопу ове зоне објекат може имати и подрум уколико дозвољавају хидротехнички услови или се гради на терену у нагибу. Висина подрума изнад терена не може бити виша од 90 цм (ако је терен у нагибу рачуна се просечна висина терена дуж објекта);

- укупна висина објекта - од нулте коте до коте слемена (рачунајући и подрум изнад терена) не може бити виша од 5,00 м;

- објекат треба градити претежно од лаких материјала, са већом употребом природног материјала и боје. Форму објекта прилагодити традиционалном облику помоћних зграда овог поднебља;

- кров мора бити коси кров без назитка (нагиб крова мин. 30°, мах. 45°), са покривачем од црепа, ћерамиде, теголе и слично;

- ограда може бити жива зелена или транспарентна (жичано плетиво и сл. комбиновано са зеленилом) која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, максималне висине 1,40 м.

На површинама (засадима) већим од 5 ха могућа је изградња објеката локационо везаних за **сировинску основу (прерада и финална обрада производа), као и објеката намењених туризму (формирање атрактивног и туристичким потребама примереног туристичког производа)**, уз обавезну израду урбанистичког плана. Воћарско– виноградарске зоне на територији општине Вршац су приказане на графичким прилозима.

### **2.4.3. Правила грађења за туристичко-рекреативне комплексе и објекте ван грађевинског подручја насеља**

У туристички атрактивним природним срединама, али и изграђеним срединама, могу се градити објекти или комплекси у функцији различитих видова туризма, као што су: спортско -рекреативни, здравствено-рехабилитациони, културно-манifestациони, етно туризам, ловни, риболовни и сл, у зависности од предности и захтева конкретне локације. То могу бити најразноврснији објекти, типа: хотели, кампови, ресторани, базени, голф терени, хиподроми, школе у природи, парк културе, етно насеља, уметничке колоније, летење позорнице, амфитеатри, и слични садржаји. Све слободне површине у склопу комплекса треба да будупарковски озелењене и хортикултурно уређене, а учешће зелених површина треба да буде мин.30%.

Туристичко-рекреативни комплекси морају бити опремљени неопходном комуналном инфраструктуром и санитарно-техничким уређајима, а архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да се уклопе у околни пејсаж. Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозивних и др. негативних процеса и поремећаја, а уз услове и сагласности надлежних предузећа. На водним и шумским теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, због функције коју обавља.

За ове комплексе потребна је израда **одговарајуће урбанистичке разраде**, у складу са у складу са одредбама о имплементацији Плана и смерницама за спровођење овог Плана, уз прибављање услова и сагласности надлежних органа, институција и служби.

## **2.5. Критеријуми којима се утврђује забрана грађења на одређеном простору или за одређене врсте објеката**

### **Ограничена градња у зони аеродрома**

Зона ограничене изградње је дефинисана за постојећу полетно-слетну стазу и маневарске површине аеродрома "Вршац" што је уцртано на рефералним картама.

Ограничења у градњи објеката у овој зони односе се на површине за ограничавање препрека преко висина изохипси које не смеју бити пробијене. Приликом планирања и изградње објеката у овој зони обавезно је примењивати одредбе Закона о ваздушном саобраћају ("Сл. лист СРЈ", бр. 12/98, 5/99, 44/99, 73/2000 70/2001 и 73/2010).

#### **1.6.2.2. Водопривредна инфраструктура ван грађевинског подручја насеља**

За удаљене индивидуалне објекте ван грађевинских подручја се дозвољава снабдевање водом из индивидуалних извора и бунара, под условом провере квалитета захваћене воде. За овакве објекте ће се канализација заснивати на коришћењу водонепропусних септичких јама, довољно великих да се омогући њихово пражњење у дужим временским интервалима.

#### **1.6.3. Енергетска инфраструктура**

Планирано решење енергетске инфраструктуре по насељима за које плански документ садржи шематски приказ уређења је дат у правилима уређења, правилима грађења и графичким прилозима шематских приказа уређења насеља.

### **3. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА**

Правила уређења и грађења, дефинисана овим Просторним планом, спроводиће се:

- Кроз израду **урбанистичких пројеката за изградњу објеката у функцији туризма, рекреације и ловства ако имају излаз на јавну површину**;
- Кроз израду урбанистичких пројеката за намене или садржаје за које је таква обавеза прописана смерницама из овог Просторног плана.

#### **ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**

Изградња објеката у функцији пољопривредне производње

#### **Спровођење планских решења кроз израду урбанистичког пројекта**

*Објекти намењени преради и финалној обради производа пољопривреде*

#### **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН НАСЕЉА**

Изградња објеката у функцији туризма и рекреације

#### **Спровођење планских решења кроз израду урбанистичког пројекта**

*Зона туристичко-рекреативних садржаја*

3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ: Постоји могућност прикључења на сву комуналну инфраструктуру.

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: Приликом изградње објекта морају се поштовати сви важећи прописи из области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне заштите, безбедности и других прописаних услова.

6. НАПОМЕНЕ:

- Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

*Уз захтев за издавање локацијске информације, Подносиоц захтева је приложио следећу документацију:*

- Градска административна такса у износу од 2.000,00 динара наплаћена је у складу са Одлуком о измени одлуке о општинским административним таксама ("Сл.лист општине Вршац", бр.16/2019).

- Републичка административна такса у износу од 2.810,00 динара наплаћена је у складу са тарифним бројем 1716 Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн.).

- градска административна такса у износу од 250,00 динара, по тар.бр.1 Одлуке о градским административним таксама ("Сл.лист града Вршца", бр. 16/2019), на рачун Јавних прихода Буџета града Вршац бр. 840-742241843-03 по моделу 97, позив на бр.54-241.

Обрадила: д-р Моника Леган

Прилог:

- намена простора
- инфраструктура
- туризам и заштита простора

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви.

