

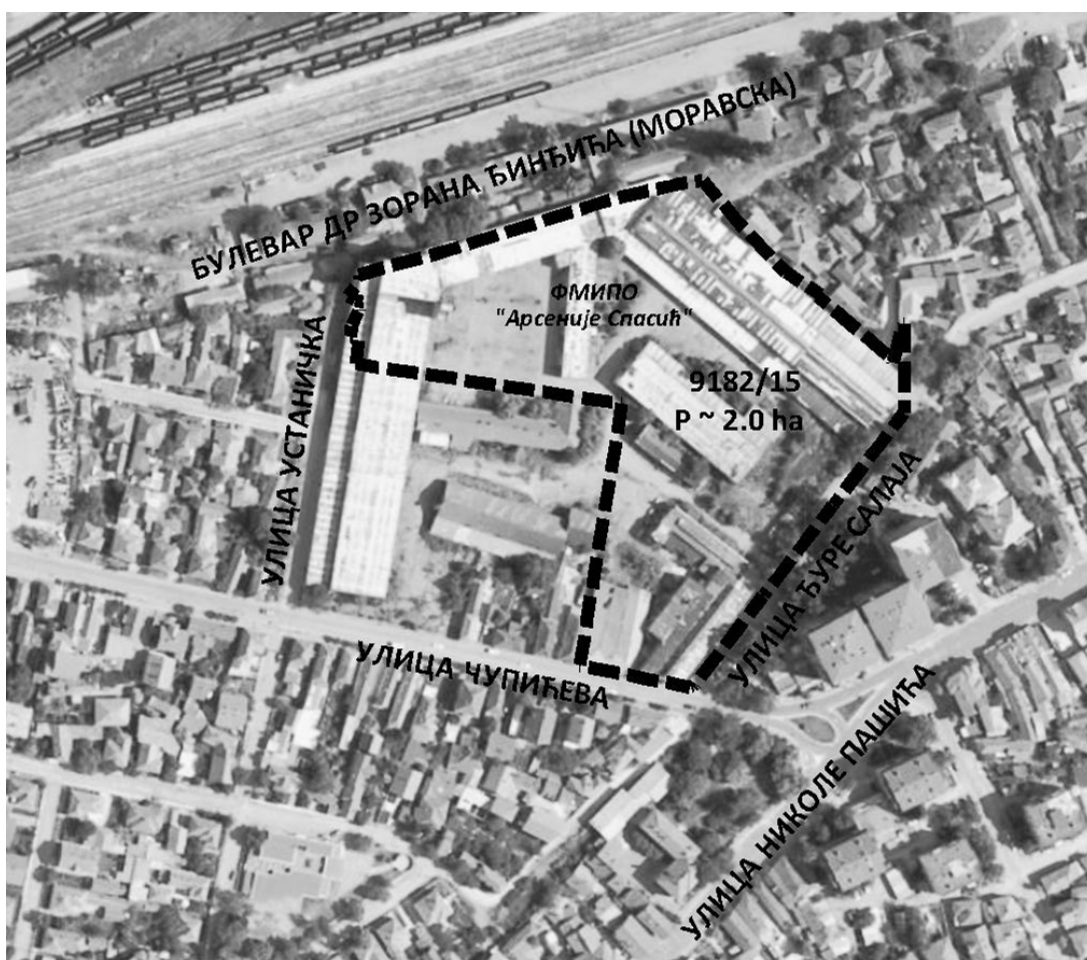
PC ART д.о.о.

Предузеће за пројектовање
грађевинских објеката
и производњу софтвера
Страхињића Бана бр.66а,
11000 Београд,
тел/факс: 011.3220.311,
email: pcart@biro-pcart.com



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА ("RETAIL PARK") НА КАТ. ПАРЦ.
БР. 9182/15 К.О. ЗАЈЕЧАР, НА УГЛУ УЛИЦА ЧУПИЋЕВЕ И ЂУРЕ САЛАЈА, У ЗАЈЕЧАРУ



Београд, септембар 2019. године



PC ART д.о.о.

Предузеће за пројектовање грађевинских објеката и производњу софтвера
Страхињића Бана бр.66а, 11000 Београд, т/ф: 011.3220.311, email: pcart@biro-pcart.com

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА ("RETAIL PARK") НА КАТ. ПАРЦ.
БР. 9182/15 К.О. ЗАЈЕЧАР, НА УГЛУ УЛИЦА ЧУПИЋЕВЕ И ЂУРЕ САЛАЈА, У ЗАЈЕЧАРУ**

Београд, септембар 2019. године

ИНВЕСТИТОР

"ZCP ПРОЈЕКТ" д.о.о.

Јужни Булевар 1а. Београд

ОБРАЂИВАЧ

„РС АРТ" д.о.о.

Предузеће за пројектовање грађевинских
објеката и производњу софтвера

Ул. Страхињића Бана бр.66а, Београд

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ

Дејан Лековић

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Милица Нешић, дипл.инж.арх.

бр. лиценце 200 1483 14

ПРОЈЕКТАНТ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ХОЛОН д.о.о. Каленићева 6. Београд

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ

Дарко Тодоровић, дипл.инж.маш.

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Милица Ђоковић, дипл.инж.арх.

бр. лиценце ИКС 300 М903 13

САДРЖАЈ

А. ОПШТИ ДЕО

- Регистрација предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

Б. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А. УВОД

- Повод и циљ израде урбанистичког пројекта
- Правни и плански основ
- Граница урбанистичког пројекта
- Постојеће стање
- Информација о локацији - извод из важеће планске документације

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

- Урбанистичко решење планиране изградње
 - Намена површина
 - Појмовник
 - Правила грађења
 - Технички опис архитектонског решења објекта
- Урбанистичко решење саобраћајних површина
- Урбанистичко решење зелених и слободних површина
- Урбанистичко решење комуналне инфраструктуре
 - Инсталације водовода
 - Инсталације канализације
 - Електроенергетске инсталације
 - Телекомуникационе инсталације
 - Инсталације топловода
 - Евакуација отпада

В. УРБАНИСТИЧКЕ, ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- Геотехнички услови изградње
- Услови и мере заштите животне средине
- Услови и мере заштите природног наслеђа
- Услови и мере заштите културних добара
- Урбанистичке мере заштите од пожара
- Услови за енергетску ефикасност објекта
- Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Г.1. Смернице за спровођење

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1.	Шира ситуација са положајем предметне локације	P 1 : 2500
2.	Постојеће стање са границом урбанистичког пројекта	P 1 : 500
3.	Регулација и нивелација са решењем саобраћајних површина	P 1 : 500
4.	Партерно решење са основом приземља	P 1 : 500
5.	Синхрон план инфраструктуре	P 1 : 500

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

▪	Катастарско-топографски план	P 1 : 500
▪	Копија плана	P 1 : 1000
▪	Информација о локацији	
▪	Препис листа непокретности	
▪	Табела сарадње са надлежним институцијама	
▪	Услови надлежних институција	

В. АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

Идејно архитектонско решење (ИДР)

треговински комплекс "retail park":

- 0 - Главна свеска
- 1 - Пројекат архитектуре

А. ОПШТИ ДЕО



5000145104798

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 07550464

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име РС АРТ ДОО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ
ОБЈЕКТА И ПРОИЗВОДЊУ СФТВЕРА, БЕОГРАД (СТАРИ ГРАД)

Скраћено пословно име РС АРТ ДОО БЕОГРАД

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Београд-Стари Град

Место Београд-Стари Град

Улица Страхињића бана

Број и слово 66а

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 14.01.1991

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7112

Назив делатности Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 100265131

Подаци од значаја за правни промет**Текући рачуни**

125-000000000535-46

265-1630310004549-48
125-1200000000652-97
265-1000000175212-58

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта



Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме
ЈМБГ

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

износ датум

Сувласништво удела од износ(%)

Подаци о члану

Име и презиме
ЈМБГ

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

Уписан: 3.275,47 EUR, у противвредности од
200.260,93 RSD

износ

датум

Уплаћен: 3.275,47 EUR, у противвредности од
200.260,93 RSD

12.11.2002

износ(%)

Сувласништво удела од

70,0000000000

Подаци о члану

Име и презиме

Зорица Петровић-Којић

ЈМБГ

2206960715122

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 701,88 EUR, у противвредности од 42.912,66
RSD

износ

датум

Уплаћен: 701,88 EUR, у противвредности од 42.912,66
RSD

12.11.2002

износ(%)

Сувласништво удела од

15,0000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 4.679,23 EUR, у противвредности од
286.086,25 RSD

износ

датум

Уплаћен: 4.679,23 EUR, у противвредности од
286.086,25 RSD

12.11.2002

Регистратор, Миладин Маглов



На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012-одлука УС, 42/2013- одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19) доносим:

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

НА ИЗРАДИ

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА ("RETAIL PARK") НА КАТ. ПАРЦ. БР. 9182/15 К.О. ЗАЈЕЧАР, НА УГЛУ УЛИЦА ЧУПИЋЕВЕ И ЂУРЕ САЛАЈА, У ЗАЈЕЧАРУ

Овим решењем за Одговорног урбанисту, на наведеном Урбанистичком пројекту, одређује се:

МИЛИЦА НЕШИЋ, ДИПЛ.ИНЖ.АРХ.

бр. лиценце 200 1483 14

Именована испуњава прописане услове у погледу стручне спреме и праксе, да може самостално да израђује урбанистичку документацију.

Именована је дужна да се при изради Урбанистичког пројекта придржава важећих законских одредби, важеће урбанистичке документације, техничких прописа, норматива и стандарда, којима је регулисана предметна област.

Директор

Дејан Лековић

ИЗЈАВА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ О УСАГЛАШЕНОСТИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ И ПРИМЕНИ ПРОПИСА

НА ИЗРАДИ

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА ("RETAIL PARK") НА КАТ. ПАРЦ. БР. 9182/15 К.О. ЗАЈЕЧАР, НА УГЛУ УЛИЦА ЧУПИЋЕВЕ И ЂУРЕ САЛАЈА, У ЗАЈЕЧАРУ

Овим изјављујем:

1. Да је Урбанистички пројекат, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012-одлука УС, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19).
2. Да је Урбанистички пројекат урађен у складу са важећом урбанистичком документацијом тј. Генералним урбанистичким планом града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара", бр. 15/12), Планом генералне регулације града Зајечара бр. 3, центар града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара", бр. 34/18) и пројектним задатком.
3. Да су при изради Урбанистичког пројекта поштовани и примењени сви важећи прописи, стандарди и нормативи.

Одговорни урбаниста

Нешић Милција, дипл. инг. арх.
Лиценца бр. 200 1483 14



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

Милица Т. Нешић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 01579066170

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1483 14



У Београду,
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милован Главошић
дипл. инж. ел.

Број: 12-02/351224
Београд, 17.06.2019. 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 Милица Т. Нешић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 1483 14

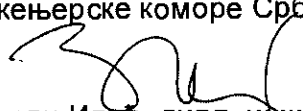
за

**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 24.06.2020. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије.



Руководилац Привремене управе
Инжењерске коморе Србије


Мр Зоран Илић, дипл. инж. маш.

Б. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА ("RETAIL PARK") НА КАТ. ПАРЦ. БР. 9182/15 К.О. ЗАЈЕЧАР, НА УГЛУ УЛИЦА ЧУПИЋЕВЕ И ЂУРЕ САЛАЈА, У ЗАЈЕЧАРУ

А. УВОД

А.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев Инвеститора "ZCP PROJEKT" д.о.о. Београд, за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарској парцели бр. 9182/15 К.О. Зајечар, на углу улица Чупићеве и Ђуре Салаја у Зајечару, ради изградње два објекта (Б - трговински објекат, Д - угоститељски објекат), односно завршетка уређења и изградње трговинског комплекса („retail park“) који чине 3 објекта (од којих је један изграђен) и пратећих уређених површина у функцији комплекса.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је :

- дефинисање урбанистичких услова за изградњу планираних објеката на предметној парцели
- и прибављање Локацијских услова на основу потврђеног Урбанистичког пројекта.

А.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта:

- Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19)
- Генерални урбанистички план града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара", бр. 15/12)
- План генералне регулације града Зајечара бр. 3, центар града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара", бр. 34/18)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања "Службени гласник РС", број 32 од 3. маја 2019.

А.3. ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметна локација се налази у централној зони Зајечара, на углу улица Чупићеве и Ђуре Салаја и обухвата део бившег комплекса Фабрике машина и процесне опреме "Арсеније Спасић". Положај предметне локације приказан је на графичком прилогу бр.1 - *Шира ситуација са положајем предметне локације Р 1:2500*.

Граница урбанистичког пројекта, поклапа се са кат. парц. бр. 9182/15 К.О. Зајечар и дефинисана је:

- *са североисточне стране* – границом кат. парц. бр. 9207, 9206/1, 9205/2, 9208/2, 9182/21 К.О. Зајечар;

- са југоисточне стране – границама кат. парцела улице одн. регулационом линијом Улице Ђуре Салаја;
- са југозападне стране – у делу границом кат. парцеле одн. регулационом линијом Улице Чупићеве и у делу границом грађевинске парцеле ГП.1 (кат. парц. бр. 9182/16 К.О. Зајечар);
- са северозападне стране – у делу регулационим линијама улица Моравске и Устаничке, и у делу границом кат. парц. бр. 9163 и 9164 К.О. Зајечар;

Укупна површина у оквиру границе урбанистичког пројекта износи 19 980м² (око 2 ha) - површина кат. парцеле у обухвату; површина ГП2. износи око 19 889 м², а преостала површина улази у планирану регулацију Устаничке улице, према ПГР-у (око 91 м²).

Граница урбанистичког пројекта приказана је на графичком прилогу бр.2 - *Постојеће стање са границом урбанистичког пројекта Р=1:500*, и свим другим графичким прилозима.

А.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Земљиште обухваћено границом урбанистичког пројекта је делимично изграђено грађевинско земљиште, како је приказано на Катастарско-топографском плану, израђеном од стране геодетског бироа "Георазмер", Бабушница и Копији плана, издатој од стране Службе за катастар непокретности Зајечар.

На површини обухваћеној границом предметног пројекта налази се већ изграђен објекат А, површине 6790.91 м², који је део планираног „retail parka”, како је приказано на графичком прилогу бр.2 - *Постојеће стање са границом урбанистичког пројекта Р=1:500*.

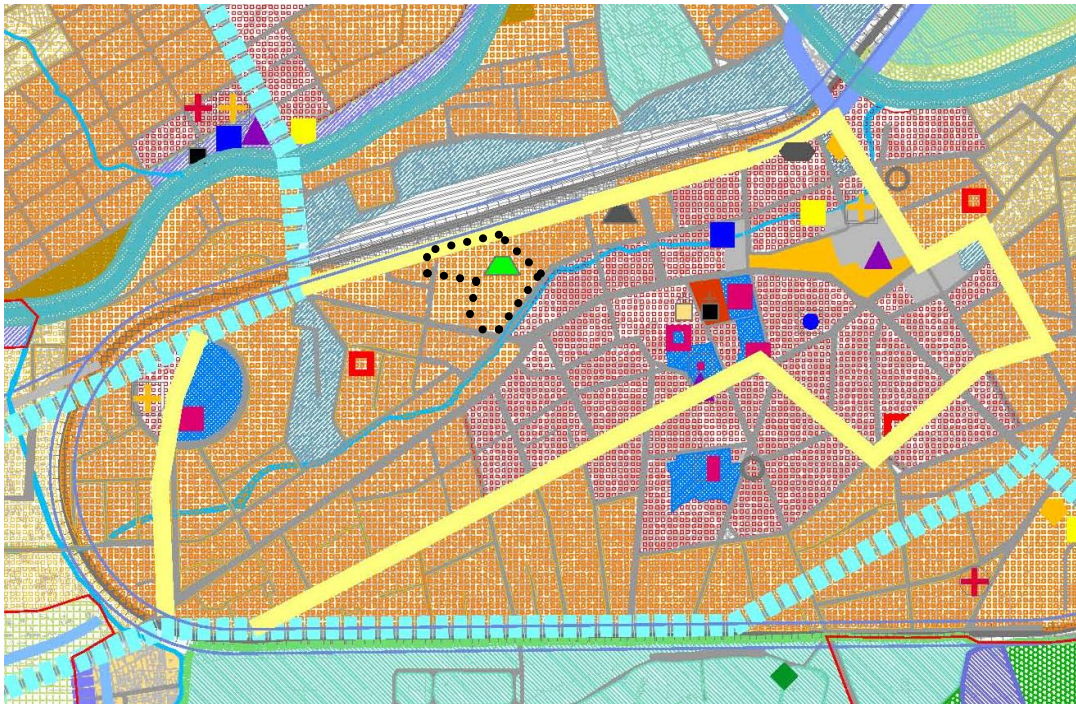
Број парцеле	Бр. дела парц	Начин коришћења објекта	Бруто површине у основи приземља (м2)	Спратност
9182/15	1	пословање и услуге	6790,91	П

У постојећем стању, предметна локација излази на градске саобраћајнице: Ђуре Салаја на југоистоку, улицу Чупићеву на југозападу, Булевар др. Зорана Ђинђића (Ул.Моравска) на северозападу и на западу мањим делом на Устаничку улицу.

А.5. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ - Извод из важеће планске документације:

Према **Генералном урбанистичком плану града Зајечара** ("Сл. лист града Зајечара", бр. 15/12), предметна катастарска парцела бр. 9182/15 К.О. Зајечар, се налази у оквиру **Зоне старог центра - Зона I**, у површинама намењеним за **станованье високе густине, до макс. 250 ст/ha**, са централним функцијама: услуге, јавни садржаји, зелене и слободне површине, спорт, рекреација и др.

Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом



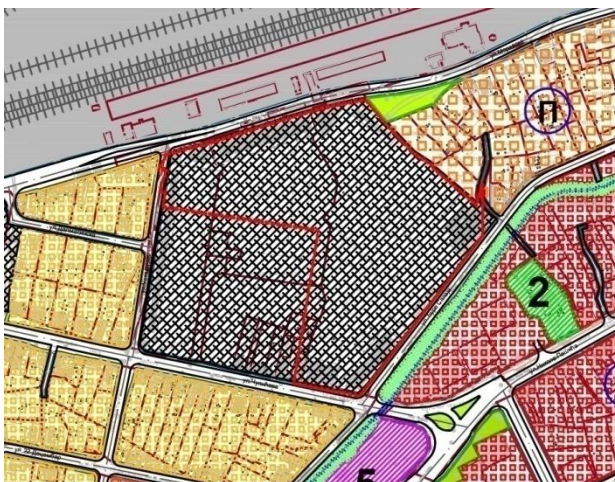
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

	становање високе густине до 250стан/ха са централним садржајима
	становање високе густине до 250стан/ха
	становање средње густине до 180стан/ха
	становање ниже густине до 120стан/ха
	социјално становање
	мешовите функције становања и пословања
	постојећа изграђеност (становање) у зони заштите

	викенд становање
	посебна намена
	пољопривредни институт
Производња и пословање	
	радна зона -(складишта, лака производња, радионице, трговине, објекти јавног значаја, пословни центри, са становањем)
	претежна намена спорт и рекреација са елементим становања-ПИК-ово имање

Према **Плану генералне регулације града Зајечара бр. 3**, центар града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара", бр. 34/18), на предметној локацији планирана је следећа намена:

- пословање и услуге



План намене површина

ЛЕГЕНДА

	Становање
	Мешовита намена - становање са услугама
	Производња и пословање
	Пословање и услуге
	Условно пословање - обавезна израда ПДР
	Верски објекти - Православни храм
	Спорт и рекреација

Ово је простор у претежној мери са плански спроведеном урбанизацијом. Стамбени објекти су доброг бонитета, претежне спратности П+1. Парцелација је правилна.

Поред стамбених намена у оквиру ове зоне налазе се и пословно услужне намене од којих је један део са девастираним просторима и објектима. Потребно је подићи ниво уређености зона пословања, формирати тампон зоне према стамбеним објектима и обавезно решити паркирање на парцели и за транспортна возила и за возила запослених и корисника. Посебну трансформацију у овој зони треба спровести на комплекс бивше фабрике „Арсеније Спасић“. Предвиђена је израда Урбанистичког пројекта за овај простор са претежном наменом пословање и услуге. Ближе и прецизније дефинисање намене, и евентуално планирање површина јавне намене дефинисаће се израдом ПДР.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Б.1. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

Б.1.1. Намена површина

Земљиште обухваћено границом урбанистичког пројекта се налази у зони градског центра, где је основна намена из важећих планова - **пословање и услуге** што подразумева трговину на мало и угоститељство. Такође на површинама планираним за пословање и услуге могу се наћи већи трговински објекти.

Сходно томе, на катастарској парцели бр. 9182/15 К.О. Зајечар, планирана је изградња **трговинског комплекса („retail park“)**, који се састоји од три слободностојећа објекта.

Б.1.2. Појмовник

Основни појмови употребљени у правилима уређења и грађења имају следеће значење:

- 1) **Грађевинска парцела** – јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу;
- 2) **Угаона грађевинска парцела** – грађевинска парцела која се налази на углу блока и има приступ на најмање две саобраћајне површине. Угаона грађевинска парцела има две предње и две бочне границе парцеле;
- 3) **Фронт грађевинске парцеле** – ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини;
- 4) **Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)*** – јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).
- 5) **Индекс изграђености парцеле*** – јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле;
- 6) **Индекс заузетости парцеле*** – јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;

- 7) **Висина објекта** – дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, у равни фасадног платна.
- 8) **Спратност објекта** – број спратова, који се броје од првог спрата изнад приземља па навише. Изражава се описом и бројем надземних етажа, при чему се приземље означава као П.
- 9) **Приземље** - прва етажа у згради изнад нивоа терена (ако зграда нема подрум или сутерен) на висини до 0.2 m од највише коте приступне саобраћајнице, за објекте пословања. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, приземље се дефинише у односу на нулту коту.
- 10) **Нулта кота** - тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.
- 11) **Кота приземља објекта** – кота пода приземне етаже, дефинисана као удаљење од највише коте приступне саобраћајне површине, односно нулте коте.
- 12) **Надземна етажа** – део објекта изнад површине терена, чија је кота пода минимално 0.2m изнад површине терена.
- 13) **Постојећи објекат** – објекат који је евидентиран на ажурној геодетској подлози.
- 14) **Слободностојећи објекат** – објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле.
- 15) **Регулациона линија*** – јесте линија која раздваја површине одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
- 16) **Грађевинска линија*** – јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Може бити подземна или надземна грађевинска линија.
- 17) **Зелена површина** представља пејзажно уређен део парцеле у којем су присутни природни елементи (биљке, вода и земљиште).
- 18) **Саобраћајна површина*** – посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или мировање возила.

* Означени појмови дефинисани су важећим законима.

Б.1.3. Правила грађења

Правила грађења за изградњу планираних објеката на катастарској парцели бр. 9182/15 К.О. Зајечар дата су табеларно:

к.п. 9182/15 К.О. Зајечар	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
Намена	- пословање и услуге
Грађевинска парцела	- Рпарц. = 19889 m² - ширина фронта у Чупићевој улици - 43.0 м - ширина фронта у улици Ђуре Салаја - 132.5 м - ширина фронта у Моравској улици - 136.5 м - ширина фронта у Устаничкој улици - 34.0 м

Саобраћајни приступ	<ul style="list-style-type: none"> - из Чупићеве улице: 1 колски (за посетиоце, снабдевање и противпожарна возила) и 2 пешачка - из улице Ђуре Салаја: 1 колски (за посетиоце, снабдевање и противпожарна возила) и 1 пешачки
Индекс заузетости парцеле	49.35%
Индекс изграђености парцеле	0.42
Број објеката на парцели	<p>три:</p> <ul style="list-style-type: none"> - објекат А. пословање и услуге (трговина на мало) - објекат Б. пословање и услуге (трговина на мало) - објекат Д. пословање и услуге (угоститељство)
Грађевинске линије и положај објеката на парцели	- Сви објекти трговинског комплекса планирани су као слободностојећи на парцели, у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама са аналитичко геодетским елементима.
Спратност и висина објеката	<ul style="list-style-type: none"> - Објекти А. Б. - П / Х = 6.0 m - Објекат Д. - П / Х = 5.0 m - Рекламни пилон - Нмакс. = 6.0m
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> - Нивелационо решење усклађено је са нивелетама приступних саобраћајница, односно улицама Чупићевом и Ђуре Салаја. - Објекат А. - 129.60 мнв (0.4 m више од коте приступа из улице Ђуре Салаја, тј. нулте коте) - Објекат Б. - 129.60 мнв (0.4 m више од коте приступа из улице Ђуре Салаја, тј. нулте коте) - Објекат Д. - 129.60 мнв (0.4 m више од коте приступа из улице Ђуре Салаја, тј. нулте коте) - Приступ свим објектима у оквиру комплекса је прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Архитектонско обликовање	- Сви објекти у оквиру планираног комплекса су обликовани у складу са функцијом и захтевима организације ове врсте објеката, а у духу савремене архитектуре. Својим хоризонталним волуменом са скривеним плитким једноводним крововима, архитектонским стилем, применом завршних материјала и боја, теже ка уклапању у амбијент. Примењени материјали не угрожавају животну средину.
Слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> - Минимални проценат слободних површина на парцели је 55% - остварено је 57.77%. - Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 10% - остварено је 11.78%. - Све отворене паркинг површине у партеру је обавезно озеленити високим лишћарима (једно стабло на 100м² паркинг површине). - Према суседним блоковима и парцелама јавне и стамбене намене формирати тампон заштитног зеленила комбинацијом високих и жбунастих структура у ширини од 1,0 до 2,5 m, према могућностима парцеле и датих грађевинских линија. - Планирано је уређење и озелењавање свих незастртих

	поглављу <i>Б.3. Урбанистичко решење зелених и слободних површина.</i>
Паркирање	- На отвореном паркингу у оквиру парцеле, према нормативу 1ПМ на 50m ² продајног простора трговинских садржаја. - Остварено је укупно 180 паркинг места , од чега 12 ПМ (6,15%) за особе са посебним потребама.
Ограђивање парцеле	Парцела се не ограђује.
Опремљеност комуналном инфраструктуром	- Сви објекти трговинског комплекса се прикључују на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу, према условима описаним у поглављу <i>Б.4. Урбанистичко решење комуналне инфраструктуре.</i>
Инжењерско геолошки услови	- За сваку изградњу новог објекта у фази израде техничке документације потребно је урадити детаљна геотехничка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл.гласник РС", бр. 101/15 и 95/18)

*Напомена: Урбанистичко решење планиране изградње приказано је на графичким прилозима бр.3 – *Регулација и нивелација са решењем саобраћајних површина Р 1 : 500* и бр.4 – *Партерно решење са основом приземља Р=1:500*, а начин прикључења објеката и положај комуналне мреже, приказани су на графичком прилогу бр.5 - *Синхрон план инфраструктуре Р 1:500*.

Б.1.4. Технички опис архитектонског решења објекта

ЛОКАЦИЈА

Предметна локација се налази у централној зони Зајечара, на углу улица Чупићеве и Ђуре Салаја и обухвата део бившег комплекса Фабрике машина и процесне опреме "Арсеније Спасић". На површини обухваћеној границом предметног пројекта налази се већ изграђен објекат А, површине 6790.91 м², који је део планираног „retail parka”. Парцела на којој је планирана изградња има приступ на три саобраћајнице : са југоисточне стране са Улице Ђуре Салаја, са јузападне са Чупићевом и са северозападне стране са Моравском и Устаничком улицом.

На локацији је планирана изградња пословног комплекса у оквиру ког се налазе три слободностојећа објекта, са основном наменом трговине, уз администрацију и пратеће садржаје. Објекти су постављени у три функционалне целине, на једној грађевинској парцели дефинисаној Урбанистичким пројектом.

САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Главни приступи објектима трговинског комплекса планирани су:

- колски улаз/излаз за посетиоце, снабдевање и противпожарна возила - један из Чупићеве улице ширине 7.0 м и један из улице Ђуре Салаја ширине 7.0 м;
- главни пешачки приступи - два из Чупићеве улице, стазама ширине по 3.0 м и један из улице Ђуре Салаја, стазом ширине 4.0 м.

Манипулативне површине за прилаз паркинг местима (интерне саобраћајнице на парцели) предвиђене су за коришћење у оквиру пословног комплекса, формирајући заједнички отворени простор у центру.

За планиране садржаје на предметној грађевинској парцели обезбеђено је укупно 180 паркинг места на отвореним паркинг површинама, од чега су 12ПМ за особе са посебним потребама.

Уз колске прилазе предвиђени су и пешачки прилази. Пешачки приступ обезбеђен је и за несметано кретање лица са посебним потребама.

ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

У оквиру комплекса планирана је изградња три слободностојећа објекта : Објекат А, Објекат Б, и Објекат Д.

Објекти А и Б су намењени за трговину на мало а објекат Д угоститељство.

ОБЈЕКАТ А је угаоног облика, састављен из два кубуса, која прате линију парцеле са северосточне и северозапане стране. Постављен је на северној страни парцеле, у оквиру зоне грађења. Објекат је спратности П+0, укупне БРГП 6790.91 м². У приземљу објекта пројектован је простор за издавање са укупно 17 локала, техничке просторије за потребе целог комплекса, простори за управу и одржавање центра и заједнички тоалети за посетиоце. У простору објекта, са северозападне стране, постоји простор за трансформаторску станицу.

Сваки локал има назавистан улаз за кориснике из централног дела комплекса, односно улаз за запослене и пријем робе на задњој фасади објекта. Дуж целе фронталне фасаде објекта пројектована је надстрешница, дужине 4.0 м. Кота приземља 00.00 Објекта А је 129.60, а кота венца је 6.00м (135.60 мнв).

ОБЈЕКАТ Б, спратности П+0, правоугаоне основе, пројектован је у југосточном делу парцеле, у оквиру зоне грађења, постављен на грађевинску линију према улици Ђуре Слаја. Објекат је спратности П+0 укупне БРГП 1486,04 м². У приземљу објекта пројектован је простор за издавање са 6 локала.

Сваки локал има назавистан улаз за кориснике из централног дела комплекса, односно улаз за запослене и пријем робе према улици Ђуре Салаја. Око целог објекта пројектована је надстрешница, дужине 3.0 м. Кота приземља 00.00 Објекта Б је 129.60, а кота венца је 6.00м (135.60 мнв).

ОБЈЕКАТ Д, спратности П+0, квадратне основе, пројектован је у централном делу комплекса. Објекат је укупне БРГП 121,26 м². У приземљу објекта пројектован је простор за издавање са могућом угоститељском наменом, са додатком зимске баште. На тргу око објекта планирано је поствљање летње баште, која би пратила дату намену.

Око целог објекта пројектована је надстрешница, дужине 1.0 м. Кота приземља 00.00 Објекта Д је 129.60, а кота венца је 5.00м (134.60 мнв), око дела зимске баште нема надстрешнице, а кота венца је 4.50м (134.10 мнв).

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивна решења у овом пројекту одабрана су да задовоље све услове простора и намене и да се испоштују све специфичности објекта.

Основни конструктивни систем објекта је скелетни. Конструкција се израђује од бетонских префабрикованих елемената, у комбинацији са армирано-бетонским елементима ливеним на лицу места и челичним носачима.

Фундирање објеката врши се на замењеном и насутом тлу на префабрикованим АБ темељима самцима, АБ темељима ливеним на лицу места и темељним гредама. Плоча на поду објеката је монолитна, армиранобетонска.

Основни вертикални носећи елементи су АБ монтажни стубови.

Кровна конструкција објекта је префабрикована и чини је систем главних АБ носача а, секундарних АБ носача и висопрофилсаног лима.

Конструкција Објекта Д, пројектована је од челичних рамова са секундарним кровним носачима.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасада :

Основне елементе фасаде чине фасадни панели $d=15\text{cm}$ са испуном од минералне вуне у тону РАЛ 7016, зид завеса у класичном систему и облога од алуминијумских касета РАЛ 3000.

Нетранспарентни фасадни елементи пројектовани су од хоризонталних фасадних панеле у тону РАЛ 7016 висине 100 cm, дебљине 150 mm - на челичној подконструкцији. Фасадни панели састоје се од две глатке обострано поцинковане и обојене облоге од челичног лима и конструктивног изолационог језгра од незапаљиве камене вуне. Слојеви су слепљени у комплетан панел.

Застакљење :

У оквиру излога локала пројектоване су застакљене преграде у систему класичне зид завесе. Преграде се састоје од алуминијумских профила са прекинутим термичким мостом, и од застакљених поља различитих димензија у растеру 2m. Предвиђено је Флоат изолацијско стакло 8-16-8. Дубина профила, одређује се на основу статичких захтева. У склопу застакљених фасадних равни, поред фиксних застакљених поља налазе се поља са двокрилним клизним аутоматским вратима. Двокрилна клизна аутоматска врата имају крила од алуминијумских профила са прекинутим термичким мостом застакљена ламелираним стаклом. Врата су опремљена електро мотором за отварање. У случају пожара сигнал из ПП централе оставља врата отворена због евакуације, а у случају нестанка струје постоји могућност ручног отварања врата.

Зидови :

Зидови у објектима су пројектовани у систему суве градње, као гипскартонски преградни зидови на CW и UW подконструкцији са испуном од минералне вуне. Исти зидови у зависности од намене просторија (тоалети, чајне кухиње, токадеро) могу бити и са ватроотпорним и/или са влагоотпорним плочама.

Врата :

Фасадна врата су једнокрилна и двокрилна од алуминијумских профила са прекинутим термичким мостом, са испуном од сендвич алуминијумских панела. Врата за евакуацију су са аутоматским откључавањем преко сигнала из противпожарне централе и механичким отварањем.

Подови :

Како је објекат функционално подељен на различите целине, од којих су неке дефинисане пројектом а неке ће бити израђене према посебним пројектима Закупаца, разликују се подне облоге.

Под у простору локала се уређује по систему "shell&core". Основни под је армирано-бетонска плоча на тлу дебљине $d=20.0\text{cm}$, као подлога за завршну облогу (према захтеву крајњег корисника). Кота армирано-бетонске подне плоче пројектована је на коти -0.02m . Закупац је у обавези да изради готов под максималне дебљине 2.0cm, како би финалан под био на коти ± 0.00 .

Подови техничких просторија и заједничких просторија и комуникација формирају се према намени просторије. Сви подови се постављају директно на плочу на тлу и према намени просторија подељени су на подове обложене ПВЦ облогом, противклизном гранитном или стандардном керамиком у грађевинском лепку, антистатик подове.

За просторије са присуством воде, (тоалети, трокадеро) преко подне армирано-бетонске плоче поставља се хоризонтална хидроизолација.

Подове изабрати тако да обезбеде ефекат светлог, чистог пода за интензивну комуникацију, у естетском смислу и у одржавању, као и против-клизни ефекат у коришћењу.

Плафони :

У локалима је предвиђено постављање спуштених плафона. Закупац ће сам, према потребама, бирати тип, врсту и висину плафона.

У свим заједничким просторијама предвиђено је постављање растер спуштеног плафона.

Кров :

Кров објеката је раван (пад од 1%), пројектован као непроходан.

Преко кровне конструкције се поставља кровни покривач: трапезасти челични лим, парна брана, термоизолација 2x10цм+6цм и хидроизолација Сикаплан 15Г д=1.5цм.

По целом ободу објеката подиже се венац од панела до висине од 06.00 м од коте 0.00, односно 5.00 и 4.50 за Објекат Д.

Одводњавање крова се врши преко ПВЦ сливника са заштитном решетком. Олучне вертикале се воде у унутрашњост објекта.

Надстрешнице обејката су формиране препуштањем кровног покривача за 4.0 м за објекат А, 3.0м за објекат Б, и 1м за објекат Д, у односу на габарит објекта и облажу се алуминијумским касетама у тону РАЛ 3000 на подконструкцији.

СПОЉНО УРЕЂЕЊЕ

У оквиру слободних површина, предвиђене су зелене затрављене површине са ниским и високим растињем, поплочане површине за кретање пешака и асфалтиране површине за паркирање и приступ и кретање возила. У оквиру паркинга предвиђена су зелена "острва" са садницама високих лишћара.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту је предвиђено ефикасно дневно и вештачко осветљење. Објекат је опремљен свим врстама инсталација.

Инсталације

Прикључци	Капацитети
на водоводну мрежу	$Q_s=4 \text{ l/s}$
на канализациону мрежу	$Q_{os}=8 \text{ l/s}$
на хидрантску мрежу	$Q_{pp}=15.00 \text{ l/s}$ минимално потребан притисак на прикључку $P_{min}=5 \text{ bara}$
на атмосферску канализацију	$Q_{ukk} = 200 \text{ l/s}$
на електроенергетску мрежу	Новопроектвана трансформаторска станица 10/0,4 или 20/0,4 kV унутар објекта, снаге трансформатора 2x630 kVA Једновремена снага 880 kW (укупно инсталисана снага 1100 kW)
на ТК мрежу	оптички приводни кабл, ВД ормар са активном опремом (оптички switch)

Остварени урбанистички параметри

Идејно арх. решење	ГП.2
Изградња	трговински комплекс ("retail park")
П парцеле	19889 m ²
Индекс изграђености	0.42
Индекс заузетости	49.35%
Слободне и зелене површине	укупно - 57.77% (11 490.8 m ²) у дирек. контакту са тлом - 11.78% (2343.68 m ²)
БРГП укупна / под објектима	8 398.21 m ²
Спратност и висина објеката	Објекти А. / Б. - П / Нвенца = 6.0м Објект Д. - П / Нвенца = 5.0м
Паркирање	180 пм - отворени паркинг на парцели

Б.2. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Предметна локација излази на више саобраћајница:

- на југоистоку се граничи са улицом Ђуре Салаја - стамбена саобраћајница, ширине попречног профила укупно 8.0 m (планирано стање - $2 \times 3.0 + 2 \times 1.0 = 8.0$ m),
- на југозападу се граничи са Чупићевом улицом - сабирна саобраћајница, ширине попречног профила укупно 12.0 m (планирано стање - $2 \times 3.5 + 2.0 + 3.0 = 12.0$ m),
- на северозападу се граничи са саобраћајницом Булевар Др Зорана Ђинђића (Моравском) - градска магистрала, ширине попречног профила укупно 11.0 m (планирано стање - $2 \times 3.5 + 2 \times 2.0 = 12.0$ m),
- и на западу у малом делу са Устаничком улицом - колско-пешачка улица, ширине попречног профила укупно 7.0 m (планирано стање према ПГР-у - $2 \times 2.5 + 2 \times 1.0 = 7.0$ m).

Главни приступи објектима трговинског комплекса планирани су:

- колски улаз/излаз за посетиоце, снабдевање и противпожарна возила - један из Чупићеве улице ширине 7.0 m и један из улице Ђуре Салаја ширине 7.0 m;
- главни пешачки приступи - два из Чупићеве улице, стазама ширине по 3.0 m и један из улице Ђуре Салаја, стазом ширине 4.0 m.

За потребе урбанистичке разраде предметне локације урађена је *Саобраћајна студија - анализа утицаја комерцијалних-трговинских објеката на к.п. 9182/15 и 9182/16 К.О. Зајечар у Зајечару на постојећи саобраћај и безбедност саобраћаја*, која је саставни део овог урбанистичког пројекта, у поглављу Документација.

Површине за потребе колског, пешачког и стационараног саобраћаја, планиране су са зазором од водонепропусних материјала, отпорних на нафту и нафтне деривате.

Нивелационо решење дефинисано је у односу на постојећу нивелацију околних саобраћајница, односно коте терена, с тим да је омогућено контролисано гравитационо отицање атмосферских (површинских) вода у систему затворене кишне канализације, уз обавезни третман задржаних вода до прописаног квалитета.

Паркирање

Потребни капацитети за стационарање возила рачунати су према нормативу - 1 ПМ на 50 м² продајног простора трговинских садржаја (за укупно 8399 м² трговинског комплекса, потребан број паркинг места је 168).

За планиране садржаје на предметној грађевинској парцели **обезбеђено је укупно 180 паркинг места** на отвореним паркинг површинама. Димензије паркинг места су 5.00x2.50 м.

Од укупног броја паркинг места, за паркирање особа са посебним потребама планирано је 12 паркинг места, што је за једно п.м. више од потребних 6% (6 удвојених паркинг места димензија 5.90x5.00 м).