НАЧЕЛНИК  
дипл.грађ.инж.. Зорица Поповић

Zorica

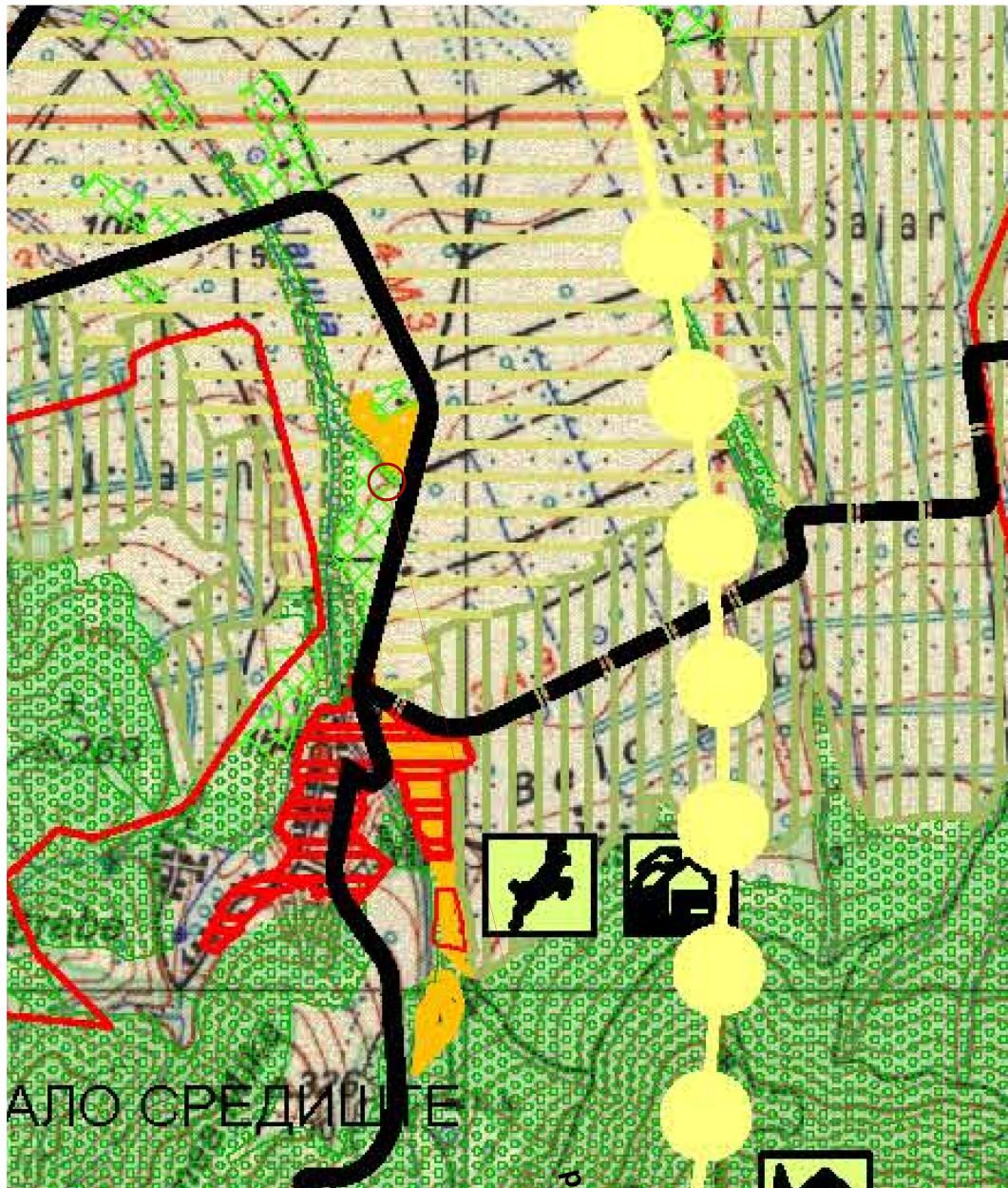
Popović

386465-0502

963765016

Digitally signed by Zorica Popović  
386465-0502963765016  
DN: c=RS, o=GRADSKA UPRAVA  
VRSAC, cn=Zorica Popović  
386465-0502963765016,  
sn=Popović, givenName=Zorica,  
email=ZPOPOVIC@VRSAC.ORG.RS  
Date: 2020.08.06 14:36:07 +02'00'





АЛО СРЕДИШТЕ

Projekat: br. 2930 (383/1 i 383/2) KO Malo Središte

**ЛЕГЕНДА:**

- ДРЖАВНА ГРАНИЦА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА СПЕЦИЈАЛНОГ РЕЗЕРВАТА ПРИРОДЕ ДЕЛИБЛАТСКА ПЕШЧАРА
- САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
- ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ
- ГРАНИЧНИ ПРЕЛАЗ
- ДЕНИВЕЛИСАНО УКРШТАЊЕ
- ПОТЕНЦИЈАЛНИ КОРИДОР ПЛАНИРАНОГ АУТОПУТА
- ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА
- ОБИЛАЗНИЦА
- ОПШТИНСКИ ПУТ ПОСТОЈЕЋИ
- ОПШТИНСКИ ПУТ ПЛАНИРАНИ
- НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ ПОСТ.
- НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ ПЛАН.
- ПЛАНИРАНИ НАЦИОНАЛНИ БИЦИКЛИСТИЧКИ КОРИДОР
- ВОДНИ САОБРАЋАЈ
- ПЛОВНИ КАНАЛ
- ПРИСТАН
- ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ
- ПРУГА ПОСТОЈЕЋА
- ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА
- ПЛАНИРАНА ИЗГРАДЊА ДРУГОГ КОЛОСЕКА
- КОРИДОР ПЛАНИРАНЕ ТУРИСТИЧКЕ ПРУГЕ
- ВАЗДУШНИ САОБРАЋАЈ
- АЕРОДРОМ
- ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ГРАДЊЕ
- ЗОНА ЗАШТИТЕ АЕРОДРОМСКОГ САОБРАЋАЈА
- ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА**
- ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ПОДРУЧЈЕ СПЕЦИЈАЛНОГ РЕЗЕРВАТА ПРИРОДЕ "ДЕЛИБЛАТСКА ПЕШЧАРА"
- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
- ВОЋЊАЦИ И ВИНОГРАДИ-ПЛАНТАЖЕ
- ВОЋАРСКО ВИНОГРАДАРСКЕ ЗОНЕ
- ПОВРШИНЕ ПОГОДНЕ ЗА РАЗВОЈ ВОЋАРСТВА И ВИНОГРАДАРСТВА
- ЛИВАДЕ И ПАШЊАЦИ
- ОСТАЛО ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ
- МИКРОАКУМУЛАЦИЈЕ
- ПОТОЦИ И КАНАЛИ
- ВОДОИЗВОРИШТЕ
- РИБЊАК
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН НАСЕЉА
- ПРЕДЛОГ ПРОШИРЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НАСЕЉА
- ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ
- РАДНЕ ЗОНЕ ИЗВАН НАСЕЉА (ПОСТОЈЕЋЕ/ПЛАНИРАНО)
- СПЕЦИЈАЛНА НАМЕНА
- ПРИВРЕМЕНА ДЕПОНИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА -ПРОСТОР ЗА РЕКУЛТИВАЦИЈУ
- УСЛОВНО ПОВОЉНЕ ЗОНЕ ЗА ЛОЦИРАЊЕ РЕГИОНАЛНЕ ДЕПОНИЈЕ
- МОГУЋИ ОБЛИЦИ ТУРИЗМА**
- ЗДРАВСТВЕНО РЕКРЕАТИВНИ ТУРИЗАМ
- ЕКОТУРИЗАМ
- ТРАНЗИТНИ ТУРИЗАМ
- ЛОВНИ ТУРИЗАМ
- КОНГРЕСНИ ТУРИЗАМ
- ЕТНО ТУРИЗАМ
- КУЛТУРНО-МАНИФЕСТАЦИОНИ ТУРИЗАМ
- ТУРИЗАМ ПОСЕБНИХ ИНТЕРЕСОВАЊА
- СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНИ ТУРИЗАМ
- ИЗЛЕТНИЧКИ ТУРИЗАМ
- ВИНСКИ ТУРИЗАМ







parc.kat.br.2930(383/1 i 383/2) KO Mala Središte

**ЛЕГЕНДА:**

- ДРЖАВНА ГРАНИЦА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА СПЕЦИЈАЛНОГ РЕЗЕРВАТА ПРИРОДЕ ДЕЛИБЛАТСКА ПЕШЧАРА
  
- САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**
- ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ ГРАНИЧНИ ПРЕЛАЗ
- ДЕНИВЕЛИСАНО УКРШТАЊЕ
- ПОТЕНЦИЈАЛНИ КОРИДОР ПЛАНИРАНОГ АУТОПУТА
- ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА
- ОБИЛАЗНИЦА
- ОПШТИНСКИ ПУТ ПОСТОЈЕЋИ
- ОПШТИНСКИ ПУТ ПЛАНИРАНИ
- НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ ПОСТ.
- НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ ПЛАН.
- ПЛАНИРАНИ НАЦИОНАЛНИ БИЦИКЛИСТИЧКИ КОРИДОР
  
- ВОДНИ САОБРАЋАЈ**
- ПЛОВНИ КАНАЛ
- ПРИСТАН
  
- ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ**
- ПРУГА ПОСТОЈЕЋА
- ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА
- ПЛАНИРАНА ИЗГРАДЊА ДРУГОГ КОЛОСЕКА
- КОРИДОР ПЛАНИРАНЕ ТУРИСТИЧКЕ ПРУГЕ
  
- ВАЗДУШНИ САОБРАЋАЈ**
- АЕРОДРОМ
- ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ГРАДЊЕ
- ЗОНА ЗАШТИТЕ АЕРОДРОМСКОГ САОБРАЋАЈА

**ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

- ПОСТОЈЕЋЕ МИКРОАКУМУЛАЦИЈЕ
- ПЛАНИРАНЕ МИКРОАКУМУЛАЦИЈЕ
- ПОТОЦИ И КАНАЛИ
- КАНАЛСКА МРЕЖА ХС ДТД
- ИЗВОРИШТЕ
- ПОТЕНЦИЈАЛНО ИЗВОРИШТЕ ВОДОСНАБДЕВАЊА
- ОДБРАМБЕНИ НАСИП

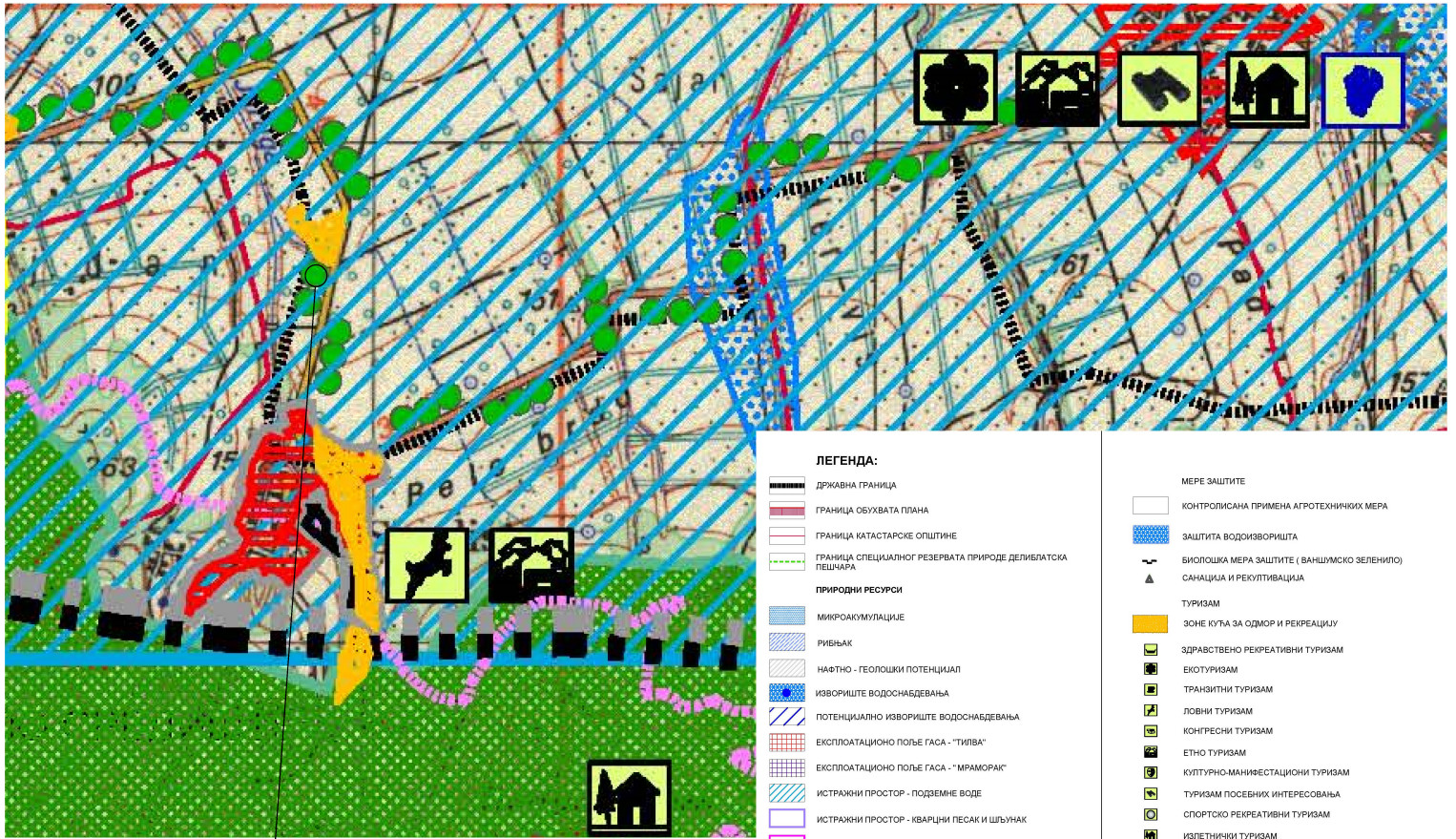
**ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТТ ИНФРАСТРУКТУРА**