Све отворене паркинг површине у партеру је потребно озеленити високим лишћарима (једно стабло на 100м² паркинг површине). У оквиру трговинског комплекса на ГП2 је испројектовано 2277 м² паркинг простора, и биће засађено 57 садница високих лишћарских стабала у оквиру површина за паркирање.

Решење саобраћајних површина приказано је на графичком прилогу бр.3 - *План регулације и нивелације са решењем саобраћајних површина Р=1:500.*

Б.3. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

У оквиру предметне грађевинске парцеле, ван зона грађења, планиране су уређене озелењене површине и површине покривене чврстим застором. Урбанистичким пројектом планиран је минимални проценат слободних површина на парцели - 55% и минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом - 10%.

Идејним решењем остварено је укупно 11490.80 м² слободних површина на парцели (57.77%), од чега је 2343.68 м² незастртих зелених површина, у директном контакту са тлом (11.78%).

Све планиране зелене површине у граници парцеле у даљој фази разраде пројекта, обликовати као декоративне, са репрезентативним и школованим садницама високе дрвенасте (листопадне и четинарске) вегетације, лисно декоративним и цветним формама листопадног и зимзеленог жбуња, сезонског цвећа и травнатих површина. Просторе опремити адекватним мобилијаром. При избору врста биљака за озелењавање, искључити оне врсте које изазивају алергије, имају отровне вегетативне делове и нису примерене микроклиматским условима средине. Садњу високе вегетације извести на прописаном удаљењу од траса инсталација техничке инфраструктуре.

Према суседној парцели где је планирана намена становање, формиран је тампон заштитног зеленила комбинацијом високог и жбунастог растиња у ширини од 1,0 до 2,5 м, према могућностима парцеле и датих грађевинских линија.

Све колске и пешачке површине планиране су од адекватног застора и водонепропусних материјала, отпорних на нафту и нафтне деривате.

Урбанистичко решење зелених и слободних површина приказано је у графичком прилогу бр.4 – *План уређења слободних површина - партерно решење Р 1:500.*

Б.4. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Б.4.1. Инсталације водовода

Услови: ЈКП Водовод Зајечар, број 2786 од 24.10.2017. године, 3697 од 29.12.2017. године и 1717 од 01.06.2018. године

Према датим условима ЈКП Водовода Зајечар, на предметној локацији су изведене инсталације и прикључци на водоводну мрежу. Изведен је прикључак профила Ø160 mm, на постојећу улични цеводовод АСØ150 mm у Чупићевој улици. Водомерно склониште је изведено на зеленој површини ка Чупићевој улици, удаљено 1.50 m од регулационе линије, димензија 1.50x1.50x1.20 m.

Начин прикључења и положај постојеће водоводне мреже, приказани су на графичком прилогу бр.5 - *Синхрон план инфраструктуре Р 1:500*, а тачна траса прикључка биће дефинисана у даљим фазама пројектовања.

Б.4.2. Инсталације канализације

Услови: ЈКП Водовод Зајечар, број 2786 од 24.10.2017. године, 3697 од 29.12.2017. године и 1717 од 01.06.2018. године

Према датим условима ЈКП Водовода Зајечар, на предметној локацији су изведене инсталације и прикључци на канализациону мрежу. Одвођење отпадних вода, на предметној локацији, врши се сепарационим системом канализације.

Одвођење отпадних вода са предметне парцеле изведено је прикључком на постојећу мрежу АСØ300 mm у улици Ђуре Салаја. Изведена је ревизиона канализациона шахта у зеленој површини ка улици, удаљена 1.50 m од регулационе линије и 3.00 m од водомерног склоништа, димензија 0.80x0.80 m чисте шупљине и дубине 20 cm изнад горње ивице уличне канализационе цеви.

Атмосферска (кишна) вода са грађевинске парцеле број 2 се прикупља у новоизграђени ревизиони шахт поред канализационог, димензија 0.8x0.8 m и дубине 30 cm изнад коте дна јаруге, и одводи у градску јаругу поред улице Ђуре Салаја.

Начин прикључења и положај постојеће канализационе мреже, приказани су на графичком прилогу бр.5 - *Синхрон план инфраструктуре Р 1:500*.

Б.4.3. Електроенергетске инсталације

Услови: ЕПС Дистрибуција, огранак Електродистрибуција Зајечар, број 8.У.1.1.0.-Д-10.08-276231/5-2017 од 20.11.2017. године и 8.У.1.1.0.-Д-10.08-14380/3-2018 од 22.01.2018. године

Према датим условима ЕПС Дистрибуција, огранак Електродистрибуција Зајечар, на предметној локацији су изведене инсталације и прикључци на електроенергетску мрежу. Трансформаторска станица 10/0.4 kV изведена је у склопу објекта А, позиционирана ка Устаничкој улици.

Од ТС 10/0.4 kV до објекта трговинског комплекса ("retail park") планирана је изградња нисконапонских кабловских водова.

Начин прикључења и положај постојеће електроенергетске мреже и објеката, приказани су на графичком прилогу бр.5 - *Синхрон план инфраструктуре Р 1:500*.

Б.4.4. Телекомуникационе инсталације

Услови: Телеком Србија а.д., Регија Ниш, Извршна јединица Зајечар, број 7140-402052/2-2017 од 09.11.2017. године, 7161-31840/4-2018 од 30.01.2018. године и А334-223478/6/2018 од 26.06.2018. године

Према датим условима Телеком Србија а.д., Регија Ниш, Извршна јединица Зајечар, на предметној локацији су изведене инсталације и прикључци на телекомуникациону мрежу.

На предметној локацији изграђена је ТТ мрежа дуж тротоара постојећих контактних саобраћајница, и то:

- у Чупићевој улици ТТ канализација (86 / PE 1x1Ø40), оптички кабл (133 / TOSM (2x12)) и бакарни кабл.

Начин прикључења и положај постојеће телекомуникационе мреже и објеката, приказани су на графичком прилогу бр.5 - *Синхрон план инфраструктуре Р 1:500*, а тачна траса прикључка од постојећег окна до изводног ормана у објекту биће дефинисана у даљим фазама пројектовања.

Б.4.5. Инсталације топловода

Услови: ЈКСП Зајечар, број е01/773 од 31.10.2017.године

У наведеним условима надлежног предузећа стоји, да на предметном простору, нема изведених постројења и инсталације система даљинског грејања, нити је планирана изградња објеката топлификације на овој локацији.

Напајање уређаја за грејање, хлађење и вентилацију планираних објеката вршиће се из електроенергетске мреже, као јединог расположивог извора енергије на предметној локацији (што је ушло у обрачун укупних потреба планираног објекта).

Б.4.6. Евакуација отпада

У граници предметне парцеле, планирано је постављање контејнера у посебно изграђеној ниши димензија 4.2x2.0m, са водонепропусном подлогом, постављеној непосредно уз улицу Ђуре Салаја, у оквиру уређених слободних површина. Тачан број и положај контејнера ће бити дефинисан у фази израде техничке документације.

В. УРБАНИСТИЧКЕ, ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

В.1. ГЕОТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Инжињерскогеолошке одлике територије града и шире околине Зајечара формиране су као последица геолошке грађе терена, као основног предуслова, затим деловањем различитих физичких фактора, као и техногене активности на геолошку средину. Као резултат тога на овом простору су издвојене две основне категорије, са ближим инжињерскогеолошким дефинисањем сваког посебно издвојеног литолошког комплекса.

Предметна локација се налази на терену где су *невезане и слабо везане меке стене* - флувијални меки седименти, који су средине различитог састава (алувијални седименти – шљункови, пескови, глине) и генезе, веома до средње деформабилних својстава у погледу стишљивости.

Елементи који карактеришу територију са аспекта инжињерскогеолошке неповољности су: **Стишљивост**, на основу које су издвојени муљевити терени врло велике до средње стишљивости; нестабилност терена у погледу клижења, карактеристична за неогене

седименте као и за старије слабо очврсле, јако испуцале и алтерисане стенске масе; **Еродибилност** је присутна у многобројним јаругама на територији града и околине. Највећи део тих јаруга је регулисан кроз урбанизацију града кроз већ изграђену инфраструктуру. **Зоне повећаног сеизмичког ризика** (7° MCS) - Захвата све делове подручја обухваћена планом, што значи да цела територија града Зајечара представља сеизмички нестабилну зону.

Општи геотехнички услови

Простор градског језгра је изграђен на алувијону који незнатно варира на целом простору. Представљен је терасним седиментима најниже и најмлађе речне терасе. Изграђен је од везаних и неvezаних седиментних творевина. Везане седиментне творевине су представљене подинским и повлатним глинама, док су полувезани седименти заступљени глиновитим шљунком или глиновитим песком различитих гранулација. Невезани седименти заступљени су шљунком, ређе и песком. У зависности од снаге речних токова Црног, Белог и Великог Тимока таложиле су се различите фракције. По правилу крупније су падале на дно, док су се ситније таложиле на површини, тако да је на целом простору заступљеност различитих гранулација. У погледу састава и склопа терена котлине где се Зајечар простира, инжињерско – геолошки услови су повољни.

Хидрогеолошки услови у теренима алувијона са инжињерско-геолошког аспекта су условљена хидрогеолошким функцијама постојећих стенских маса, рељефом терена, као и режимом површинских вода, а такође и атмосферског талога. Са хидрогеолошког аспекта, по својој функционалности, терене изграђују: хидрогеолошки изолатори и хидрогеолошки колектори. Хидрогеолошке изолаторе представља глина (подинска и повлатна), док су хидрогеолошки колектори шљункови, пескови, шљунковите глинаме и глиновити шљункови у зависности од микролокације. Подземне воде су честе у алувијону и на дубинама су од 2,00 m до 8,00 m што зависи од положаја микролокација. Терени ближи рекама су богатији подземним водама на малим дубинама, што је изузетно неповољно са инжињерско-геолошког аспекта. Такође, треба нагласити да постоје и безводна – сува подручја, где подземне воде нису констатоване на дубини и преко 10 m.

Са **инжињерско – геолошког** аспекта подручје града у котлини представља стабилну и повољну средину за грађење јер нема појава инжињерско-геолошких нестабилности (клижење, ручевање, одрони и сл.). Пошто нема услова за евентуални настанак конкретних савремених процеса, тако да се може несметано приступити било којој врсти изградње.

В.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Услови: Градска управа града зајечара, Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове, IV/03 број 501-сл/17 од 23.10.2017. године

С обзиром да у наведеном допису стоји да су мере и услови заштите животне средине већ дефинисани у важећим урбанистичким плановима, овим урбанистичким пројектом дају се услови карактеристични за планирани тип објекта, а које је потребно применити у даљим фазама пројектовања:

- извршити детаљна инжињерскогеолошка и хидрогеолошка испитивања тла на предметној локацији у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Сл.гласник РС“ бр. 101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова уређења простора;
- у циљу смањења утицаја планираних објекта на животну средину: прикључити објекте на потребну инфраструктурну мрежу, централизовати начин загревања објекта, саобраћајне површине комплекса извести од водонепропусних материјала, контролисати прихват атмосферских вода, пречишћавати отпадне воде;

- обезбедити одговарајуће услове за смештај и функционисање дизел агрегата (резервоар за лож уље сместити у непропусној танквани, уградити систем за детекцију цурења енергената и др.);
- трафостаницу пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту бјеката (обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима не прелазе граничне вредности, непропусну танквану за прихватопсаних материја из трансформатора и др.);
- приликом планирања објекта обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије;
- планирати примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини и околини објекта;
- планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима у складу са Законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области, обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за прикупљање и привремено складиштење отпада у оквиру предметне локације;
- у току извођења радова на уклањању постојећих објекта предвидети потребне мере заштите: дефинисати посебне површине за привремено одлагање грађевинског и осталог отпада, снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремељеним просторима и обезбедити да не дође до изливања горива и др.

В.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ НАСЛЕЂА

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара, који води Завод, утврђено је да у обухвату Плана нема заштићених подручја, подручја у поступку заштите, евидентираних природних добара, еколошки значајних подручја еколошке мреже РС и еколошких коридора од међународног значаја утврђених Уредбом о еколошкој мрежи („Сл.гласник РС“, бр.102/2010).

Сходно свему овоме важе следећи услови заштите природе:

- Смањење зелених површина у централној градској зони није прихватљиво са аспекта заштите природе. Ако се због изградње објекта униште јавне зелене површине, морају се надокнадити под условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе;
- Обавезно је озелењавање свих контактних зона различитих по намени, а у свему према урбанистичким параметрима и принципима пејзажно-архитектонског обликовања;
- Пожељни су пасивни и активни зелени кровови на јавним, пословним и комерцијалним објектима, како би се повећао проценат укупних зелених површина;
- Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу;
- Обавезно је интегрисано управљање атмосферским водама одвођењем кишног отицаја са кровова у озелењене депресије и канале ради скретања у отворене зелене површине, порозним поплочавањем, пешчаним филтерима, биоретензијама (кишне баште) и другим економски исплативим техникама;
- Обавезно је управљање комуналним отпадом у складу са Планом управљања отпадом и локалним нормативним актима;
- Изворе светлости јавне расвете на зеленим површинама усмерити ка тлу;
- Неопходно је јачати специфични карактер панораме/силуете града (одређене преовлађујућом урбаном формом, карактером и диспозицијом репера, карактеристичним односом грађених и природних елемената). Заштити визуре и уредити видиковце;

– Размотрити мању примену рефлектујућих материјала за обликовање објеката (стакло, метализе...) због негативног утицаја директног и рефлектованог зрачења.

В.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Услови: Завод за заштиту споменика културе Ниш, број 1301/2 од 27.10.2017. године

У наведеним условима стоји, да на предметном простору, нема утврђених непокретних културних добара, као ни добара која уживају претходну заштиту.

В.5. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Услови: Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зајечару 09/12/2 број 217-1-256/17 од 20.10.2017. године

При изради Урбанистичког пројекта испоштоване су одредбе: Закона о заштити од пожара ("Сл.гласник РС" бр.111/09 и 20/2015), Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл.гласник СРС" бр.44/77, 45/84 и 18/89), Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр.30/91), Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ" бр.8/95), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС" бр. 54/2015), Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл.гласник СРС" бр. 44/77 и "Сл. гласник РС" бр. 48/94), Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ" бр.53/88, 54/88, 28/95), Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ" бр.11/96), Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр.87/93), Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ" бр.13/78), Правилника о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ" бр.37/95), Правилника о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ" бр. 87/93), као и других техничких прописа које прописује важећи Закон из области планирања и изградње.

На основу наведеног потребно је обезбедити:

- изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара;
- удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта;
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- могућности евакуације и спасавања људи.

Урбанистичким пројектом испоштоване су све задате обавезе. Планирано је снабдевање унутрашње и спољашње хидранске мреже за гашење пожара водом из градског водовода, притиска 6 бара. У оквиру парцеле предвиђена је хидрантска мрежа са надземним хидрантима, број и положај хидраната ће се дефинисати пројектном документацијом у оквиру пројекта за грађевинску дозволу. Пројектном документацијом обавезно дефинисати

путеве евакуације, а у објекту их видно обележити. У оквиру парцеле омогућено је једносмерно кретање противпожарног возила.

В.6. УСЛОВИ ЗА ЕНЕРГЕТСКУ ЕФИКАСНОСТ ОБЈЕКТА

У даљој разради, планиране објекте трговинског комплекса ("retail park"), пројектовати на начин да се обезбеди њихова енергетска ефикасност, што подразумева смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе објекта, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) и Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС" бр.61/11).

В.7. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

Кроз израду техничке документације за изградњу и уређење трговинског комплекса ("retail park"), реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/15).

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), Генералном урбанистичком плану града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара", бр. 15/12), и Плану генералне регулације града Зајечара бр. 3, центар града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара", бр. 34/18), овај Урбанистички пројекат заједно са Идејним решењем, представља основ за прибављање Локацијских услова за изградњу трговинског комплекса ("retail park") на катастарској парцели бр. 9182/15 К.О. Зајечар, у складу са прибављеним условима јавних комуналних предузећа.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Милица Нешић, д.и.а.

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



ЛЕГЕНДА

 ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ДИРЕКТОР:

Дејан Лековић



PC ART д.о.о.

Страхињића Бана 66а, Београд | 011.3220.311 | pcart@biro-pcart.com

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Милица Нешић, дипл.инж.арх.
 Мила Мојсиловић, дипл.м.арх.
 Катарина Живковић, дипл.м.арх.
 Ивана Парте Дробац, дипл.инж.арх.
 Душица Миховски, дипл.инж.арх.
 Марија Ковљанић, дипл.м.арх.
 Милица Раковић, маст.инж.урб.и рег.разв.

ПРОЈЕКАТ:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА ("RETAIL
 PARK") НА КАТ.ПАРЦ.БР. 9182/15 К.О. ЗАЈЕЧАР,
 НА УГЛУ УЛИЦА ЧУПИЋЕВЕ И БУРЕ САЛАЈА,
 У ЗАЈЕЧАРУ**

ДАТУМ:

мај 2018.

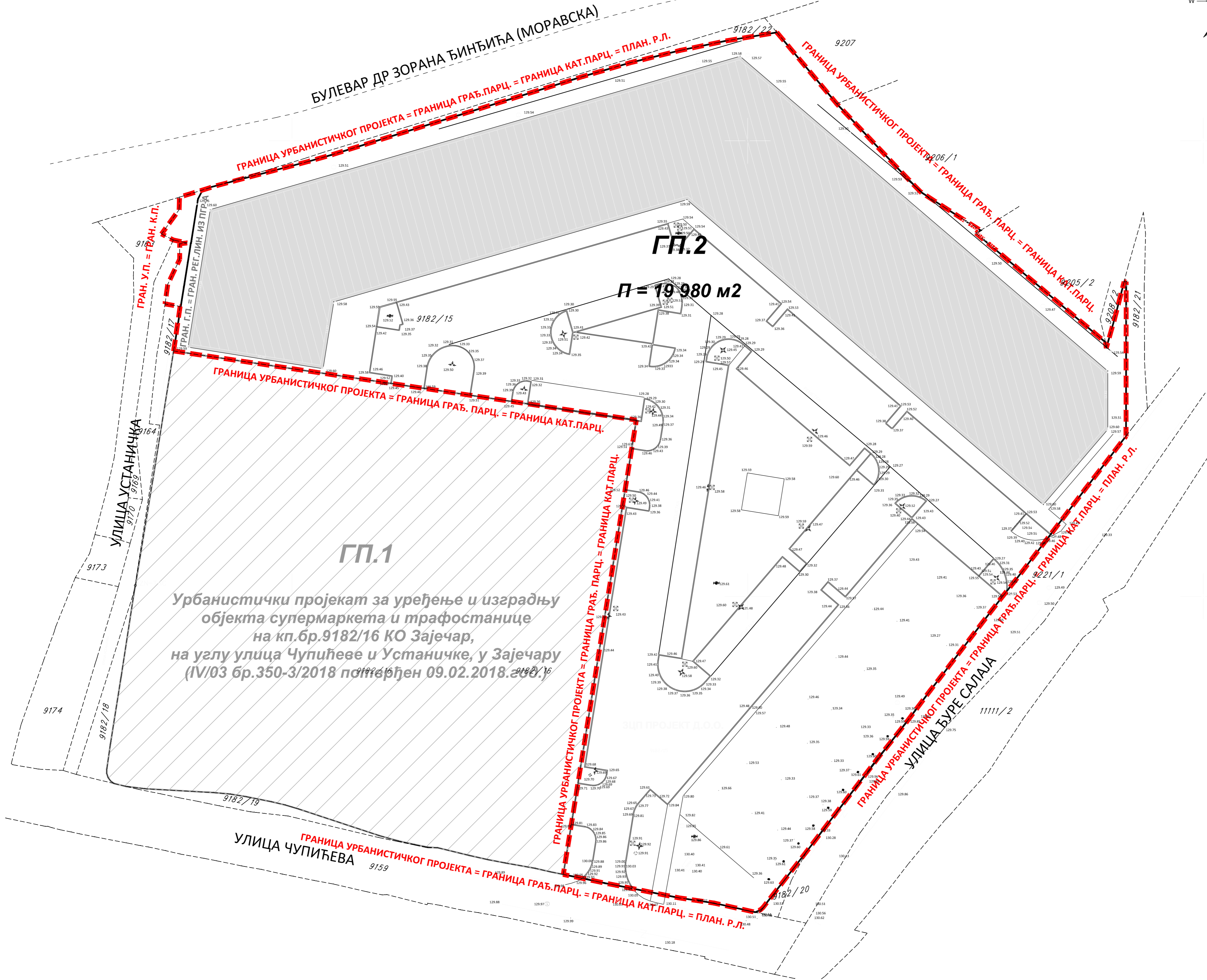
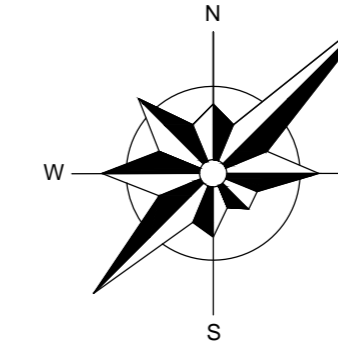
РАЗМЕРА:

1 : 2500

ПРИЛОГ БР.:

1

**ШИРА СИТУАЦИЈА
 СА ПОЛОЖАЈЕМ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ**



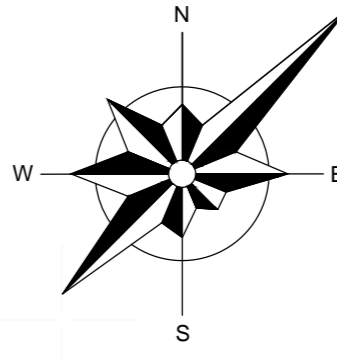
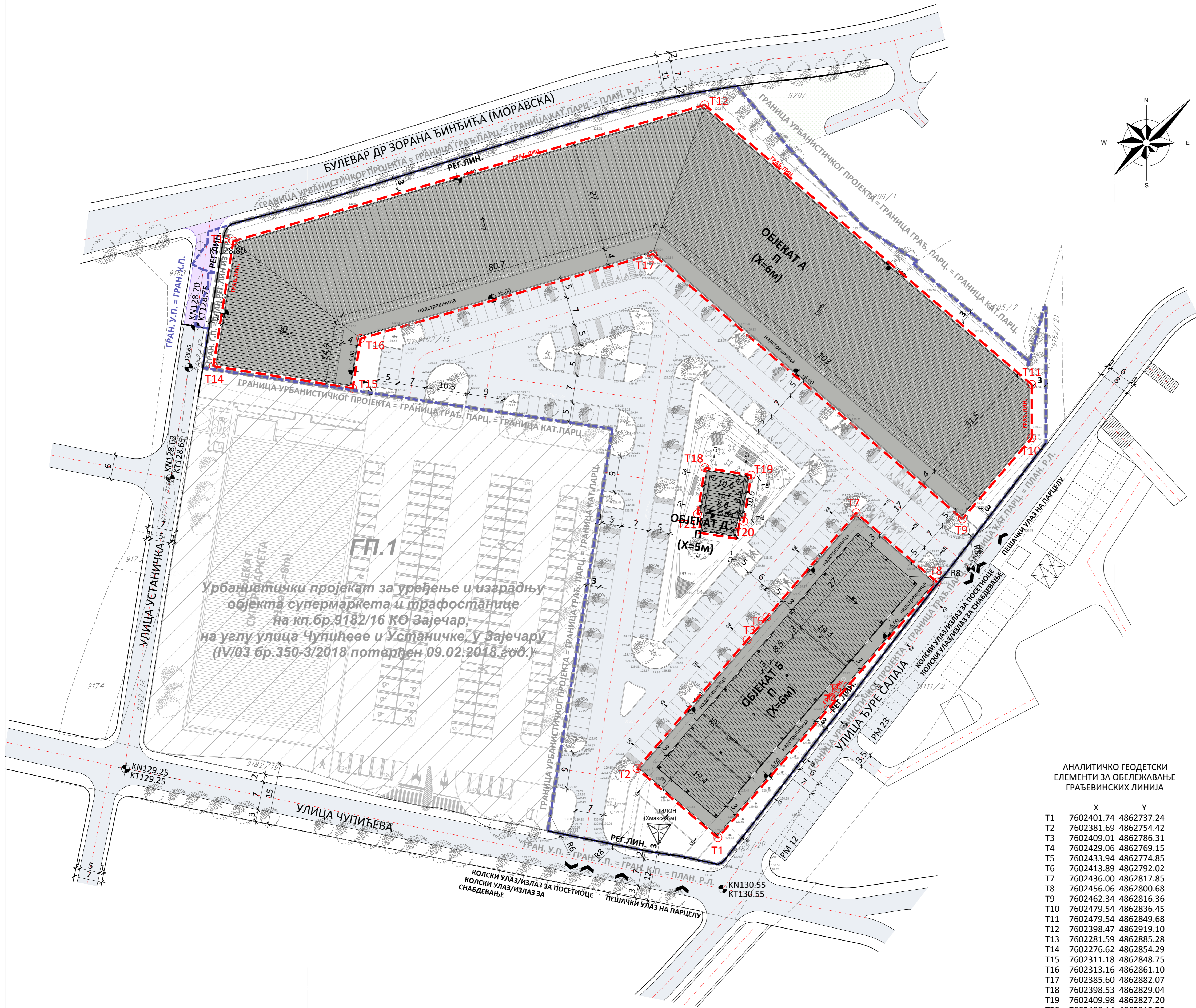
Урбанистички пројекат за уређење и изградњу
објекта супермаркета и трафостанице
на кп.бр.9182/16 КО Зајечар,
на углу улица Чупићева и Устаничке, у Зајечару
(IV/03 бр.350-3/2018 потврђен 09.02.2018.г.)

Број парцеле	Број дела парцеле	Начин коришћења објекта	ВРТП у основи (пројекта) (м ²)	Страт. наст.
9182/15	1	пословање (трговина на мало)	6790.91	П
све укупно:			6790.91	

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАНИЦЕ
- ШАХТ ВОДОВОД / КАНАЛИЗАЦИЈА
- СЛИВНИК
- ШАХТ ТК
- БАНДЕРА ДРВЕНА
- БАНДЕРА БЕТОНСКА
- ТРАФОСТАНИЦА
- ДРВО ЛИСТОПАДНО
- ЖБУЊЕ
- ТРАВЊАК
- БЕТОНСКИ ПЛАТО
- ОГРАДА БЕТОНСКА
- ОГРАДА ЖИЧАНА

ДИРЕКТОР:		РС ART д.о.о.	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:		ПРОЈЕКАТ:	
Дејан Лековић		Страхињића Бана 66а, Београд 011.3220.311 pcart@biro-pcart.com	
САРАДНИЦИ:		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА ("RETAIL PARK") НА КАТ.ПАРЦ.БР. 9182/15 К.О. ЗАЈЕЧАР, НА УГЛУ УЛИЦА ЧУПИЋЕВЕ И БУРЕ САЛАЈА, У ЗАЈЕЧАРУ	
Милица Нешић, дипл.инж.арх. Мила Мјоскиловић, дипл.м.арх. Катерина Живковић, дипл.м.арх. Ивана Парте Дробић, дипл.инж.арх. Душица Милошевић, дипл.инж.арх. Марија Кољарић, дипл.м.арх. Милица Раковић, маг.инж.урб.и рег.разв.		ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
ДАТУМ:		септембар 2019.	
РАЗМЕРА:		1 : 500	
ПРИЛОГ БР.:		2	



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - РЕГ.ЛИН.
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - ГРАЂ.ЛИН.
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ
- СПРАТНОСТ (ВИСИНА)
- +0.00
130.00 НИВЕЛАЦИЈА
- КОЛСКЕ ПОВРШИНЕ
- ПАРКИНГ
- ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
- ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ ПРЕМА ПГР-У

АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА

	X	Y
T1	7602401.74	4862737.24
T2	7602381.69	4862754.42
T3	7602409.01	4862786.31
T4	7602429.06	4862769.15
T5	7602433.94	4862774.85
T6	7602413.89	4862792.02
T7	7602436.00	4862817.85
T8	7602456.06	4862800.68
T9	7602462.34	4862816.36
T10	7602479.54	4862836.45
T11	7602479.54	4862849.68
T12	7602398.47	4862919.10
T13	7602281.59	4862885.28
T14	7602276.62	4862854.29
T15	7602311.18	4862848.75
T16	7602313.16	4862861.10
T17	7602385.60	4862882.07
T18	7602398.53	4862829.04
T19	7602409.98	4862827.20
T20	7602408.14	4862815.75
T21	7602396.69	4862817.59

ДИРЕКТОР:	Дејан Лековић	PC ART д.о.о.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Милица Нешић	Страхињина Бана 66а, Београд 011.3220.311 pcart@biro-pcart.com
САРАДНИЦИ:	Милоша Мориновић, дипл.инж.арх. Катерина Живковић, дипл.м.арх. Ивана Парте Дробић, дипл.инж.арх. Душан Милошевић, дипл.инж.арх. Марко Кољановић, дипл.м.арх. Милица Раковић, маг.инж.урб.и рег.раз.	
ДАТУМ:	септембар 2019.	
РАЗМЕР:	1 : 500	
ПРИЛОГ БР.:	3	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА ("RETAIL PARK") НА КАТ.ПАРЦ.БР. 9182/15 К.О. ЗАЈЕЧАР, НА УГЛУ УЛИЦА ЧУПИЋЕВА И ЂУРЕ САЛАЈА, У ЗАЈЕЧАРУ		
РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА СА РЕШЕЊЕМ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА		



Урбанистички пројекат за уређење и изградњу објекта супермаркета и трафостанице на кп.бр. 9182/16 КО Зајечар, на углу улица Чупићева и Устаничке, у Зајечару (IV/03 бр.350-3/2018 потврђен 09.02.2018. год.)

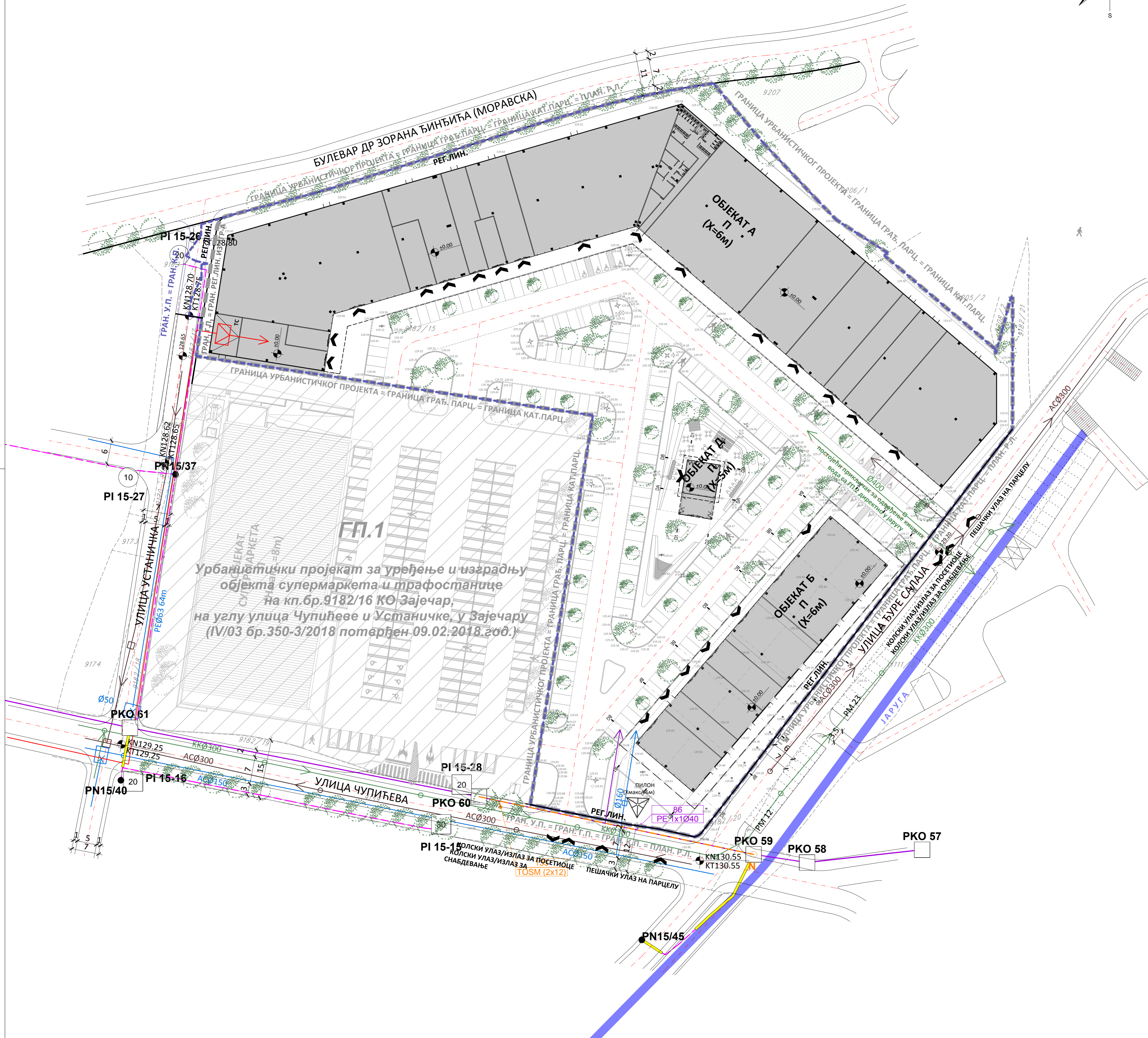
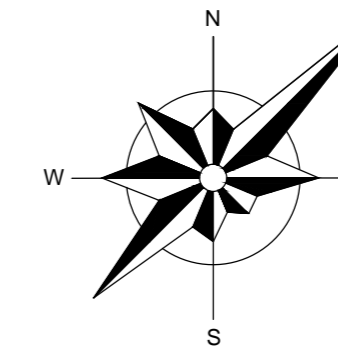
ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - РЕГ.ЛИН.

- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ
- П (Н=6м) СПРАТНОСТ (ВИСИНА)
- ±0.00 / 130.00 НИВЕЛАЦИЈА

- КОЛСКЕ ПОВРШИНЕ
- ПАРКИНГ
- ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
- ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ ПРЕМА ПГР-У
- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ВИСОКО ЗЕЛЕНИЛО (дрвореди и групације)

ДИРЕКТОР:	Дејан Лековић		PC ART д.о.о.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:		Страхинића Бана 66а, Београд 011.3220.311 pcart@biro-pcart.com	
САРАДНИЦИ:	Милица Нешић, дипл.инж.арх. Мила Мркиновић, дипл.м.арх. Катерина Живковић, дипл.м.арх. Ивана Парте Дробић, дипл.инж.арх. Душица Миковски, дипл.инж.арх. Марко Кољанић, дипл.м.арх. Милица Раковић, м.инж.урб.и рег.разв.		
ДАТУМ:	септембар 2019.		
РАЗМЕР:	1 : 500		
ПРИЛОГ БР.:	4		
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА ("RETAIL PARK") НА КАТ.ПАРЦ.БР. 9182/15 К.О. ЗАЈЕЧАР, НА УГЛУ УЛИЦА ЧУПИЋЕВА И БУРЕ САЛАЈА, У ЗАЈЕЧАРУ			
ПАРТЕРНО РЕШЕЊЕ СА ОСНОВМ ПРИЗЕМЉА			



Урбанистички пројекат за уређење и изградњу објекта супермаркета и трансформације на кп.бр. 9182/16 КО Зајечар, на углу улица Чупићева и Устаничке, у Зајечару (IV/03 бр.350-3/2018 потврђен 09.02.2018. год.)

ЛЕГЕНДА

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|--------------------|
| | ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА | | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА |
| | ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ | | ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ |
| | БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ | | СПРАТНОСТ (ВИСИНА) |
| | ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ | | НИВЕЛАЦИЈА |

ИНФРАСТРУКТУРА

- ХИДРОТЕХНИЧКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**
- ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД
 - ПОСТОЈЕЋИ ПРИКЉУЧАК НА ВОДОВДНУ МРЕЖУ
 - ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
 - ПОСТОЈЕЋИ ПРИКЉУЧАК НА ФЕКАЛНУ КАНАЛИЗАЦИЈУ
 - ПОСТОЈЕЋА КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА
 - ПОСТОЈЕЋИ ПРИКЉУЧАК НА КИШНУ КАНАЛИЗАЦИЈУ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

- ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ 10kV ВОДОВИ
- ПОСТОЈЕЋА ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА 10/0.4 kV
- ПОСТОЈЕЋИ ПРИКЉУЧАК НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ

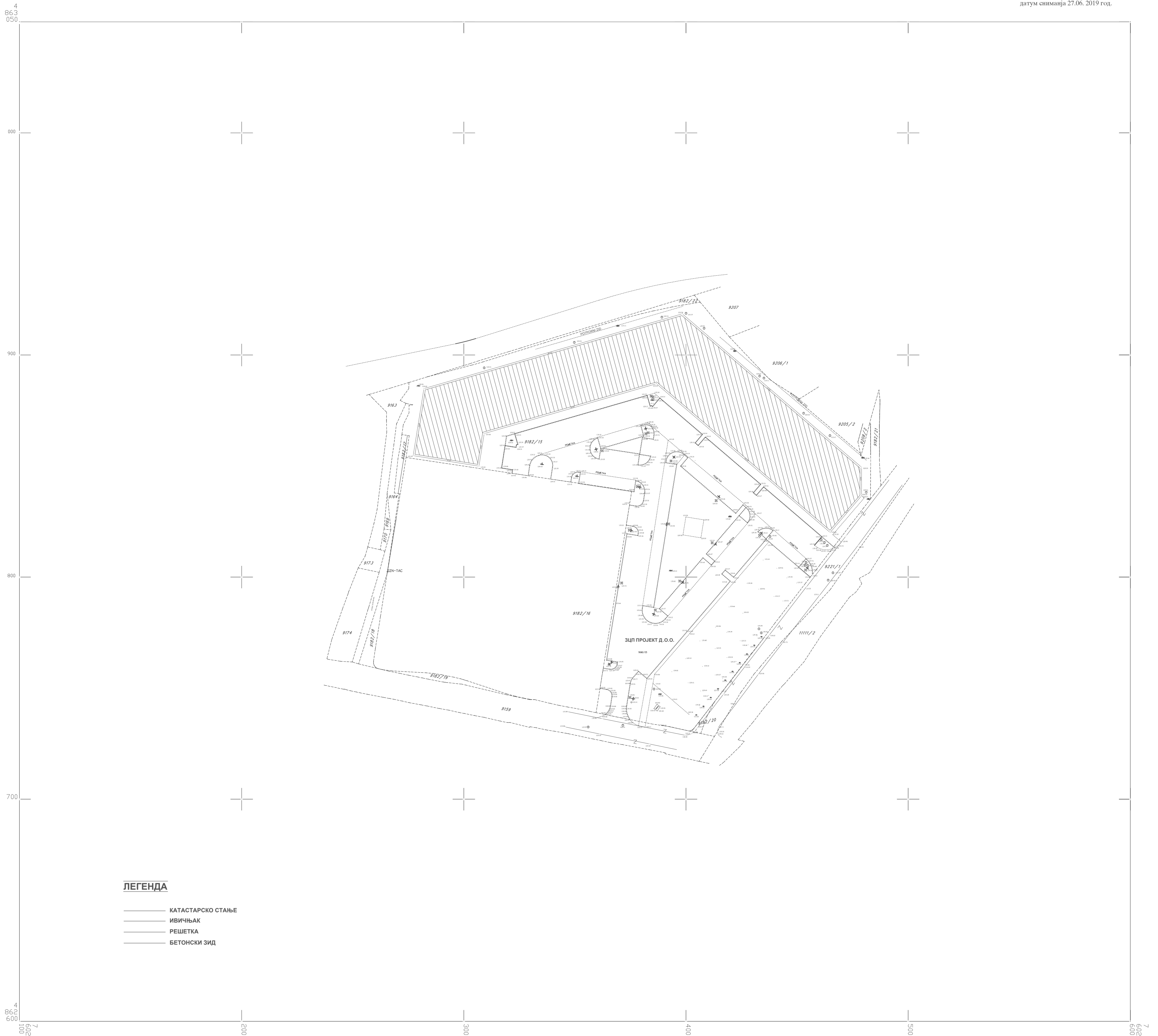
ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

- ПОСТОЈЕЋА ТТ КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПОСТОЈЕЋИ БАКАРНИ КАБЛ
- ПОСТОЈЕЋИ ОПТИЧКИ КАБЛ
- ПОСТОЈЕЋИ ПРИКЉУЧАК НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ МРЕЖУ
- ИЗВОДНИ САМОСТОЈЕЋИ ОРМАР - ИРО
- ИЗВОДНИ БЕТОНСКИ СТУБ
- ПОСТОЈЕЋЕ КАБЛОВСКО ОКНО

Напомена: позиције и трасе свих планираних прикључака дате су оријентационо, а њихове тачне позиције биће дефинисане у даљим фазама пројектовања.