- ПЛАНИРАНА МАЛА ХИДРОЕЛЕКТРАНА
- ПЛАНИРАНА ТС 400 /110kV
- ПЛАНИРАНИ 400 kV ДВ
- ПОСТОЈЕЋИ 110 kV ДВ
- ПЛАНИРАНИ 110 kV ДВ
- ПОСТОЈЕЋА ТС 110 /35kV/ ПЛАН 110 /20kV
- ПОСТОЈЕЋА ТС 110 /20kV
- ПОСТОЈЕЋА ТС 35 /10kV/ ПЛАН 20kV РАЗВОДНО ЧВОРИШТЕ
- ПОСТОЈЕЋИ 35 kV ДВ/ ПЛАН 20kV ДВ
- ПОСТОЈЕЋИ 20(10)kV ДВ/ ПЛАН 20kV ДВ
- ПТТ (АТЦ)
- ПОСТОЈЕЋИ РР КОРИДОР
- ПОСТОЈЕЋИ ОПТИЧКИ КАБЕЛ
- ПЛАНИРАНИ ОПТИЧКИ КАБЕЛ
- ПОСТОЈЕЋА РСБ
- ПЛАНИРАНА РСБ
- ПОСТОЈЕЋИ РТВ РЕПЕТИТОР
- ПЛАНИРАНИ РТВ РЕПЕТИТОР

**ГАСНА ИНФРАСТРУКТУРА**

- ДЕТАЉНА НАФТНО-ГЕОЛОШКА ИСТРАЖИВАЊА
- ПОСТОЈЕЋА МРС
- ПЛАНИРАНА МРС
- ПОСТОЈЕЋИ РАЗВОДНИ ГАСОВОД
- ПЛАНИРАНИ РАЗВОДНИ ГАСОВОД
- ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН НАСЕЉА





parc.kat.br.29330(383/1 i 383/2) KO Malo Središte

**ЛЕГЕНДА:**

|   |  |
|---|--|
|   | ДРЖАВНА ГРАНИЦА  |
|   | ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА   |
|   | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ  |
|   | ГРАНИЦА СПЕЦИЈАЛНОГ РЕЗЕРВАТА ПРИРОДЕ ДЕЛИБЛАТСКА ПЕШЧАРА                                |
| <b>ПРИРОДНИ РЕСУРСИ</b>                     |  |
|   | МИКРОКЛИМАТИЈЕ   |
|   | РИВЉАК   |
|   | НАФТНО - ГЕОЛОШКИ ПОТЕНЦИЈАЛ   |
|   | ИЗВОРИШТЕ ВОДОСНАБДЕВАЊА   |
|   | ПОТЕНЦИЈАЛНО ИЗВОРИШТЕ ВОДОСНАБДЕВАЊА  |
|   | ЕКСПЛОАТАЦИОНО ПОЉЕ ГАСА - "ТИЛВА"   |
|   | ЕКСПЛОАТАЦИОНО ПОЉЕ ГАСА - "МРАМОРАК"  |
|   | ИСТРАЖНИ ПРОСТОР - ПОДЗЕМНЕ ВОДЕ   |
|   | ИСТРАЖНИ ПРОСТОР - КВАРЦНИ ПЕСАК И ШЉУНАК  |
|   | ИСТРАЖНИ ПРОСТОР - ОЛЕКАРСКА ГЛИНА   |
|   | ЛЕЖИШТЕ ГРАНИТА  |
|   | ПРОЈЕКТОВАНА ХИДРОТЕРМАЛНА ИСТРАЖНА БУШОТИНА   |
|   | ИЗВЕДЕНА ГЕОЛОШКА ИСТРАЖНА БУШОТИНА  |
|   | ИЗВЕДЕНИ ХИДРОГЕОЛОШКИ ЕКСПЛОАТАЦИОНИ БУНАР  |
|   | ГАСНА БУШОТИНА У ЕКСПЛОАТАЦИЈИ   |
|   | КОНЗЕРВИРАНА ГАСНА БУШОТИНА  |
|   | БУШОТИНА НАФТЕ ВАН ЕКСПЛОАТАЦИЈЕ   |
| <b>ПРИРОДНА ДОБРА</b>                       |  |
|   | СПЕЦИЈАЛНИ РЕЗЕРВАТ ПРИРОДЕ "ДЕЛИБЛАТСКА ПЕШЧАРА"  |
|   | РЕЖИМ I СТЕПЕНА ЗАШТИТЕ  |
|   | РЕЖИМ II СТЕПЕНА ЗАШТИТЕ   |
|   | РЕЖИМ III СТЕПЕНА ЗАШТИТЕ  |
|   | ПРЕДЕО ИЗУЗЕТНИХ ОДЛИКА "ВРШАЧКЕ ПЛАНИНЕ"  |
|   | РЕЖИМ I СТЕПЕНА ЗАШТИТЕ  |
|   | РЕЖИМ II СТЕПЕНА ЗАШТИТЕ   |
|   | РЕЖИМ III СТЕПЕНА ЗАШТИТЕ  |
|   | ЗАШТИЋЕНО СТАНИШТЕ "МАЛИ ВРШАЧКИ РИТ"  |
|   | РЕЖИМ I СТЕПЕНА ЗАШТИТЕ  |
|   | РЕЖИМ II СТЕПЕНА ЗАШТИТЕ   |
| <b>СПОМЕНИК ПРИРОДЕ</b>                     |  |
|   | ХРАСТОВА ШУМА "СТРАЖА"   |
|   | КРУПНОЛИСНА ЛИПА У ВЕЛИКОМ СРЕДИШТУ  |
|   | ДРВОРЕД ДУДОВА   |
|   | СПОМЕН ШУМА У КУЛТИВУ  |
| <b>СПОМЕНИК ПРИРОДЕ - ВРТНЕ АРХИТЕКТУРЕ</b> |  |
|   | ПАРК У ВРШЦУ   |
|   | ПАРК У ВЛАЖОВЦУ  |
| <b>СТАНИШТА ПРИРОДНИХ РЕТКОСТИ</b>          |  |
|   | СТАНИШТА ПРИРОДНИХ РЕТКОСТИ ОД НАЦИОНАЛНОГ ЗНАЧАЈА                                       |
|   | СТАНИШТА ПРИРОДНИХ РЕТКОСТИ ОД МЕЂУНАРОДНОГ ЗНАЧАЈА - IBA                                |
|   | СТАНИШТА ПРИРОДНИХ РЕТКОСТИ ОД МЕЂУНАРОДНОГ ЗНАЧАЈА - IPA                                |
|   | ЕМЕРАЛД РЕГИОН   |
|   | РВА РЕГИОН   |
|   | ЕКОЛОШКИ КОРИДОРИ  |
| <b>НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА</b>            |  |
|   | АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА ОД ИЗУЗЕТНОГ ЗНАЧАЈА  |
|   | АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ СА УТВРЂЕНИМ АРХЕОЛОШКИМ САДРЖАЈИМА                                |
|   | СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ И ЗАШТИЋЕНА КУЛТУРНА ДОБРА   |
| <b>ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ</b>              |  |
|   | ПОТЕНЦИЈАЛНИ ДЕГРАДАЦИОНИ ПУНКТОВИ   |
|   | ЗОНА УРБАНИХ АКТИВНОСТИ  |
|   | ЗОНА ИЗРАЖЕНИХ РАДНИХ АКТИВНОСТИ (РАДНИ КОМПЛЕКСИ)                                       |
|   | АЕРОДРОМ   |
|   | ПРИВРЕМЕНА ДЕПОЗИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА - ПРОСТОР ЗА РЕКУЛТИВАЦИЈУ                         |
|   | ЕКСПЛОАТАЦИЈА ГРАНИТА  |
|   | ЛОКАЦИЈА ЗА СКЛАДИШТЕЊЕ, ТРЕТМАН И ОДЛАГАЊЕ НЕСТИШЉИВОГ, ИНЕРТНОГ ОТПАДА "КОД КЕШАНСКОГ" |
|   | ЗОНА НЕГАТИВНИХ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ   |
|   | ЗОНА НЕПОСРЕДНОГ УТИЦАЈА АЕРОДРОМА   |
|   | УТИЦАЈ САБРАТЈАНИХ КОРИДОРА  |
|   | УТИЦАЈ ЕНЕРГЕТСКИХ КОРИДОРА  |

**МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

|                |   |
|----------------|---|
|                | КОНТРОЛИСАНА ПРИМЕНА АГРОТЕХНИЧКИХ МЕРА                                     |
|                | ЗАШТИТА ВОДОИЗВОРИШТА   |
|                | БИОЛОШКА МЕРА ЗАШТИТЕ (ВАНШУМСКО ЗЕЛЕНИЛО)                                  |
|                | САНАЦИЈА И РЕКУЛТИВАЦИЈА  |
| <b>ТУРИЗАМ</b> |   |
|                | ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ   |
|                | ЗДРАВСТВЕНО РЕКРЕАТИВНИ ТУРИЗАМ   |
|                | ЕКОТУРИЗАМ  |
|                | ТРАДИЦИОНИ ТУРИЗАМ  |
|                | ЛОВНИ ТУРИЗАМ   |
|                | КОНГРЕСНИ ТУРИЗАМ   |
|                | ЕТНО ТУРИЗАМ  |
|                | КУЛТУРНО-МАНИЈЕСТАЦИОНИ ТУРИЗАМ   |
|                | ТУРИЗАМ ПОСЕБНИХ ИНТЕРЕСОВАЊА   |
|                | СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНИ ТУРИЗАМ  |
|                | ИЗЛЕТНИЧКИ ТУРИЗАМ  |
|                | ВИНСКИ ТУРИЗАМ  |
|                | СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА  |
|                | СПРОВОЂЕЊЕ ДИРЕКТНО ИЗ ПЛАНА  |
|                | ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА  |
|                | ГРАНИЦА ШЕМАТСКИХ ПРИКАЗА УРЕЂЕЊА   |
|                | СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОВИМА  |
|                | ВРШАЦ ПРР   |
|                | ОДГОВАРАЈУЋИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН (НАСЕЉА КОЈА НИСУ ОБУХВАЋЕНА ШЕМАМА УРЕЂЕЊА) |
|                | СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  |
|                | ОРИЕНТАЦИОНА ГРАНИЦА ВИКЕНД НАСЕЉА  |
|                | ОРИЕНТАЦИОНА ГРАНИЦА ПОДРУЧА ВРШАЧКОГ БРЕГА                                 |
|                | ГРАНИЦА ПЛАНИРАНИХ РАДНИХ ЗОНА  |
|                | СПРОВОЂЕЊЕ ПОСЕБНИМ ПЛАНОВИМА   |
|                | ГРАНИЦА СРП "ДЕЛИБЛАТСКА ПЕШЧАРА"   |
|                | АУТОПУТ   |
|                | ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА  |
|                | ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА   |
|                | АЕРОДРОМ  |
|                | ПЛОВНИ КАНАЛ  |



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

Матковић З

\* Број листа непокретности: 245

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 25.08.2020. 09:34:45

Број захтева: 952-1-115-1097/2020

## Подаци катастра непокретности

| Подаци о непокретности            | 583dac46-3eda-4c73-b7ed-4fdc69a76dd7 |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Матични број општине:             | 80128                                |
| Општина:                          | ВРШАЦ                                |
| Матични број катастарске општине: | 804827                               |
| Катастарска општина:              | МАЛО СРЕДИШТЕ                        |
| Датум ажурности:                  | 24.08.2020. 13:41                    |
| Служба:                           | ВРШАЦ                                |
| Извор податка:                    | ВРШАЦ, ЈЕ                            |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Потес / Улица:            | ШУМАРА |
| Број парцеле:             | 2930   |
| Подброј парцеле:          | 0      |
| Површина m <sup>2</sup> : | 3956   |
| Број листа непокретности: | 245    |

### Подаци о делу парцеле

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Број дела:                | 1                      |
| Врста земљишта:           | ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ |
| Култура:                  | ВИНОГРАД 4. КЛАСЕ      |
| Површина m <sup>2</sup> : | 3057                   |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Назив:             | ДЕЂАНСКИ (СТЕВИЦА) МАРИЈА |
| Адреса:            | ВРШАЦ, ТОПОВСКИ ПУТ 5     |
| Матични број лица: | 0909998875178             |
| Врста права:       | СВОЈИНА                   |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                  |
| Удео:              | 1/1                       |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Постоји решење на парцели које није коначно.