ДИРЕКТОР:	Дејан Лековић	PC ART д.о.о.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Милица Нешић, дипл.инж.арх.	Страхинића Бана 66а, Београд 011.3220.311 pcart@biro-pcart.com
САРАДНИЦИ:	Мила Мркиновић, дипл.м.арх. Катерина Живковић, дипл.м.арх. Ивана Партв Дробић, дипл.инж.арх. Душица Миловић, дипл.инж.арх. Марија Кољарић, дипл.м.арх. Милица Раковић, маг.ст.инж.урб.и рег.разв.	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА ("RETAIL PARK") НА КАТ.ПАРЦ.БР. 9182/15 К.О. ЗАЈЕЧАР, НА УГЛУ УЛИЦА ЧУПИЋЕВА И БУРЕ САЛАЈА, У ЗАЈЕЧАРУ
ДАТУМ:	септембар 2019.	СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ
РАЗМЕР:	1 : 500	
ПРИЛОГ БР.:	5	

III ДОКУМЕНТАЦИЈА



- ЛЕГЕНДА**
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
 - ИВИЧЊАК
 - РЕШЕТКА
 - БЕТОНСКИ ЗИД

РАЗМЕРА 1:1000

Снимио и скицу израдио:
Геодетски биро „Георазмер,, Бабу ница
Директор

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Служба за катастар непокретности : **ЗАЈЕЧАР**
Катастарска општина : **ЗАЈЕЧАР**
Поседник : **953-1/2018-284**

Лист непокретности : **19241**
Адреса :

КОПИЈА ПЛАНА

РАЗМЕРА 1 : 1000



Овлашћено лице за дистрибуцију података :

Руководилац службе за катастар непокретности :

Датум : **04. 06. 2018 год. 01 15. 10ч.**

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Република Србија
Градска управа града Зајечара
Одељење за урбанизам, грађевинске и
комунално-стамбене послове
IV/04 Број 353-139/2019
03.12.2019.године
З а ј е ч а р

На основу члана 53. члана 60. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон), Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 центар града Зајечара (“Сл.лист града Зајечара”, бр.34/18), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр.22/15) и захтева инвеститора, у циљу издавања информације о локацији за израду урбанистичког пројекта, од стране Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе града Зајечара, издаје се

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

За израду урбанистичког пројекта за кп.бр.9182/15 КО Зајечар
у Зајечару, ул. Чупићева бр.2

ИНВЕСТИТОР: „ЗЦП ПРОЈЕКТ“ д.о.о. из Београда,
Јужни булевар бр.1а

НАМЕНА ПРЕДМЕТНОГ ПРОСТОРА по ПГР-у:

Предметна локација, кп.бр.9182/15 КО Зајечар, је у оквиру граница Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 центар града Зајечара (“Сл.лист града Зајечара”, бр.34/18)-зона 3-зона запад.

Парцела кп.бр.9182/15 је површине 19.980,00m², и приступ до ње је могућ са југоисточне стране из улице Ђуре Салаја а са југозападне стране из улице Чупићеве, пошто је наведена парцела лоцирана на углу поменутих улица.

Планирана намена простора из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 центар града Зајечара (“Сл.лист града Зајечара”, бр.34/18), за предметно подручје је **ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУГЕ.**

За кп.бр.9182/15 је од Одељења за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе града Зајечара, дана 23.07.2018.год. потврђен Урбанистички пројекат IV/03 број 350-21/2018 за уређење и изградњу трговинског комплекса (РЕТАИЛ ПАРК) на кп.бр.9182/15 КО Зајечар, на углу улица Чупићеве и Ђуре Салаја у Зајечару.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

• РЕГУЛАЦИЈА:

Предметна локација, кп.бр.9182/15 КО Зајечар, је у оквиру граница Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 центар града Зајечара ("Сл.лист града Зајечара", бр.34/18)-зона 3-зона запад, лоцирана је на углу двеју улица, Ђуре Салаја са југоисточне стране и Чупићеве са југозадне стране

Регулационе линије према прилазној саобраћајници дате су тачкама са координатама:

тачка	Y(m)	X(m)
6119	7 602 490.79	4 862 845.08

Координате осовинских тачака:

0494	7602403.20	4862723.69
------	------------	------------

УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА - ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУГЕ

ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУГЕ

Услуге и пословање подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (биروي, агенције, банке...). Такође на површинама планираним за пословање и услуге могу се наћи већи трговински објекти (мегамаркети, трговине грађевинским материјалима), складишта и магацини, али само у зонама 4 и 5 и у зони 3 на локацији бивше фабрике Арсеније Спасић.

Већа површина, око 3 ха, за нову изградњу пословања и услуга је на простору фабрике Арсеније Спасић. На овој површини се планира нова изградња објекта.

На површинама планираним као услуга и пословање могу се наћи производни погони под условом да спроведу све услове заштите животне средине и околних намена.

Пословни простор мора бити уређен тако да задовољава функције, а истовремено да испуњава естетске и хумане критеријуме.

У планском периоду треба обезбедити простор, у складу са важећим нормативима за сваку врсту услужних делатности.

Постојећи објекти се могу реконструисати и доградити у складу са правилима овог плана, уз обавезно уклапање у непосредно окружење. Већи степен уређености, повећање површина под зеленилом и замена објекат лошег бонитета се обавезно прописује за услуге и пословање у зонама 3, 4 и 5.

Код већих услужно пословних комплекса, као што су велике трговине, стоваришта и сл. целокупан манипулативни и паркинг простор организовавати

у оквиру комплекса. Сва роба и материјал, морају бити уредно организовани, у затвореном простору или у отвореном заклоњеном простору.

СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за све производне и пословне и услужне намене са већим саобраћајним оптерећењем и манипулативним површинама (складишта, стоваришта, бензинске пумпе, велики маркети, радионице...), који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, подразумева:

- Решен директан излаз на јавну саобраћајницу (уз сагласност ЈП Пuteва Србије на прикључак на државни пут);
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључење на градски водовод;
- Прикључење на градску канализациону мрежу и интерни систем канализације отпадних вода који подразумева сакупљање и пречишћавање фекалних и других отпадних вода у оквиру комплекса, у складу са прописима, уз обезбеђење одговарајућег квалитета пречишћених вода и услова за њихову евакуацију (у реципијент, односно у канализациону мрежу).

ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

– урбанистичким показатељима (намена, индекс заузетости, спратност објекта);

– урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);

– правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.).

За урбанистичке параметре: индекс заузетости и спратност објеката, у плану су дате максималне вредности који се код директног спровођења плана не могу прекорачити осим ако то није посебно прописано за одређену зону, намену или посебан случај.

За урбанистичке параметре: величина парцеле, удаљења грађевинске линије (сва удаљења), проценат зеленила, број паркинг места, у плану су дате минималне вредности који се код директног спровођења плана не могу прекорачити осим ако то није посебно прописано за одређену зону, намену или посебан случај.

– Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

– Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

– Уколико планирана линија регулације на делу планираном за тротоар или објекат за одводњавање прелази преко једног дела објекта, тротоари се на том делу не изводе, а за објекат се могу издати локацијски услови за радове у оквиру постојећег габарита. За све нове објекте или доградњу постојећих, локацијски услови се издаје према планираној регулацији.

– Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.

– Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топловоди и сл.).

Саобраћајним решењем датим у Плану, обезбеђен је несметан пролаз, извођење и функционисање коловоза свих саобраћајница у обухвату Плана. Постоји могућност минималног одступања геометрије саобраћајница планског решења у односу на фактичко стање. Из овога произилази да се ширина тротоара, приликом извођења саобраћајнице, прилагођава условима на терену а одводњавање са коловозних површина се решава такође у зависности од локалних просторних могућности и уз сагласност управљача јавног пута на техничко решење.

Нивелација

Планом је дефинисана нивелација јавних површина; висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација је генерална, при изради пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима. Нивелација површина дата је у графичким прилозима под бројем 3. „Регулационо нивелациони план“.

Правила за регулацију блока

Регулација блока, односно његова величина и облик, дефинишу се одређивањем регулационих линија. Планом генералне регулације графички је дефинисана мрежа блокова према расположивим катастарским подлогама, ситуационом снимку и ортофото снимку.

Регулациона линија блока је линија која раздваја површине јавне намене (улице, тргови, приступи) и остале површине блока.

У даљој детаљнијој планској разради могуће је редеофинисање регулационе линије блокова, проширивањем постојећих регулација околних саобраћајница на ткиво блока, а такође је могуће уситњавање блокова увођењем нових саобраћајница.

Вертикална регулација блока најчешће није јединствена него само преовлађујућа.

Висина новог објекта условљена је преовлађујућом висином објеката у блоку и објеката у наспрамном блоку.

У блоковима где су висине објеката уједначене, екстремно ниски појединачни објекти приликом надградње или замене новим (осим за објекте који су под неким видом заштите) могу се усагласити са преовлађујућом висином објеката у блоку, без обзира на урбанистичке параметре блока, који, у том случају, могу бити и прекорачени.

У правилима грађења вертикална регулација је дата као максимална за одређену намену.

Правила за положај објеката

Положај објекта у блоку регулише се дефинисањем грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију блока, бочне суседне парцеле.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да:

- не представљају сметњу функционисању објекта на парцели,
- не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре,
- не смеју да угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње осим у појединим зонама где је прописано обавезно постављање објекта на грађевинску односно регулациону линију.

Грађевинска линија може да буде на одговарајућој регулационој линији, или да буде повучена од регулационе линије ка унутрашњости блока (парцеле).

Грађевинска линија за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) и комуналних постројења дефинише се у појасу регулације јавних површина.

Грађевинска линија надземних, подземних објеката и делова објекта који нису у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења не могу изаћи из оквира регулационе линије.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:

- слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле – овај тип изградње захтева шири фронт парцеле и претежно је заступљен у зонама 3, 5 и 6.

- у прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле - овај тип изградње се јавља у зонама 1 и 2 и у осталим зонама код породичног становања са ужим парцелама.

- у непрекинутом низу (ивична градња) када објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, на потезима где је већ формирана таква градња као што су улазни правци у градски центар.

На објектима у непрекинутом и прекинутом низу бочни зидови објеката који су на граници парцеле изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику.

Сви постојећи објекти задржавају постојеће грађевинске линије до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима, морају да се ускладе са правилима дефинисаним у правилима за интервенције на постојећим објектима за сваку намену.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама. Одступања делова објеката од овог правила дефинисана су на следећи начин:

- Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља и подземних делова објеката дефинише се посебно, растојањем у односу на грађевинску односно регулациону линију.

- Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.

Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији може се поклапати са регулационом или са надземном грађевинском линијом у складу са правилима зоне.

Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају еркери на објектима могу прелазити регулациону линију:

- максимално 0,6m од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5m и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара;

– максимално 1,0m ако је тротоар већи од 3,5m, а ширина улице већа од 15,0m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0m изнад тротоара;

Дозвољена је изградња еркера на објектима, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом, уколико је ширина регулације минимално 12,0 m.

Нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према унутрашњем дворишту као ни према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

Кровови у нагибу ка суседним парцелама морају бити удаљени (у хоризонталној пројекцији) мин. 1 m од границе суседне парцеле.

Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, а за реконструкцију заштићеног објекта - споменик културе, може се применити и другачије решење са циљем враћања аутентичног изгледа зграде у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију максимално 30 cm, под условом да је минимална ширина тротоара 3,0m.

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ

Основна намена: пословање и услужне делатности. Пословна намена може бити једина намена.

- Као претежна намена дозвољава се у просторним целинама 1, 1.1, 3, 4, и 5;
- Према врсти и обиму пословања може бити компатибилна намена:
 - o Пословање које се односи на терцијалне делатности као што су складишта, трговина на велико, трговински центри – мегамаркети и сл., грађевинска предузећа, салони, већи сервиси, веће занатске радње... сво пословање које има повећан обим саобраћаја, теретни саобраћај, појачан ниво буке и за који се може захтевати процена утиваја на животну средину. Дозвољава се само као основна намена, односно може се наћи само на површинама планираним за пословање и услуге.
 - o Пословање које се односи на услужно – комерцијалне садржаје, трговине на мало, угоститељство, туризам, административно – пословне делатности... може бити компатибилне у свим зонама и свим површинама остале намене. Поједине пословно услужне делатности могу бити допунска намена на површинама јавних намена, што је дефинисано у поглављима која се односе на појединачне јавне намене и површине.

Компатибилне намене:

спорт и рекреација, јавне функције и службе, под посебним условима производња (дефинисано у поглављу 3.6.3. Производња и пословање). На парцели се може наћи и само пратећа намена. Правила изградње за компатибилну намену се примењују у случају изградње у оквиру услуга и пословања када је компатибилна намена на засебној парцели.

Услови за формирање парцеле:

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималне површине 300 m².
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 15.0 m и минималну површину 600 m²
- обавезан је приступ јавној саобраћајној површини.

Број објеката на парцели:

- на грађевинској парцели могућа је изградња других објеката у функцији основне намене.
- У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара,
- За све помоћне објекте и надстрешнице важе правила хоризонталне регулације као за основни објекат.

Положај објекта на парцели: објекат, према положају на парцели је

- слободностојећи и,
- у низу и прекинутом низу у зони 1 и 1.1 и зони 5 у улици Љубе Нешића

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичким прилозима бр. 3... Регулационо нивелациони план.

Индекс заузетости:

- максимални индекс заузетости на парцели је 50% у свим зонама осим у зонама 1 у 1.1 и зони 5 у улици Љубе Нешића где је 70%.

Спратност и висина објекта:

- максимална планирана спратност је П+3.
- Спратност постојећих објеката у зонама 1 и 1.1 се може повећати за 1 етаж
- Спратност постојећих објеката у зони 5 у улици Љубе Нешића се задржава.
- Спратност П+3 се примењује код замене постојећег објекта новим.

Услови за слободне и зелене површине:

- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи 25%
- у зони 1 и 1.1 и зони 5 у улици Љубе Нешића овај проценат је 15%
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе.
- код делатности са великим озелењеним паркинг површинама може се дозволити минимални проценат слободних површина на парцели 10%.

Кота приземља:

- кота приземља објекта је највише 0.2 m виша од коте приступне саобраћајнице код објекта на регулационој линији
- кота приземља је највише 1.2 m виша од нулте коте када је грађевинска линија повучена од регулационе,
- свака денивелација се решава у оквиру парцеле
- приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних и задње граница парцеле је $1/4$ висине објекта, али не мање од 4 m, важи за слободностојеће објекте за последњи/први објекат у низу.
- Минимално растојање од бочне границе парцеле код објекта у низу и прекинутом низу је 0,
- Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
- изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити изградом урбанистичког пројекта.

Растојање објекта од бочног суседног објекта:

- минимално растојање објекта од другог пословног објекта на суседној парцели је $1/2$ висине вишег објекта, али не мање од 8 m
- Минимално растојање од бочне границе парцеле код објекта у низу и прекинутом низу је 0.

Међусобно одстојање објеката на парцели:

Други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објекта или на прописаном растојању у наредном ставу. Минимално међусобно растојање пословних и производних објеката је 4.0 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 3 m.

Архитектонско обликовање:

- Објекти се граде у складу са функциом и захтевима организације процеса пословања.
- Тежити ка уклапању објекта у амбијант, волуменом, архитектонским стилем, применом завршних материјала и боја. Потребно је користити квалитетне материјале који не угрожавају животну средину.

Услови за уређење парцеле:

- Није дозвољено складиштење материјала и сировина тако да оне буду видљиве ван комплекса.
- Није дозвољено складиштење готових производа тако да они буду видљиви ван комплекса.
- Све незастрте површине се морају озеленети и уредити.
- Уколико се поставља транспарентна ограда комбиновати је са оградним зеленилом.
- Објекти се морају одржавати, а фасаде редовно освежавати. Сви постојећи објекти лошег бонитета (фасаде, крова, браварије, столарије...) морају се или уклонити или реконструисати.

- Слободне просторе уредити за боравак на отвореном, пејзажним уређењем, садњом вегетације која ће правити засен и сл.
- у зонама 3, 4 и 5 према суседним блоковима и парцелама јавне и стамбене намене формирати тампон заштитног зеленила комбинацијом високох и жбунастих структура, минималне ширине 1,5 m.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине.
- Све отворене паркинг површине у партеру обавезно је озеленити високим лишћарима (једно стабло на 100 m² паркинг површине).
- максимална заузетост подземном гаражом је 50% површине парцеле
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
- уколико се на парцели не може обезбедити прописан број паркинг места, она се морају обезбедити у оквиру блока или суседних блокова

Услови за оградавање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, а пожељно је и телекомуникациону мрежу, топловодну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења,
- постојећи објекти на парцели који нису у складу са спратношћу и процентом заузетости, прописаним овим планом, не могу се доградити, већ је дозвољено текуће одржавање, санација, адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топलोвода, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
- Постојећи објекти који не припадају планираној (или компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској

- санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.
- На постојећем објекту који се својим делом налази на постојећој или планираној грађевинској парцели за површине јавне намене, осим текућег одржавања нису дозвољене никакве друге интервенције. Такав објекат се, код реализације планских решења, уклања (у целини или делом).
 - Постојећи објекат на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, али није у складу са грађевинском линијом или линијама зоне градње, може се:
 - а) доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом
 - б) доградити у постојећем габариту за једну етажу. Не дозвољава се изградња надзетка кровне етаже.
 - Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.

Инжењерскогеолошки услови:

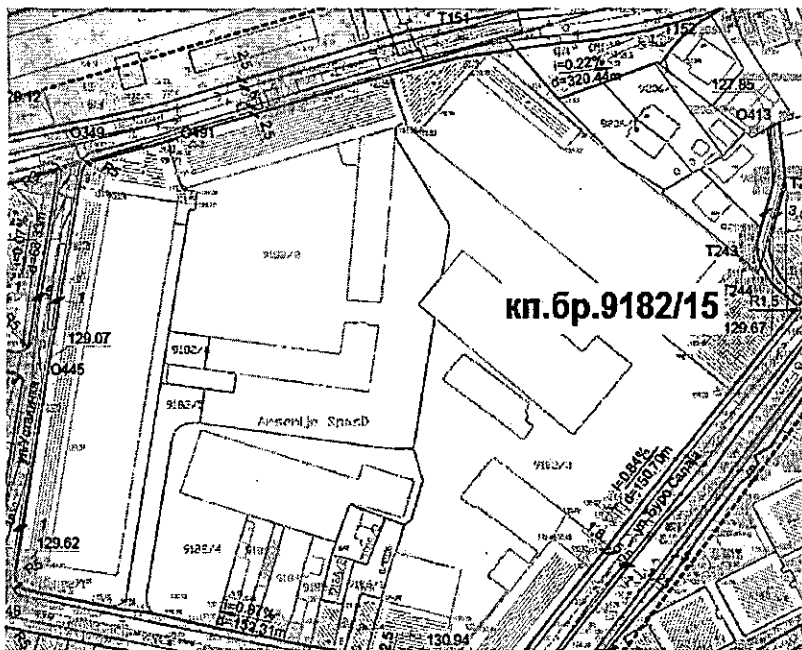
- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације урадити детаљна геотехничка истраживања у складу са Законом о рударству (Сл. Гласник РС бр. 101/15).

Спровођење плана за пословање и услуге:

- обавезна израда урбанистичког пројекта за нове објекте који су на површини већој од 0,3ха.
- директно спровођење за површине мање од 0,3 ха.

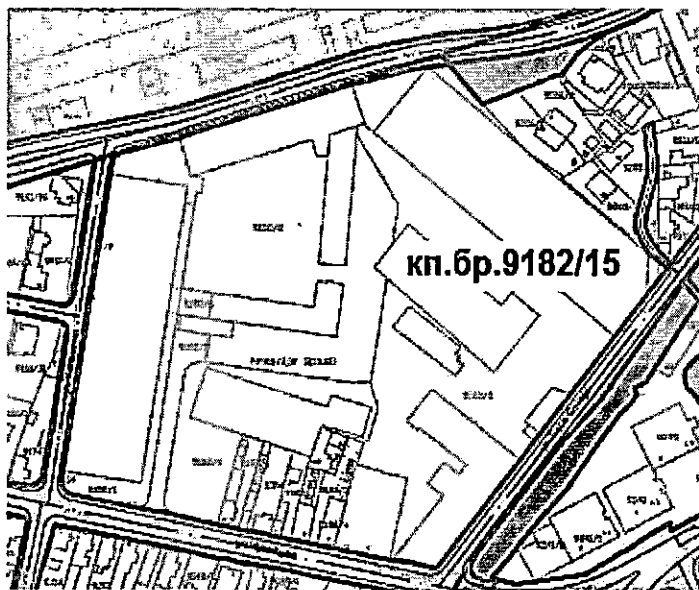
● **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ** из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 центар града Зајечара ("Сл.лист града Зајечара", бр.34/18)-зона 3-зона запад, за кп.бр.9182/15 КО Зајечар

- Регулационо-нивелациони план
- Плана површина јавних намена
- Планирана намена површина
- Подела простора на урбанистичке и просторне зоне
- Заштита простора
- Начин спровођења плана
- Плана мреже и објеката комуналне инфраструктуре



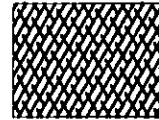
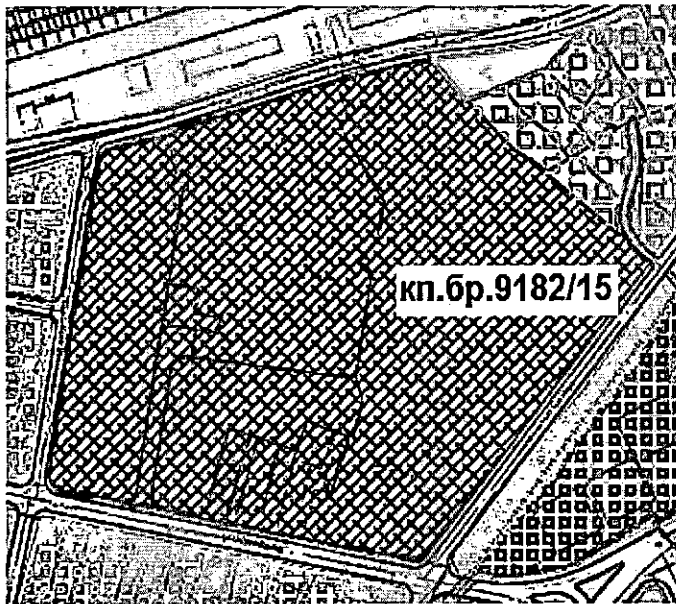
— Регулациона линија
 7517
 • Нова гранична тачка парцелације

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 центар града Зајечара ("Сл.лист града Зајечара", бр.34/18)-зона 3-зона запад, за кп.бр.9182/15 КО Зајечар.— Регулационо-нивелациони план



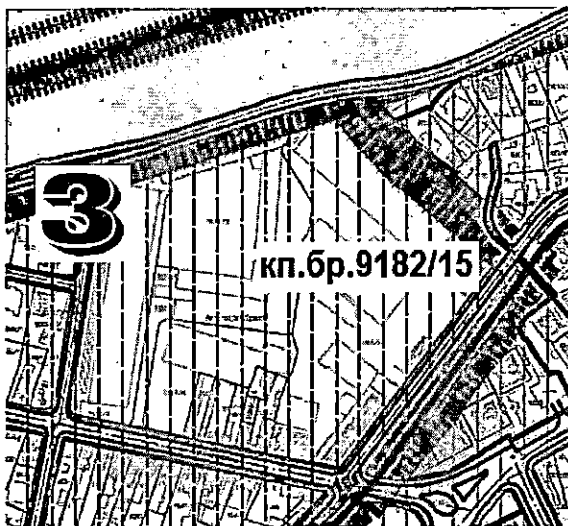
ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА
 □ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
 — РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА КОЈА ЈЕ ИДЕНТИЧНА ГРАНИЦИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 центар града Зајечара ("Сл.лист града Зајечара", бр.34/18)- зона 3-зона запад, за кп.бр.9182/15 КО Зајечар-План површина јавних намена



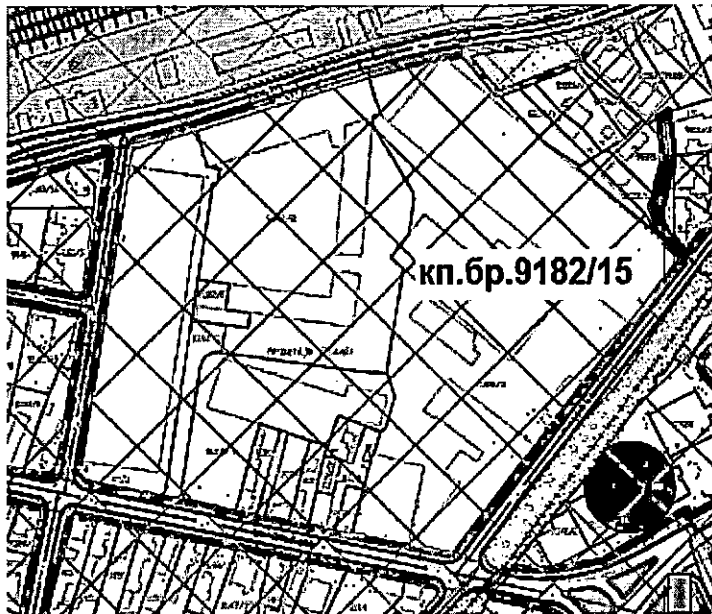
Пословање и услуге

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3
центар града Зајечара ("Сл.лист града Зајечара", бр.34/18)- зона 3-зона
запад, за кп.бр.9182/15 КО Зајечар-Планирана намена површина



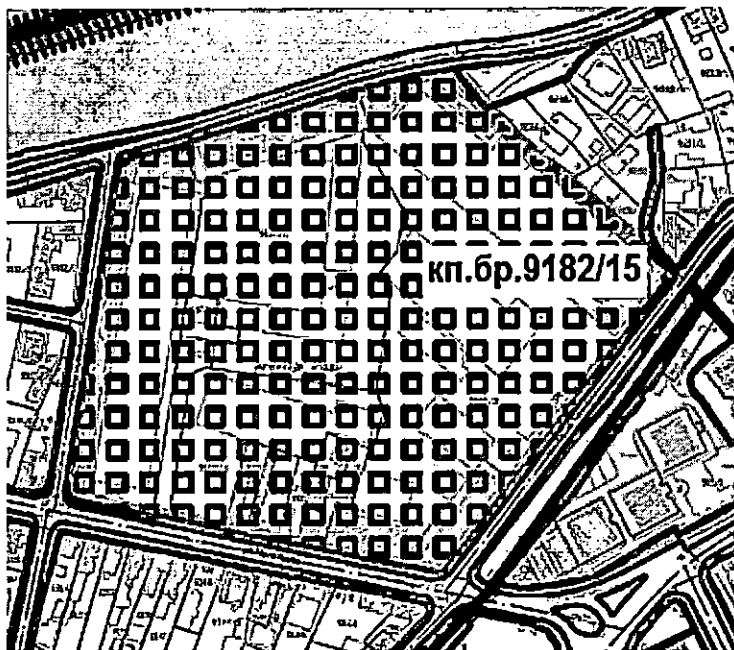
- Зона запад

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3
центар града Зајечара ("Сл.лист града Зајечара", бр.34/18)- зона 3-зона
запад, за кп.бр.9182/15 КО Зајечар-Подела простора на урбанистичке и
просторне зоне



АКУМУЛАЦИЈА НАНОСА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 центар града Зајечара ("Сл.лист града Зајечара", бр.34/18)- зона 3-зона запад, за кп.бр.9182/15 КО Зајечар-Заштита простора

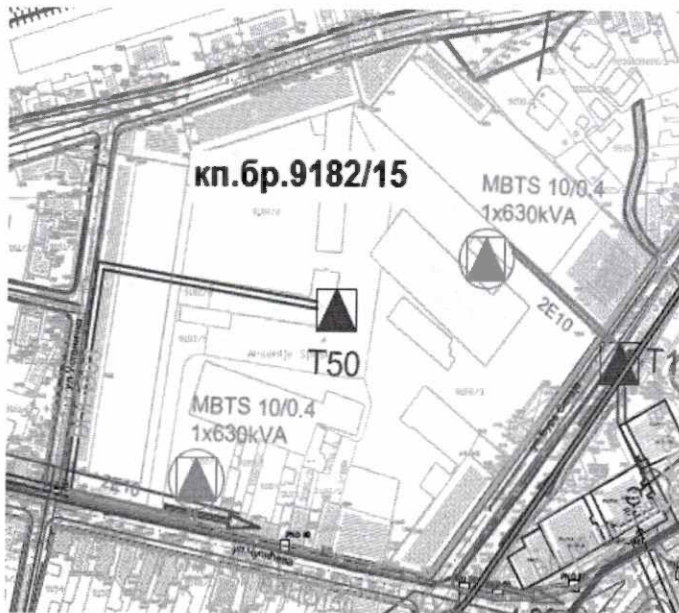


Израда урбанистичког пројекта



"Арсеније Спасић"

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 центар града Зајечара ("Сл.лист града Зајечара", бр.34/18)- зона 3-зона запад, за кп.бр.9182/15 КО Зајечар - Начин спровођења плана



АМБРОУБАНСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- Постојећи примарни водовод
- Постојећа секундарна водоводна мрежа
- Планирани примарни водовод
- Планирани дистрибутивни водовод
- ⊙ CST Постојећа црна станица водовода
- ⊙ R Постојећи резервоар
- ⊙ Чесме - оријентациони положај
- Постојећи примарни колектори фекалне канализације
- Постојећа секундарна мрежа фекалне канализације
- Планирани интерцептор
- Планирана фекална канализација
- ⊙ CST Планирана црна станица фекалне канализације
- Регулисана јаруге - отворени канали
- Затворени канали
- Канали - риголе у профилу саобраћајница
- Постојећа атмосферска канализација
- - - Планирани одводни канали атмосферске воде

ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈА

- Постојећи топовод
- ⊙ Постојеће топлане
- Планирани топовод
- Градски гасовод
- ⊙ Мерно регулациона станица за топлане
- 9-а** Планирано постројење на биомасу

ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

- - - - - Постојећи ТК кабл
- - - - - Постојећи оптички кабл
- Планирани ТК кабл
- Планирани оптички кабл

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

- Постојећи ДВ 110kV
- - - - - Заштитни коридор ДВ 110kV
- Постојећи кабл 35kV
- Планирани кабловски вод 35kV
- Постојећи ДВ 10kV
- Постојећи ДВ 10kV - укида се
- Постојећи кабл 10kV
- Планирани кабловски вод 10kV
- ▲ Постојећа ТС 35/10kV
- ▲ Планирана ТС35/10kV
- ▲ Постојећа ТС 10/0.4kV
- ▲ Планирана ТС 10/0.4kV

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ из Плана генералне регулације града Зајечара бр.3 центар града Зајечара ("Сл.лист града Зајечара", бр.34/18)- зона 3-зона запад, за кп.бр.9182/15 КО Зајечар -План мреже и објеката комуналне инфраструктуре

САВЕТНИК:

Жикица Недељковић, дипл.инж.грађ.

ШЕФ ОДСЕКА ЗА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ПОСЛОВЕ:

Нада Јовановић, дипл.правник



НАЧЕЛНИК

Срђан Голубовић, дипл.правник

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЗАЈЕЧАР
Број :952-1-091/2019-3239
Датум :02.12.2019
Време :13:32:23

ПРЕПИС

листа непокретности број : 19241
К.О.: ЗАЈЕЧАР

Садржај листа непокретности

А лист	страна	1
Б лист	страна	1
В лист - 1 део	страна	1
В лист - 2 део	страна	нема
Г лист	страна	5

ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ

МИЛИЦА	Digitally signed by МИЛИЦА
АНТАНАСИЈЕВИЋ	АНТАНАСИЈЕВИЋ
1001983737536-1001983	1001983737536-1001983737536
737536	Date: 2019.12.02 12:29:09 +01'00'

АНТАНАСИЈЕВИЋ МИЛИЦА, дипл. геод. инж.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 19241

Катастарска општина: ЗАЈЕЧАР

Број парцеле	Број Згр.	Потес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м ²	Катастарски приход	Врста земљишта
9182/15	1	ЧУЛИЊЕВА 2	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	67 92		Градско грађевинско земљиште
	2	ЧУЛИЊЕВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	74		Градско грађевинско земљиште
		ЧУЛИЊЕВА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	1 31 14		Градско грађевинско земљиште
				1 99 80	0.00	
			У К У П Н О :	1 99 80	0.00	

* Напомена

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 19241

Катастарска општина: ЗАЈЕЧАР

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ZSP PROJEKT DOO BEOGRAD, БЕОГРАД, ЈУЖНИ БУЛЕВАР 1А БЕОГРАД (МБ:21257800)	Својина	Приватна	1/1

* Напомена

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 19241

Катастарска општина: ЗАЈЕЧАР

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Површ. Корисна		Број етажа				Правни статус објекта	Адреса објекта		Носилац права на објекту		Врста права		Обим Удела
			Грађевинска	Градњивна	ПО	ПР	СП	ПК		Назив улице, насеље или потес и кућни број	Презиме, име, име родитеља пребивалиште и адреса, односно назив седишта и адреса	Облик својине	Врста права			
9182/15	1	Зграда пословних услуга-"ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС RETAIL PARK"			1				Објекат има одобрење за употребу	ЧМЛИЊЕВА 2	ZSP PROJEKT DOO BEOGRAD, БЕОГРАД, ЈУЖНИ БУЛЕВАР 1А БЕОГРАД (МБ:21257800)	Својина Приватна			1/1	
9182/15	2	Зграда угоститељства			1				Објекат има одобрење за градњу	ЧМЛИЊЕВА	ВЛАСНИК ОДНОСНО ДРЖАЛАЦ НИЈЕ (УТВРЂЕН), ЗАЈЕЧАР,	Држалац Приватна			1/1	

* Напомена:

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 19241

Катастарска општина: ЗАЈЕЧАР

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
9182/15					УПИСУЈЕ СЕ ПРАВО СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ НА КП.БР.9182/15 КО ЗАЈЕЧАР КАО ПОСЛУЖНОМ ДОБРУ У ВЛАСНИШТВУ ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ТРГОВИНУ И УСЛУГЕ EUROSALON REAL ESTATE DOO БЕОГРАД, АНДРИЋЕВ ВЕНАЦ БР.2, БЕОГРАД, ПОВРШИНЕ 19,980 М2 У КОРИСТ ПОВЛАСНОГ ДОБРА У ВЛАСНИШТВУ LIDL SRBIJA KD, НОВА ПАЗОВА, ПРВА ЛУЖНА РАДНА 3 НА КП.БР.9182/16 КО ЗАЈЕЧАР, ПОВРШИНЕ 10.001 М2 ПО ОСНОВУ ИЗЈАВЕ СОЛЕМНИЗОВАНЕ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА ЈЕЛЕНЕ БАЉЕВИЋ ОПУ:246-2018 ДАНА 20.02.2018. ГОДИНЕ. ОВО ПРАВО СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ ЈЕ УСПОСТАВЉЕНО БЕЗ НАКНАДЕ И НА НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ И ПОДРАЗУМЕВА ДА ВЛАСНИК ПОВЛАСНОГ ДОБРА ИМА ПРАВО ПРИСТУПА ПОСЛУЖНОМ ДОБРУ РАДИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ЦЕВ ЗА КИШНУ КАНАЛИЗАЦИЈУ, РАДИ СВАКЕ НАКНАДНЕ ОПРАВКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ, КАО И РАДИ ПРЕДУЗИМАЊА ДРУГИХ РАДОВА НА ОДРЖАВАЊУ ИСТИХ.	23.02.2018	
9182/15					952-02-12-091-5042/2019- УКЊИЖБА ЗАЛОЖНОГ ПРАВА - ИЗВРШНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ ПРВОГ РЕДА У КОРИСТ ERSTE BANK AD NOVI SAD, НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОВОРЕЊА 5 КАО ЗАЛОЖНОГ ПОВЕРИОЦА НА НЕПОКРЕТНОСТИ У ВЛАСНИШТВУ ZSP ПРОЈЕКТ DOO БЕОГРАД, БЕОГРАД, ЛУЖНИ БУЛЕВАР 1А БЕОГРАД КАО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА И ТО ЗЕМЉИШТУ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ ПОВРШИНЕ 1.99,80ХА НА КП. БР. 9182/15 КО ЗАЈЕЧАР КАО И НА НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈЕ СЕ У СМИСЛУ ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ СМАТРАЈУ ОБЈЕКТОМ У ИЗГРАДЊИ КОЈЕ СЕ ГРАДЕ ПО ОСНОВУ РЕШЕЊА ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА, ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ И КОМУНАЛНО СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ РОП-ЗАЈ-32469-ЦП-1/2018 IV/03 БР. 351-5734/2018 ОД 31.10.2018. ГОДИНЕ И РЕШЕЊА РОП-ЗАЈ-32469-ЦП-1/2018 IV/03 БР. 351-5734/2018 ОД 01.11.2018. ГОДИНЕ А У ЦИЉУ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА ЕРСТЕ БАНК АД НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОВОРЕЊА 5 ПРЕМА ДУЖНИКУ ЗЦП ПРОЈЕКТ DOO БЕОГРАД - ВРАЧАР, ЛУЖНИ БУЛЕВАР 1А КАО КОРИСНИКА ИЗ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ КРЕДИТУ БР. 10532270-5103140997 ОД 12.03.2019. ГОДИНЕ ЗАКЉУЧЕНИМ ИЗМЕЂУ БАНКЕ КАО ПОВЕРИОЦА И ДУЖНИКА ЗЦП ПРОЈЕКТ DOO БЕОГРАД - ВРАЧАР, ЛУЖНИ БУЛЕВАР БР. 1 КАО КОРИСНИКА СА СВИМ КАСНИЈИМ ПРИПАДАЈУЋИМ АНЕКСИМА. ИЗНОС И РОК ВРАЋАЊА КРЕДИТА: БАНКА ОДОБРАВА КОРИСНИКУ КРЕДИТ У ИЗНОСУ ДО ЕУР 4.200.000,00 У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ. ИЗНОС КРЕДИТА КОЈИ ЋЕ БИТИ СТАВЉЕН НА РАСПОЛАГАЊЕ КОРИСНИКУ ЋЕ БИТИ У ИЗНОСУ НЕ ВЕЋЕМ ОД 60% ЛПЦ-А. СРЕДСТВА КРЕДИТА ЋЕ СЕ ПИШТАТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НЕС ЗА ДЕВИЗЕ УМАЊЕНОМ ЗА 0,5% НА ДАН ПИШТАЊА СРЕДСТАВА ДОК СЕ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ОВОГ ПЛАСМАНА ОБРАЧУНАВАЈУ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НЕС НА ДАН ИЗМИРЕЊА ОБАВЕЗА. СРЕДСТВА КРЕДИТА ЋЕ СЕ КОРИСТИТИ ЗА СЛЕДЕЋЕ НАМЕНЕ: ФИНАНСИРАЊЕ ИЗГРАДЊЕ РЕТАИЛ ПАРКА У ЗАЈЕЧАРУ, КОЈИ СЕ ГРАДИ НА	25.03.2019	

* Напомена:

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 19241

Катастарска општина: ЗАЈЕЧАР

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
9182/15	1			Зграда пословних услуга	<p>КП. БР. 9182/15 КО ЗАЈЕЧАР. КРЕДИТ СЕ ОДОБРАВА НА РОК ДО 84 МЕСЕЦА ОД ДАНА ДОСПЕЊА ПРВЕ РАТЕ КРЕДИТА, СА ГРЕЈС ПЕРИОДОМ ЗА ГЛАВНИЦУ КОЈИ ИСТИЧЕ 3 МЕСЕЦА ПРЕ ДОСПЕЊА ПРВЕ РАТЕ КРЕДИТА, АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 3 МЕСЕЦА ОД ДАНА ОТВАРАЊА РЕТАИЛ ПАРКА. КАМАТНА СТОПА ЈЕ ПРОМЕНИВА И У ТРЕЊУТКУ УТОВАРАЊА ИЗНОСИ 3 МЕСЕЧНИ ЕУРИБОР+4,15% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ ТОКОМ ПЕРИОДА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА. НАКОН ЗАВРШЕТКА ИЗГРАДЊЕ И ИЗВРШЕЊА УКЊИЖБЕ ПРОЈЕКТА У НАДЛЕЖНОМ РЕГИСТРУ БАНКА ЋЕ СМАЊИТИ КАМАТНУ СТОПУ НА ЗМЕСЕЧНИ ЕУРИБОР+3,90% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ. НОМИНАЛНА КАМАТНА СТОПА ВЕЗАНА ЈЕ ЗА ПРОМЕНУ 3 МЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР-А. КРЕДИТ ЋЕ СЕ ОТПЛАТИТИ У 28 ЈЕДНАКИХ МЕСЕЧНИХ РАТА НАКОН ИСТЕКА ГРЕЈС ПЕРИОДА, ПРИ ЧЕМУ ЋЕ ПОСЛЕДЊА КВАРТАЛНА РАТА БИТИ УВЕЃАНА ЗА ИЗНОС ЈЕДНАК 50,2% ВРЕДНОСТИ КРЕДИТА КОЈИ ЈЕ СТАВЉЕН КОРИСНИКУ НА РАСПОЛАГАЊЕ. ПРВА РАТА ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ У РОКУ ОД 6 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ОТВАРАЊА РЕТАИЛ ПАРКА ОДНОСНО НАЈКАСНИЈЕ НА ДАН 30.09.2019. ГОДИНЕ КАО И У СКЛАДУ СА ОСТАЛИМ УСЛОВИМА ИЗ НАПРЕД НАВЕДЕНОГ УТОВОРА, А СВЕ ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ САЧИЊЕНЕ У ФОРМИ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА НИКОЛЕ ВОЈНОВИЋА СА СЛУЖБЕНИМ СЕДИШТЕМ У БЕОГРАДУ, ВОЈДОВАЦ, УСТАНИЧКА 128В ПОД БРОЈЕМ ОПУ 363-2019 ДАНА 20.03.2019. ГОДИНЕ. ЗА СВЕ ШТО НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНО ОВОМ ЗАЛОЖНОМ ИЗЈАВОМ, ВАЖИВЕ ОДРЕДБЕ УТОВОРА О ДУГОРОЧНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ КРЕДИТУ БР. 10532270-5103140997 ОД 12.03.2019. ГОДИНЕ КАО И ОДРЕДБЕ ЕВЕНТУАЛНО НАКНАДНО ЗАКЉУЧЕНИХ АНЕКСА.</p> <p>952-02-12-091-5042/2019- УКЊИЖБА ЗАЛОЖНОГ ПРАВА - ИЗВРШЕНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ ПРВОГ РЕДА У КОРИСТ ERSTE BANK AD NOVI SAD, НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 5 КАО ЗАЛОЖНОГ ПОВЕРИОЦА НА НЕПОКРЕТНОСТИ У ВЛАСНИШТВУ ZSP ПРОЈЕКТ ДОО БЕОГРАД, БЕОГРАД, ЈУЖНИ БУЛЕВАР 1А БЕОГРАД КАО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА И ТО ЗЕМЉИШТУ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ ПОВРШИНЕ 1.99,80ХА НА КП. БР. 9182/15 КО ЗАЈЕЧАР КАО И НА НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈЕ СЕ У СМИСЛУ ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ СМАТРАЈУ ОБЈЕКТОМ У ИЗГРАДЊИ КОЈЕ СЕ ГРАДЕ ПО ОСНОВУ РЕШЕЊА ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА, ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ И КОМУНАЛНО СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ РОП-ЗАЈ-32469-ЦПИ-1/2018 IV/03 БР. 351-5734/2018 ОД 31.10.2018. ГОДИНЕ И РЕШЕЊА РОП-ЗАЈ-32469-ЦПИ-1/2018 IV/03 БР. 351-5734/2018 ОД 01.11.2018. ГОДИНЕ А У ЦИЉУ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА ЕРСТЕ БАНК АД НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 5 ПРЕМА ДУЖНИКУ ЗЦП ПРОЈЕКТ ДОО БЕОГРАД - ВРАЧАР, ЈУЖНИ БУЛЕВАР 1А КАО КОРИСНИКА ИЗ УТОВОРА О ДУГОРОЧНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ КРЕДИТУ БР. 10532270-5103140997 ОД 12.03.2019. ГОДИНЕ ЗАКЉУЧЕНИМ ИЗМЕЂУ БАНКЕ КАО ПОВЕРИОЦА И ДУЖНИКА ЗЦП ПРОЈЕКТ ДОО БЕОГРАД - ВРАЧАР, ЈУЖНИ БУЛЕВАР БР. 1 КАО</p>	25.10.2019	

* Напомена:

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 19241

Катастарска општина: ЗАЈЕЧАР

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
9182/15	2			Зграда угоститељства	КОРИСНИКА СА СВИМ КАСНИЈИМ ПРИПАДАЈУЋИМ АНЕКСИМА. ИЗНОС И РОК ВРАЋАЊА КРЕДИТА: БАНКА ОДОБРАВА КОРИСНИКУ КРЕДИТ У ИЗНОСУ ДО ЕУР 4.200.000,00 У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ. ИЗНОС КРЕДИТА КОЈИ ЋЕ БИТИ СТАВЉЕН НА РАСПОЛАГАЊЕ КОРИСНИКУ ЋЕ БИТИ У ИЗНОСУ НЕ VEЋЕМ ОД 60% ЛПЦ-А. СРЕДСТВА КРЕДИТА ЋЕ СЕ ПУШТАТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НЕС ЗА ДЕВИЗЕ УМАЊЕНОМ ЗА 0,5% НА ДАН ПУШТАЊА СРЕДСТАВА ДОК СЕ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ОВОГ ПЛАСМАНА ОБРАЧУНАВАЈУ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НЕС НА ДАН ИЗМИРЕЊА ОБАВЕЗА. СРЕДСТВА КРЕДИТА ЋЕ СЕ КОРИСТИТИ ЗА СЛЕДЕЋЕ НАМЕНЕ: ФИНАНСИРАЊЕ ИЗГРАДЊЕ РЕТАИЛ ПАРКА У ЗАЈЕЧАРУ, КОЈИ СЕ ГРАДИ НА КП. БР. 9182/15 КО ЗАЈЕЧАР. КРЕДИТ СЕ ОДОБРАВА НА РОК ДО 84 МЕСЕЦА ОД ДАНА ДОСПЕЊА ПРВЕ РАТЕ КРЕДИТА, СА ГРЕЈС ПЕРИОДОМ ЗА ГЛАВНИЦУ КОЈИ ИСТИЧЕ 3 МЕСЕЦА ПРЕ ДОСПЕЊА ПРВЕ РАТЕ КРЕДИТА, АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 3 МЕСЕЦА ОД ДАНА ОТВАРАЊА РЕТАИЛ ПАРКА. КАМАТНА СТОПА ЈЕ ПРОМЕНИВА И У ТРЕНУТКУ УТОВАРАЊА ИЗНОСИ 3 МЕСЕЧНИ ЕУРИБОР+4,15% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ ТОКОМ ПЕРИОДА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА. НАКОН ЗАВРШЕТКА ИЗГРАДЊЕ И ИЗВРШЕЊА УКЊИЖБЕ ПРОЈЕКТА У НАДЛЕЖНОМ РЕГИСТРУ БАНКА ЋЕ СМАЊИТИ КАМАТНУ СТОПУ НА ЗМЕСЕЧНИ ЕУРИБОР+3,90% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ. НОМИНАЛНА КАМАТНА СТОПА БЕЗАНА ЈЕ ЗА ПРОМЕНУ 3 МЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР-А. КРЕДИТ ЋЕ СЕ ОПЛАТИТИ У 28 ЈЕДНАКИХ МЕСЕЧНИХ РАТА НАКОН ИСТЕКА ГРЕЈС ПЕРИОДА, ПРИ ЧЕМУ ЋЕ ПОСЛЕДЊА КВАРТАЛНА РАТА БИТИ УВЕЋАНА ЗА ИЗНОС ЈЕДНАК 50,2% ВРЕДНОСТИ КРЕДИТА КОЈИ ЈЕ СТАВЉЕН КОРИСНИКУ НА РАСПОЛАГАЊЕ. ПРВА РАТА ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ У РОКУ ОД 6 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ОТВАРАЊА РЕТАИЛ ПАРКА ОДНОСНО НАЈКАСНИЈЕ НА ДАН 30.09.2019. ГОДИНЕ КАО И У СКЛАДУ СА ОСТАЛИМ УСЛОВИМА ИЗ НАПРЕД НАВЕДЕНОГ УТОВОРА, А СВЕ ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ САЧИЊЕНЕ У ФОРМИ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА НИКОЛЕ ВОЈНОВИЋА СА СЛУЖБЕНИМ СЕДИШТЕМ У БЕОГРАДУ, ВОЈДОВАЦ, УСТАНИЧКА 128В ПОД БРОЈЕМ ОПУ 363-2019 ДАНА 20.03.2019. ГОДИНЕ. ЗА СВЕ ШТО НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНО ОВОМ ЗАЛОЖНОМ ИЗЈАВОМ, ВАЖИВЕ ОДРЕДБЕ УТОВОРА О ДУГОРОЧНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ КРЕДИТУ БР. 10532270-5103140997 ОД 12.03.2019. ГОДИНЕ КАО И ОДРЕДБЕ ЕВЕНТУАЛНО НАКНАДНО ЗАКЉУЧЕНИХ АНЕКСА.	25.10.2019	
					952-02-12-091-5042/2019- УКЊИЖБА ЗАЛОЖНОГ ПРАВА - ИЗВРШЕНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ ПРВОГ РЕДА У КОРИСТ ERSTE BANK AD NOVI SAD, НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 5 КАО ЗАЛОЖНОГ ПОВЕРЛИЦА НА НЕПОКРЕТНОСТИ У ВЛАСНИШТВУ ЗСР ПРОЈЕКТ ДОО БЕОГРАД, БЕОГРАД, ЈУЖНИ БУЛЕВАР 1А БЕОГРАД КАО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА И ТО ЗЕМЛИШТВУ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ ПОВРШИНЕ 1.99,80ХА НА КП. БР. 9182/15 КО ЗАЈЕЧАР КАО И НА НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈЕ СЕ У СМISЛУ ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ СМАТРАЈУ ОБЈЕКТОМ У ИЗГРАДЊИ КОЈЕ СЕ ГРАДЕ ПО ОСНОВУ РЕШЕЊА ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА, ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ,		

* Напомена:

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 19241

Катастарска општина: ЗАЈЕЧАР

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					<p>ГРАЂЕВИНСКЕ И КОМУНАЛНО СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ РОП-ЗАЈ-32469-ЦП-1/2018 IV/03 БР. 351-5734/2018 ОД 31.10.2018. ГОДИНЕ И РЕШЕЊА РОП-ЗАЈ-32469-ЦП-1/2018 IV/03 БР. 351-5734/2018 ОД 01.11.2018. ГОДИНЕ А У ЦИЉУ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА ЕРСТЕ БАНК АД НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОВОЂЕЊА 5 ПРЕМА ДУЖНИКУ ЗЦП ПРОЈЕКТ ДОО БЕОГРАД - ВРАЧАР, ЛУЖНИ БУЛЕВАР 1А КАО КОРИСНИКА ИЗ УТОВОРА О ДУТОРОЧНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ КРЕДИТУ БР. 10532270-5103140997 ОД 12.03.2019. ГОДИНЕ ЗАКЉУЧЕНИМ ИЗМЕНУ БАНКЕ КАО ПОВЕРИОЦА И ДУЖНИКА ЗЦП ПРОЈЕКТ ДОО БЕОГРАД - ВРАЧАР, ЛУЖНИ БУЛЕВАР БР. 1 КАО КОРИСНИКА СА СВИМ КАСНИЈИМ ПРИПАДАЈУЋИМ АНЕКСИМА. ИЗНОС И РОК ВРАЋАЊА КРЕДИТА: БАНКА ОДОБРАВА КОРИСНИКУ КРЕДИТ У ИЗНОСУ ДО ЕУР 4.200.000,00 У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ. ИЗНОС КРЕДИТА КОЈИ ЋЕ БИТИ СТАВЉЕН НА РАСПОЛАГАЊЕ КОРИСНИКУ ЋЕ БИТИ У ИЗНОСУ НЕ ВЕЋЕМ ОД 60% ЛПЦ-А. СРЕДСТВА КРЕДИТА ЋЕ СЕ ПИШТАТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС ЗА ДЕВИЗЕ УМАЊЕНОМ ЗА 0,5% НА ДАН ПИШТАЊА СРЕДСТАВА ДОК СЕ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ОВОГ ПЛАСМАНА ОБРАЧУНАВАЈУ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ИЗМИРЕЊА ОБАВЕЗА. СРЕДСТВА КРЕДИТА ЋЕ СЕ КОРИСТИТИ ЗА СЛЕДЕЋЕ НАМЕНЕ: ФИНАНСИРАЊЕ ИЗГРАДЊЕ РЕТАИЛ ПАРКА У ЗАЈЕЧАРУ, КОЈИ СЕ ГРАДИ НА КП. БР. 9182/15 КО ЗАЈЕЧАР. КРЕДИТ СЕ ОДОБРАВА НА РОК ДО 84 МЕСЕЦА ОД ДАНА ДОСПЕЊА ПРВЕ РАТЕ КРЕДИТА, СА ГРЕЈС ПЕРИОДОМ ЗА ГЛАВНИЦУ КОЈИ ИСТИЧЕ 3 МЕСЕЦА ПРЕ ДОСПЕЊА ПРВЕ РАТЕ КРЕДИТА, АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 3 МЕСЕЦА ОД ДАНА ОТВАРАЊА РЕТАИЛ ПАРКА. КАМАТНА СТОПА ЈЕ ПРОМЕНИВА И У ТРЕНУТКУ УТОВАРАЊА ИЗНОСИ 3 МЕСЕЧНИ ЕУРИБОР+4,15% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ ТОКОМ ПЕРИОДА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА. НАКОН ЗАВРШЕТКА ИЗГРАДЊЕ И ИЗВРШЕЊА УКЊИЖБЕ ПРОЈЕКТА У НАДЛЕЖНОМ РЕГИСТРУ БАНКА ЋЕ СМАЊИТИ КАМАТНУ СТОПУ НА ЗМЕСЕЧНИ ЕУРИБОР+3,90% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ. НОМИНАЛНА КАМАТНА СТОПА ВЕЗАНА ЈЕ ЗА ПРОМЕНУ 3 МЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР-А. КРЕДИТ ЋЕ СЕ ОТПЛАТИТИ У 28 ЈЕДНАКИХ МЕСЕЧНИХ РАТА НАКОН ИСТЕКА ГРЕЈС ПЕРИОДА, ПРИ ЧЕМУ ЋЕ ПОСЛЕДЊА КВАРТАЛНА РАТА БИТИ УВЕЋАНА ЗА ИЗНОС ЈЕДНАК 50,2% ВРЕДНОСТИ КРЕДИТА КОЈИ ЈЕ СТАВЉЕН КОРИСНИКУ НА РАСПОЛАГАЊЕ. ПРВА РАТА ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ У РОКУ ОД 6 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ОТВАРАЊА РЕТАИЛ ПАРКА ОДНОСНО НАЈКАСНИЈЕ НА ДАН 30.09.2019. ГОДИНЕ КАО И У СКЛАДУ СА ОСТАЛИМ УСЛОВИМА ИЗ НАПРЕД НАВЕДЕНОГ УТОВОРА, А СВЕ ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ САЧИЊЕНЕ У ФОРМИ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА НИКОЛЕ ВОЈНОВИЋА СА СЛУЖБЕНИМ СЕДИШТЕМ У БЕОГРАДУ, ВОЈДОВАЦ, УСТАНИЧКА 128В ПОД БРОЈЕМ ОПУ 363-2019 ДАНА 20.03.2019. ГОДИНЕ. ЗА СВЕ ШТО НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНО ОВОМ ЗАЛОЖНОМ ИЗЈАВОМ, ВАЖИЋЕ ОДРЕДБЕ УТОВОРА О ДУТОРОЧНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ КРЕДИТУ БР. 10532270-5103140997 ОД 12.03.2019. ГОДИНЕ КАО И ОДРЕДБЕ ЕВЕНТУАЛНО НАКНАДНО ЗАКЉУЧЕНИХ АНЕКСА.</p>		

* Напомена:

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 19241

Катастарска општина: ЗАЈЕЧАР

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање

* Напомена:

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНЕ САРАДЊЕ СА НАДЛЕЖНИМ ИНСТИТУЦИЈАМА – УП ЗАЈЕЧАР

	Предузеће	Захтев		Услови	
		Датум	Наш број	Датум	Број
1.	ЕПС Дистрибуција, Огранак ЕД Зајечар	26.05.2018.	261	26.06.2018.	8.У.1.1.0.-Д-10.08-155557/3-2018
2.	ЈКП "Водовод", Р.Ј. Дистрибуција воде Зајечар	17.10.2017.	182	24.10.2017.	2786
		26.05.2018.	264	01.06.2018.	1717
3.	ЈКП "Водовод", Р.Ј. Канализација Зајечар	17.10.2017.	183	24.10.2017.	2786
		26.05.2018.	263	01.06.2018.	1717
4.	ЈКСП "Зајечар"	17.10.2017.	184	31.10.2017.	Е01/773
5.	"Телеком Србија" а.д. – Регија Ниш, И.Ј. Зајечар	17.10.2017.	186	09.11.2017.	7140-402052/2-2017
		26.05.2018.	262	26.06.2018.	А334-223478/6/2018
6.	ЈКП "Хигијена Зајечар"	17.10.2017.	181	20.10.2017.	1066
7.	ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА - Одељење за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове - - Канцеларија за заштиту животне средине	17.10.2017.	188	23.10.2017.	IV/03 број 501-сл/17
8.	МУП - Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зајечару	17.10.2017.	185	20.10.2017.	09/12/2 217-1-256/17
9.	Завод за заштиту споменика културе Ниш – Одељење за зајечарски округ	17.10.2017.	187	27.10.2017.	1301/2
10.	ЈКП "Зајечарпаркинг"	05.02.2018.	232	05.02.2018.	-



Огранак „Електродистрибуција Зајечар“
Зајечар, Трг ослобођења 37
Број: 8.У.1.1.0.-Д-10.08-155557/3-2018
Датум: 26.06.2018.

РС Art d.o.o.
11000 БЕОГРАД
Страхињића Бана бр. 66а

ПРЕДМЕТ: Подаци о постојећем стању и услови за израду Урбанистичког пројекта за уређење и изградњу трговинског комплекса („Retail park“) на кп. бр. 9182/15 КО Зајечар, на углу улица Чупићеве и Ђуре Салаја, у Зајечару

У вези Вашег захтева број 261 од 28.05.2018. за израду Урбанистичког пројекта за трговински комплекс на кп. бр. 9182/15 КО Зајечар, на углу улица Чупићеве и Ђуре Салаја у Зајечару, грађевинска парцела 2 са ознаком ГП.2, обавештавамо Вас о следећем:

Обзиром да је предметним Урбанистичким пројектом предвиђена изградња објеката за трговину на мало и угоститељство, мерење испоручене електричне енергије биће на напонском нивоу 0,4 kV.

На простору обухваћеном предметним пројектом, на ГП.2, према постојећој документацији коју поседујемо нема електродистрибутивних објеката у власништву ОДС-а.

За прикључење планираних објеката на дистрибутивни систем електричне енергије треба изградити:

1. ТС 10/0,4 kV почетне снаге 2x630 kVA, димензионисане за крајњу снагу 2x1000 kVA. ТС 10/0,4 kV може бити слободностојећа монтажно - бетонска МБТС, изграђена као посебан објекат на посебној грађевинској парцели са приступним путем. У овом случају МБТС мора да буде у власништву и надлежности Оператора дистрибутивног система. Постоји могућност изградње ТС у оквиру планираног објекта као његовог саставног дела, при чему сва опрема у ТС мора бити у власништву и надлежности ОДС-а са успостављањем и уписом права на ОДС за постављање опреме и службеност пролаза за потребе одржавања.