### Напомена (терет парцела)

|                |  |
|----------------|--|
| Датум:         | 22.7.2020 0:00:00  |
| Број предмета: | 952-02-2-115-733/2020  |
| Опис:          | ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-2-115-733/2020 НИЈЕ КОНАЧНА. |

\* Извод из базе података катастра непокретности.





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем



\* Број листа непокретности: 245

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 25.08.2020. 09:35:36

Број захтева: 952-1-115-1097/2020

## Подаци катастра непокретности

| Подаци о непокретности            | c47a1c7b-0952-4647-9ce8-f8e86f00efe1 |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Матични број општине:             | 80128                                |
| Општина:                          | ВРШАЦ                                |
| Матични број катастарске општине: | 804827                               |
| Катастарска општина:              | МАЛО СРЕДИШТЕ                        |
| Датум ажурности:                  | 24.08.2020. 13:41                    |
| Служба:                           | ВРШАЦ                                |
| Извор податка:                    | ВРШАЦ, ЈЕ                            |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Потес / Улица:            | ШУМАРА |
| Број парцеле:             | 2930   |
| Подброј парцеле:          | 0      |
| Површина м <sup>2</sup> : | 3956   |
| Број листа непокретности: | 245    |

### Подаци о делу парцеле

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Број дела:                | 2                      |
| Врста земљишта:           | ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ |
| Култура:                  | ЊИВА 5. КЛАСЕ          |
| Површина м <sup>2</sup> : | 899                    |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Назив:             | ДЕЂАНСКИ (СТЕВИЦА) МАРИЈА |
| Адреса:            | ВРШАЦ, ТОПОВСКИ ПУТ 5     |
| Матични број лица: | 0909998875178             |
| Врста права:       | СВОЈИНА                   |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                  |
| Удео:              | 1/1                       |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Постоји решење на парцели које није коначно.

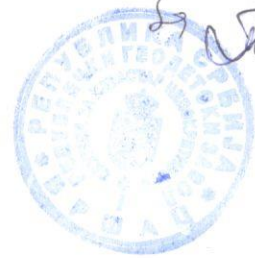
### Напомена (терет парцела)

|                |  |
|----------------|--|
| Датум:         | 22.7.2020 0:00:00  |
| Број предмета: | 952-02-2-115-733/2020  |
| Опис:          | ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-2-115-733/2020 НИЈЕ КОНАЧНА. |

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем



\* Број листа непокретности: 245

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.09.2020. 10:05:32

Број захтева: 952-1-115-1108/2020

## Подаци катастра непокретности

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Подаци о непокретности</b>     | <b>95ca3835-dedb-4840-b125-d87f45aa380f</b> |
| Матични број општине:             | 80128                                       |
| Општина:                          | ВРШАЦ                                       |
| Матични број катастарске општине: | 804827                                      |
| Катастарска општина:              | МАЛО СРЕДИШТЕ                               |
| Датум ажураности:                 | 02.09.2020. 13:35                           |
| Служба:                           | ВРШАЦ                                       |
| Извор податка:                    | ВРШАЦ, ЈЕ                                   |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Потес / Улица:            | ШУМАРА |
| Број парцеле:             | 384    |
| Подброј парцеле:          | 0      |
| Површина m <sup>2</sup> : | 3813   |
| Број листа непокретности: | 245    |

### Подаци о делу парцеле

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Број дела:                | 1                      |
| Врста земљишта:           | ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ |
| Култура:                  | ЊИВА 5. КЛАСЕ          |
| Површина m <sup>2</sup> : | 3813                   |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Назив:             | ДЕЂАНСКИ (СТЕВИЦА) МАРИЈА |
| Адреса:            | ВРШАЦ, ТОПОВСКИ ПУТ 5     |
| Матични број лица: | 0909998875178             |
| Врста права:       | СВОЈИНА                   |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                  |
| Удео:              | 1/1                       |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

## ТЕХНИЧКИ ОПИС

### Уз Пројекат ВИНАРИЈЕ СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ КАПАЦИТЕТИМА

Винарија се налазу у близини града Вршца, недалеко од туристичког викенд насеља и манастира Средиште, испод највећег врха Вршачких обронака Карпата и у близини насељених старих села са очуваном дугом традицијом живота.

Пројектом је планирано да објекат као грађевинска целина сублимира масе и облике, логично међусобно повезане и пристекле из намене простора преточене у функционалне облике и архитектуру. Висина објекта је подрум, приземље поткровље и спрат-кула на једном делу.

Постоје а) технолошко производни део који се састоји од : ферментационе хале са великим бурадима за стварање и одлеживање вина, припрему и обраду комине испред просторије хале са једним делом за боравак запослених радника, затим у подруму, барик сала за одлеживање готовог вина са припадајућим делом за паковање вина у флаше, са делом за лагеровање одлежалог вина у флашама, архивом најбољих вина и канцеларијско лабораторијским простором за енолога на спрату. Други део је б) туристичко комерцијални, са салом за разне презентације и дегустације вина произведеног од грожђа из најнепосреднијег окружења, са рецепцијом за пријем гостију, продају производа и саставни спратни део са смештајним капацитетима хотелског типа. Изнад свега је кружна кула- видиковац за специфична окупљања у препознатљивом амбијенту и окружењу вршачких винограда, брда и простора у ближем и даљем окружењу докле би несметано допирао поглед.

Архитектура објекта има сама по себи маркетиншке препознатљиве елементе целине и детаља, који скрећу пажњу пролазника, сугеришу да објекат није само стамбени, да има неки садржај који би ваљало ближе погледати...Предњи део калкана објекта, у ликовном смислу носи облике стамбене архитектуре равнице Војводине и шире, десно је дуги високи економски објекат без прозора, који је производна хала. Масу овог објекта смањује камена зидна облога парпетног дела хале, спуштена линија крова са великом стрехом и ритам дрвених конзола које секу белину дугог зида производне хале, тако да се овај објекат иако другачије структуре и величине, ипак интегрише у различит склоп осталих просторија и делова објекта. Средњи кружни део окупља и повезује ова два простора (стамбени и производни), сугеруше улаз...са доминантном кулом као фортификацијским обликом симболичном ликовном поруком и историјском везом са традицијом сличних објеката из окружења.

У естетском смислу је важно поменути и издигнутост пода приземља објекта са великим улазним предпростором, малим тргом изнад терена око један метар, што целини даје једну госпоштину и репрезентативност, степеновану поставку и интеграцију на терен, а укопаним просторијама подрума са вином, даје дебље слојеве земље око овог простора и захтевану бољу термичку изолованост и стабилност.



Конструкција објекта је класична, армиранобетонска, са пуним бетонским међуспратним плочама, са бетонским платнима зидова подрума преко темељне плоче испод свих простора ... Сви зидови су добро термички изоловани због потребе стабилношћу температуре у просторијама за ферментацију и одлеживање вина као и због минималних трошкова и рационалног будућег коришћења свих садржаја винарије. Кровови су коси са традиционалним покривачем фалцованим црепом са лименим елементима где је то потребно.

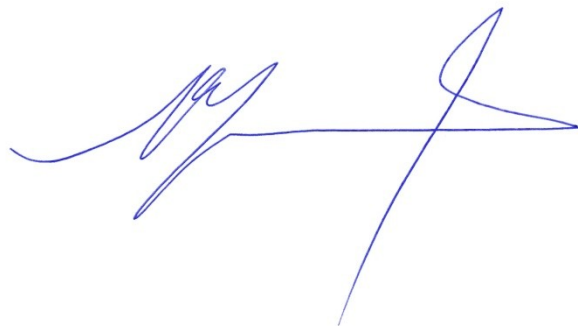
У смислу и циљу еколошке одговорности код пројектовања од почетних идеја до завршних материјала важно је рећи да су сви планирани материјали природни, да су не само традиционални него и локални из непосредног окружења као што је ниски камени зид окол и на делу зидова објекта, из мајдана у близини, као што је стара такорећи рециклирана пуна опека на зидовима и сличан материјал на поду предпростора испред и окол објекта... Дебели зидови и озбиљна термика, квалитетна конструкција грађевински материјали и занатски радови, гарантују рационалну и дугу употребу објекта .

Кишница са крова се скупља и користи за заливање, а отпадне канлизационе воде се пречишћавају у наменском еколошком колектору са бактеријама и кисеоником постављеном у близини и та вода се поново користи као техничка за заливање. Све органске отпадне разградиве материје које остају током обраде грозђа одлажу се у близини и користе као компост за винограде.

На самом крају, када се ова винарија потпуно заврши, свакако ће бити вредан, препознатљив архитектонски објекат, маркер места, различит а уклопљен у околину... као виђена грађевина и садржај, за оријентацију и окупљање, као место где ће се производити квалитетна вина са географским пореклом из непосредног окружења, од локалних сорти спасених од заборава, а поред тога и, као туристички садржај са могућношћу смештаја гостију, љубитеља винског туризма или религијског туризма или уз све то и рекреативаца, шетача уз оближње планине, са релним и планираним ширим могућностима едукације, презентације разних производа и вредности из околине, упознавања са прелепом природом, бурном прошлостћу и разноврсним националном богатствима у смислу историје, културе, економије, уметности... а све то упаковано у једном намерно помало необичном, типичном и аутентичном објекту и амбијенту... што ову градњу чини додатно вредном и представља је као решпектан, просперитетан изазов и могући бенефит на општу корист и заједничко добро не само власника винарије, запослених у њој, гостију и конзумента производа... локалног окружења, него и шире.

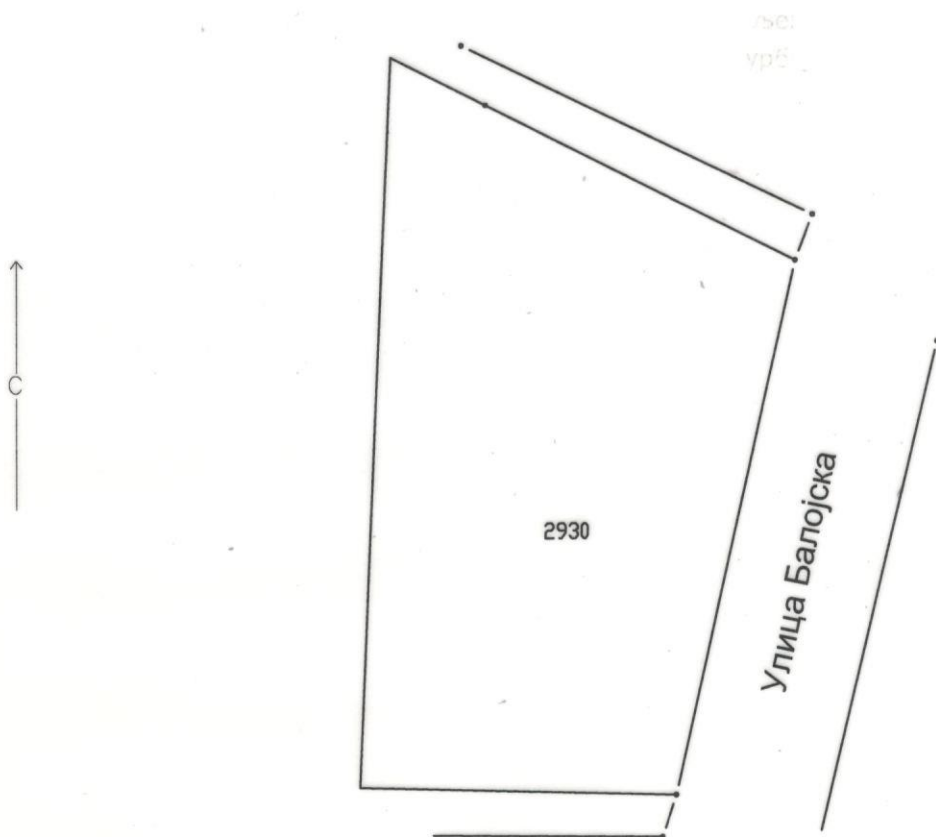
Одговорни пројектант:

Небојша Гавриловић дипл инг арх





КОПИЈА ПЛАНА



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана  
Копирао: Бранислав Бјелић геод.инж.  
У Вршцу, 26.08.2020. године

Начелник службе

Биљана Шапоњић спец. стр. инж. геод.







# JKP "ДРУГИ ОКТОБАР"

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

26300 ВРШАЦ, Улица Стевана Немање број 26;

Телефон: 013/830-425, ТЕЛ/ФАКС: 013/838-052;

Жиро-рачуни: 285-0274076590001-73; 160-9523-25; 205-1593-62; 170-2668-61;

Матични број: 08010072 ПИБ: 100911224 е-маил: info@oktobar.rs

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| <b>ПРИМА:</b> | Иван Пешић<br>Биро за пројектовање и консалтинг МЕТРУМ ИНГ<br>Војнички Трг 1/локал 2, Вршац | Датум: 26.08.2020.<br>Заводни број: 05-4-14/2020 |
|---------------|---|--|

**Предмет: Технички услови за прикључење на инфраструктурну мрежу,  
уз Захтев бр. 05-4-14/2020**

Подносилац захтева: Марија Деђански, Топовски пут бр. 5, Вршац

За објекат: винарија са делом туристичког објекта

Локација: Мало Средиште, потес Шумара

Катастарска парцела бр.: 2930 КО Мало Средиште (383 КО Мало Средиште)

**Обавештење о техничким условима за прикључење  
на инфраструктурну мрежу**

**Водовод:**

Објекат се може прикључити на постојећу водоводну мрежу ПЕ Ø110 која се налази са леве стране коловоза који води до насељеног места Мало Средиште.

Водомерну шахту са водомером поставити на 1м од регулационе линије. Водомерни шахт – поклопац Ø600 изнад водомера. Водомерна група се састоји од пропусног вентила, неповратног вентила, водомера и пропусног вентила (у смеру тока), одговарајућег пречника. Испред и иза водомера мора бити прописани део праве цеви. Кроз водомерну шахту не смеју да пролазе друге инсталације. Водомерна шахта не сме да буде потопљена. Водомери пречника 2" и већи морају да буду комбиновани.

Водомери не смеју бити изложени температури испод 5 степени. Водомер мора бити приступачан да би се лако могао читати. Прикључни вод мора бити у заштитној колони са вентилом до уличног вода.

**Канализација:**

Објекат се може прикључити на канализациону мрежу када се за то створе услови. До тада предвидети прикључење на водонепропусну септичку јаму која се мора редовно празнити.

**НАПОМЕНА:**



Уколико постоје недостаци у складу са горе наведеним, инвеститор је обавезан да их исправи. Сва оштећења узрокована тим недостацима су на рачун инвеститора/власника. Уколико објекат угрози постојећу водоводну или канализациону инсталацију, инвеститор је мора изместити о свом трошку.

У случају да се открију инсталације водоводне и фекалне канализације који нису уцртани, обавезно обавестити дистрибутера.

Радови се морају извести у складу са важећим прописима, а свака промена мора бити пријављена дистрибутеру.

Пројектант се мора обратити дистрибутеру за **УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ**. Обавезна је и **САГЛАСНОСТ НА ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ**. Пре почетка радова обавезно се обратити Техничкој служби сектора Водовод и канализација.

С поштовањем,

ЈКП "Други октобар"  
Сектор „Водовод и канализација“



Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
ГРАД ВРШАЦ  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ВРШЦА  
Одељење за инвестиције и капитална улагања  
Број : 103 / 1 / 2020-IV-05  
Датум: 02 . септембар . 2020.године  
Вршац, Трг победе број 1

Подносилац захтева –  
контакт особа  
Пешић Иван  
Ул. Војнички трг 1/локал 2  
Вршац  
МЕТРУМ ИНГ

Предмет : Технички услови

Поштовани,

На основу захтева који сте послали одељењу за инвестиције и капитална улагања, Градске управе Града Вршца, 25.08.2020. године, у вези издавања техничких услова за изградњу прилаза парцели 383 К.О. Мало Средиште (2930 нови бр.парцеле), уз деоницу општинског пута ОП-106 на јавној површини КП.569 К.О. Мало Средиште. Градска управа града Вршца – Одељење за инвестиције и капитална улагања, Управљач пута према члану 9. Закона о путевима („Сл. Гласник РС”, бр. 41/2018 и 95/2018), на основу члана 7. Одлуке о општинским путевима („Службени лист Општине Вршац”, бр. 6/2015 и бр. 16/2017) и на основу члана 20. Одлуке о Градској управи („Службени лист Града Вршца”, бр. 20/2016), издаје:

Техничке услове за израду колског прилаза и пропуста поред општинског пута – Крак за Мало Средиште на КП. 569 К.О. Вршац. При изради колског прилаза неопходно је испоштовати следеће услове:

- Колски прилаз мора бити ширине максимално од 2,5м – 3,0м.
- По члану 144. закона о планирању и изградњи као и на основу Правилника о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа...(„ Службени гласник РС” бр.2/2019, члан.2), спада и израда колских прилаза објектима ширине 2,5 – 3,0 м.
- Испоштовати постојеће коте асфалта општинског пута на који ћете се уклопити са будућим колским прилазом.
- Лепезе колског прилаза извести радијусом од 1,5м. максимално.
- При изради пропуста испоштовати површину светлог отвора каналске мреже уз општински пут ОП-106, који је на овој деоници 0,225м<sup>2</sup>, што приближно одговара цевастом пропусту Ø500 (0,196м<sup>2</sup>), односно уколико нема могућности за зацељењем урадити кутијаста пропуст димензија око 0,5м X 0,5м.
- Неопходно је, на узводној и низводној страни прелаза, изградити вертикалне зидове ради заштите прелаза и пропуста од ерозивног дејства воде. Зидове и горњу плочу прелаза урадити у складу са техничким прописима и статичким прорачуном у зависности од предвиђеног оптерећења током коришћења.
- Коту дна пропуста (цеви) КДЦ спустити око 5-10 цм испод тренутне коте дна канала КДК због постојећег муља, а пропуст извести са подужним падом око 0,5%.

- Пре било каквих радова на ископу, за израду конструкције прилаза, контактирати службе (Телекома, СББ-а, Гасовода, Водовода, Канализације...) како би добили информације о постојању било каквих инсталација у зони предвиђених радова. Радове известити и према условима које прописују управљачи односно власници инсталација.
- У току извођења радова, неопходно је обележити зону радова одговарајућом саобраћајном сигнализацијом.

**Неопходно је да извођач све оштећене површине које су настале у току извођења радова услед деловања грађевинске механизације, радника врати у првобитно стање. Технички услови су дати у складу са правилима струке и стања на терену. Након завршених радова на изградњи прелаза обавестити издавача услова ради контроле изведених радова.**

Технички услови издају се за катастарску парцелу 569 К.О. Мало Средиште на којој је имаоц права на парцели Град Вршац.

Обрадио :



Милан Прунић дипл.грађ.инж.



Начелник Градске управе:



Славица Поповић