Разводно постројење 10 kV треба да има две водне ћелије и две трафоћелије. НН разводно постројење треба да има спојно поље, 12 извода по свакој од секција сабирница, 2 поља за компензацију реактивне енергије. Сву опрему у ТС димензионисати за крајњу снагу 2x1000 kVA, осим НН струјних трансформатора, НН прекидача и опреме у пољима за компензацију реактивне енергије, које је потребно димензионисати за снагу 2x630 kVA.

2. Прикључење ТС 10/0,4 kV у кабловску петљу 10 kV извести по принципу „улаз – излаз“ кабловима ХНЕ 49А 3x1x150 mm² (постојећи каблови су РНР 48А 3x150), тако да се остваре следеће везе: ТС 10/0,4 kV „Дом културе“ – нова ТС 10/0,4 kV на ГП.1 – нова ТС 10/0,4 kV на ГП.2 - ТС 10/0,4 kV „Чупићева“.

3. На погодним местима на делу спољашњих фасада објеката – са задње стране, обезбедити простор за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК) са по две групе осигурача и ормана мерних места (ОММ). Према достављеном ситуационом плану са распоредом разводних ормана и планираним инсталисаним снагама за поједине локале и просторије у оквиру објеката испланирати постављање КПК и ОММ на следећи начин:

- КПК1 са ОММ1 са минимално 3 мерна места лоцирати на објекту А што ближе разводним орманима РО-Л11, РО-Л12 и РО-Л13 за групу локала, укупне инсталисане снаге 99 kW;
- КПК2 са ОММ2 са минимално 6 мерна места лоцирати на објекту А што ближе разводним орманима РО-Л14, РО-Л15, РО-Л16, РО-Л17, РО-Л18 и РО-Л19 за групу локала, укупне инсталисане снаге 191 kW;
- КПК3 са ОММ3 са минимално 7 мерна места лоцирати на објекту А што ближе разводним орманима РО-Л10, РО-Л11, РО-Л12, РО-Л13, РО-Л14, РО-Л15 и РО-3П1 за групу локала и заједничке и техничке просторије, укупне инсталисане снаге 265 kW;
- КПК4 са ОММ4 са 2 мерна места лоцирати на објекту Б што ближе разводним орманима РО-Л16 и РО-Л17 за групу локала, укупне инсталисане снаге 62 kW;
- КПК5 са ОММ5 са 2 мерна места лоцирати на објекту Ц што ближе разводним орманима РО-Л18 и РО-Л19 за групу локала, укупне инсталисане снаге 62 kW;
- КПК6 са ОММ6 са једним мерним местом лоцирати на објекту Д што ближе разводном орману РО-Л20 за локал, укупне инсталисане снаге 21 kW;

Пожељно је да ОММ буду планирани са простором за већи број мерних места у случају касније потребе за раздвајањем инсталације и повећањем броја мерних места.

4. Изградити подземне нисконапонске водове од планиране ТС до сваког КПК на планираним пословним објектима полагањем каблова потребне дужине, типа PP00 AS, 0,4 kV. Концепт напајања треба да буде по принципу „улаз – излаз“, постављањем дуплих кабловских водова, како би се обезбедило формирање НН кабловских петљи:

- ТС-КПК1-КПК2-ТС ову кабловску петљу извести кабловима PP00 AS 4x185 mm²;
- ТС-КПК3-ТС ову кабловску петљу извести кабловима PP00 AS 4x240 mm²;
- ТС-КПК4-КПК5-КПК-6-ТС ову кабловску петљу извести кабловима PP00 AS 4x150 mm².

За наведене НН кабловске водове, као и евентуалне будуће планиране на ГП.2, предвидети полагање кроз кабловску канализацију, како би се касније избегло извођење грађевинских радова на отклањању кварова.

5. На делу спољашње фасаде објекта, изнад сваког КПК, предвидети слободан простор (отвор у зиду) за уградњу ормана мерног места (ОММ) са смештеним бројилима за локале / општу и заједничку потрошњу.

6. Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала објекта до отвора за уградњу ОММ (део ормана са смештеним бројилима) предвидети кабал типа и пресека PP00-Y 1x50mm².

7. Приликом извођења грађевинских радова на изградњи планираних објеката у случају проналажења подземних инсталација у власништву ОДС-а, радове стопирати и обавестити Службу за припрему и надзор одржавања огранка ЕД Зајечар.

Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката (МБТС и прикључних каблова 10 kV), мора бити закључен пре издавања грађевинске дозволе за планиране пословне објекте. Изградња самих прикључака (каблова 0,4 kV, КПК и ОММ) биће регулисана уговором о изградњи прикључака након исходавања грађевинске дозволе.

До завршетка изградње нових ТС 10/0,4 kV на ГП.1 и ГП.2, постојећа ТС 10/0,4 kV „Арсеније Спасић“ мора да остане у функцији због 10 kV кабловске петље.


Сви трошкови падају на терет инвеститора.

С поштовањем,

Обрадила,


Лидија Милановић, дипл.ел.инж.

РУКОВОДИЛАЦ СЕКТОРА ЗА
ПЛАНИРАЊЕ И ИНВЕСТИЦИЈЕ


Саша Стојанчев, дипл.ел.инж.

Прилог:

- Планиране трасе каблова 0,4 kV позиција КПК и ОММ

Доставити:

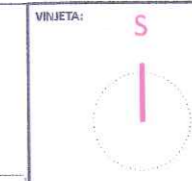
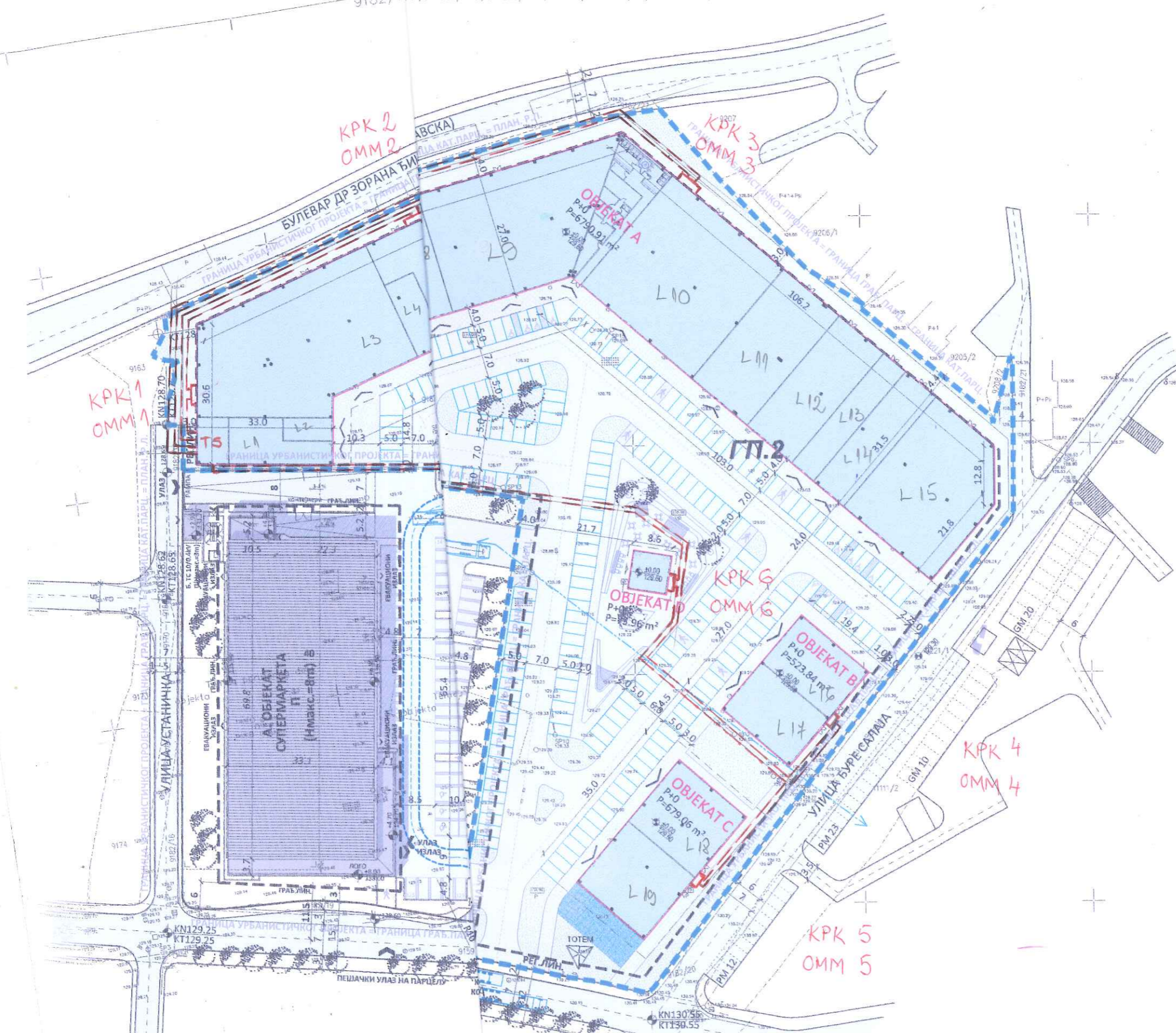
- наслову
- ЕД Зајечар
- Служби за енергетику

ATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

Lokacije: "KP 9182/15,

9182/17,9182/18,9182/19,9182/20,9182/21,9182/22"

955-154/2017



НАПОМЕНЕ:

POVRŠINA PARCELE	19980 m ²
BRGP OBJEKATA	8067.77 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	47.84 %
INDEKS IZGRADENOSTI	0.40
ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	10.27 %
Ostvaren broj parking mesta	214 PM

NE MENJATI I VELICINU CRTEZA KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE. PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADNISTU PRIE POCETKA IZGRADNJE. ZA SVE NEJASNICE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

Revizija	Opis	Datum
REV. 0	Početno izdanje dokumentacije	05. 2018.

±0.00=+129.60	
IZOŠTAČ	"EUROSALON REAL ESTATE" doo Andrićev venac br.2, Beograd
PROJEKTOVAO	Holon doo Beograd, Srbija mail: office@holon.rs www.holon.rs
OPIS OBJEKTA	TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA KAT. PARC. BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA UGLU ULICA ČUPIČEVE I ĐURE SALAJA, U ZAJEČARU.
PROJEKTOVAO	ARHITEKTONSKI PROJEKAT
PROJEKTOVAO	IDEJNO REŠENJE (IDR)

A-IDR-0106/2018	
PROJEKTOVAO	Milica Đoković, dia
PROJEKTOVAO	Miloš Nikolić, M.Urb
PROJEKTOVAO	
PROJEKTOVAO	

Legenda:
 ————— faktičko
 □ stave
 □ kota siemakopostars
 □ stave
 □ državni koordinatni sistem

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА
Одељење за урбанизам, грађевинске
и комунално стамбене послове
IV/03 бр. 501-сл/17
23.10.2017.године
З а ј е ч а р

„Eurosalon Real Estate”

11 000 Београд
Андрићев Венац бр.2

Предмет: Обавештење

Поводом Захтева бр. 188 од 17.10.2017. године, којим сте се обратили Градској управи града Зајечара Одељењу за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове Канцеларији за заштиту животне средине, у циљу издавања услова заштите животне средине за израду Урбанистичког пројекта за уређење, реконструкцију и изградњу трговинског комплекса у блоку између улица: Ђуре Салаја, Чупићеве, Устаничке, планиране трасе Булевара Др Зорана Ђинђића (Моравска) и границе кп.бр. 9182/15 КО Зајечар, у Зајечару, обавештавамо Вас о следећем:

Јединица локалне самоуправе, на захтев органа надлежног за припрему и доношење плана, а на основу услова и мишљења надлежних стручних организација, у обавези је да издаје **мере и услове заштите животне средине у просторним и урбанистичким плановима**, сходно члану 34. Закона о заштити животне средине (“Сл.гласник РС”, бр.135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон, 43/11-одлука УС и 14/16).

Имајући у виду да Урбанистички пројекат не представља просторни и урбанистички план, као и чињеницу да је у поступку израде Просторног, Генералног плана и Плана генералне регулације града Зајечара, а на захтев органа надлежног за припрему плана, ово Одељење као надлежни орган издало услове и мере заштите животне средине, мишљења смо да не постоји упориште у законској регулативи на основу које, у складу са својим надлежностима, можемо одговорити Вашем захтеву.

С поштовањем,

ШЕФ КАНЦЕЛАРИЈЕ
ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Jasmina Stević Jović
Јасмина Стевић Јовић, дипл.инж.тех.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Срђан Голубовић
Срђан Голубовић, дипл.правник



JKP "ВОДОВОД"
Зајечар,
Бул.Др.Зорана Ђинђића бр.5

ИНВЕСТИТОР
"Eurosalon Real Estate"
Београд,
ул.Андрићев венац бр.2

.РАЧУН: Комерцијална банка.....205-35044-07
П И Б :101328084
ТЕЛЕФОНИ:
Централа 019/423-041,422-041
Директор:422-859
Баждарница: 422-006
Књиговодство:..... 422-099
Фабрика воде: 421-267, 421-269, 420-377
Телефакс:..... 019/422-859
Поштански фах:..... 66

Наш број: 1717

01.06.2018. год.

Предмет: Услови за израду урбанистичког пројекта.

На основу члана 53.и 65. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), Генералног урбанистичког плана града Зајечар ("Сл.лист града Зајечара",бр.15/12) и одлуке Скупштине града Зајечара о снабдевању водом за пиће на територији града Зајечара члан 16 и 22 и захтева за издавање услова из наше надлежности број 1692 за израду **Урбанистичког пројекта** за уређење и изградњу трговинског комплекса(RETAIL PARK) на кп.бр.9182/15 К.О.Зајечар,на углу улица Чупићеве и Ђуре Салаја у Зајечару,инвеститора Eurosalon Real Estate из Београда,ул.Андрићев Венац бр.2,**дајемо следеће услове:**

Прикључак на дистрибутивну водоводну мрежу.

Водомерно склониште предвидети у зеленој површини ка Чупићевој улици,источно од улаза до пилона удаљено минимум 1.5м од регулационе линије,димензија 1.50м.ширине,1.50м дужине и 1.20м дубине.У Чупићевој улици где је водоводна дистрибутивна мрежа азбестцемент Ø150мм,треба урадити водоводни прикључак профила ПЕØ160мм.

У водомерном склоништу:

Предвидети водомер за хидрантску мрежу профила Ø100мм са вентилима и водомере: За објекат А од 5/4"за санитарну воду са вентилима.

За објекат Б од 1" за санитарну воду са вентилима.

За објекат Ц од 1" за санитарну воду са вентилима.

За објекат Д од 3/4" за санитарну воду са вентилима.

Притисак у водомерном склоништу биће око 6 бари,водоводни материјал предвидети за 10 бара.

Ако се у објектима предвиђају више локала разних намена предвидети и уградити одобравајуће контролне водомере за сваки локал.

Прикључак на канализациону мрежу:

За грађевинску парцелу број 2,предвидети канализациони прикључак на улицу Ђуре Салаја пречника Ø300мм.Ревизиону канализациону шахту изградити поред објекта Б до улаза за посетиоце и снабдевање,удаљену 1.5 метара од регулационе линије,димензија 0.8м x 0.8м чисте шупљине и дубине 20цм изнад горње ивице уличне канализационе цеви.

Прикључак на атмосферску канализацију.

Атмосферску (кишну) воду са грађевинске парцеле бр.2 прикупити у новоизграђени ревизиони шахт поред канализационог,димензија 0.8м x 0.8м и дубине 30цм изнад коте дна јаруге,и одвести у градску јаругу поред улице Ђуре Салаја.

На водомерном склоништу предвидети поклопац од 30кг.а отвор пречника минимум 56цм,ако канализациони поклопци буду на саобраћајници предвидети поклопце за 400кп.

Водоводни и канализациони материјал за прикључке,земљани радови ископ и затрпавање,асвалт и прибављање дозвола за раскопавање улице и обуставу саобраћаја падају на терет инвеститора.

На рачун ЈКП “Водовод”код Комерцијалне банке бр.205-35044-07 или благајни водовода уплатити таксу за услове у износу од 7200,00 (седамхиљададвестотине динара),са позивом за ГП.2.

Прилог:Ситуација са уцртаним приближним местом за прикључке на дистрибутивну водоводну и канализациону мрежу и атмосферску канализацију.

За ЈКП “Водовод”Зајечар





JKP "ВОДОВОД"
Зајечар,
Бул. Др. Зорана Ђинђића бр. 5

ИНВЕСТИТОР
"Eurosalon Real Estate"
Београд,
ул. Андрићев венац бр. 2

РАЧУН: Комерцијална банка.....205-35044-07
ПИБ:101328084
ТЕЛЕФОНИ:
Централа 019/423-041, 422-041
Директор:422-859
Баждарница:422-006
Књиговодство:.....422-099
Фабрика воде: 421-267, 421-269, 420-377
Телефакс:.....019/422-859
Поштански фах:.....66

Наш број: 2786

24.10.2017. год.

Предмет: Услови за израду урбанистичког пројекта.

На основу члана 53. и 65. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), Генералног урбанистичког плана града Зајечар ("Сл. лист града Зајечара", бр. 15/12) и одлуке Скупштине града Зајечара о снабдевању водом за пиће на територији града Зајечара члан 16 и 22 и захтева број 2696 за издавање услова за израду **Урбанистичког пројекта** за уређење реконструкцију и изградњу трговинског комплекса спратности од П до (П+4) између улица: Буре Салаја, Устаничке, планиране трасе Булевар Др. Зорана Ђинђића и границе к.п.бр. 9182/15, КО Зајечар у Зајечару, инвеститора Eurosalon Real Estate из Београда, ул. Андрићев Венац бр. 2, дајемо следеће услове:

Прикључак на дистрибутивну водоводну мрежу.

Водомерно склониште предвидети на тремеђи грађевинских парцела 1 и 2 и Чупићеве улице, удаљене 1.5м од регулационе линије, димензија 1.20м. дубине а дужину и ширину у зависности од броја водомера у склоништу. У Чупићевој улици где је водоводна дистрибутивна мрежа азбестцемент Ø150мм. треба урадити водоводни прикључак профила Ø160мм.

У водомерном склоништу:

Предвидети водомер за хидранску мрежу профила Ø150мм. са вентилима.
За сваки објекат који чини самосталну техничку и функционалну целину санитарну воду одвојити посебним водомером и вентилима.
Притисак у водомерном склоништу биће око 6 бари, водоводни материјал предвидети за 10 бара.

Прикључак на канализациону мрежу:

За грађевинску парцелу број 1, предвидети канализациони прикључак на Чупићевој улици, где је пречник уличне канализационе мреже Ø300мм. Ревизиону канализациону шахту изградити удаљену 1.5 метара од регулационе линије димензија 0.8м X 0.8м чисте шупљине и дубине 20цм. изнад горње ивице уличне канализационе цеви.

За грађевинску парцелу бр.2,предвидети канализациони прикључак на улици Ђуре Салаја,где је пречник уличне канализационе цеви Ø400мм. Ревизиону канализациону шахту изградити удаљену 1.5 метара од регулационе линије димензија 0.8м X 0.8м чисте шупљине и дубине 20цм.изнад горње ивице уличне канализационе цеви.

Прикључак на атмосферску канализацију.

Атмосферску (кишну) воду са обе грађевинске парцеле извести у јаругу поред улице Ђуре Салаја.Ревизиону канализациону шахту изградити удаљену 1.5 метара од регулационе линије ка улици Ђуре Салаја димензија 0.8м X 0.8м чисте шупљине и дубине максимално изнад дна јаруге.

Ревизионе канализационе шахте предвидети у зеленој површини грађевинске парцеле 1 и 2.

Водоводни и канализациони материјал за прикључке,земљани радови ископ и затрпавање,асвалт и прибављање дозвола за раскопавање улице и обуставу саобраћаја падају на терет инвеститора.


На рачун ЈКП "Водовод"код Комерцијалне банке бр.205-35044-07 или благајни водовода уплатити таксу за услове у износу од 14400,00 (четрнаестхиљадачетристотине динара),са позивом за ГП.1 и ГП 2.

Прилог:Ситуација са уцртаном дистрибутивном водоводном и канализационом мрежом.

У Зајечару
24.10.2017. год.

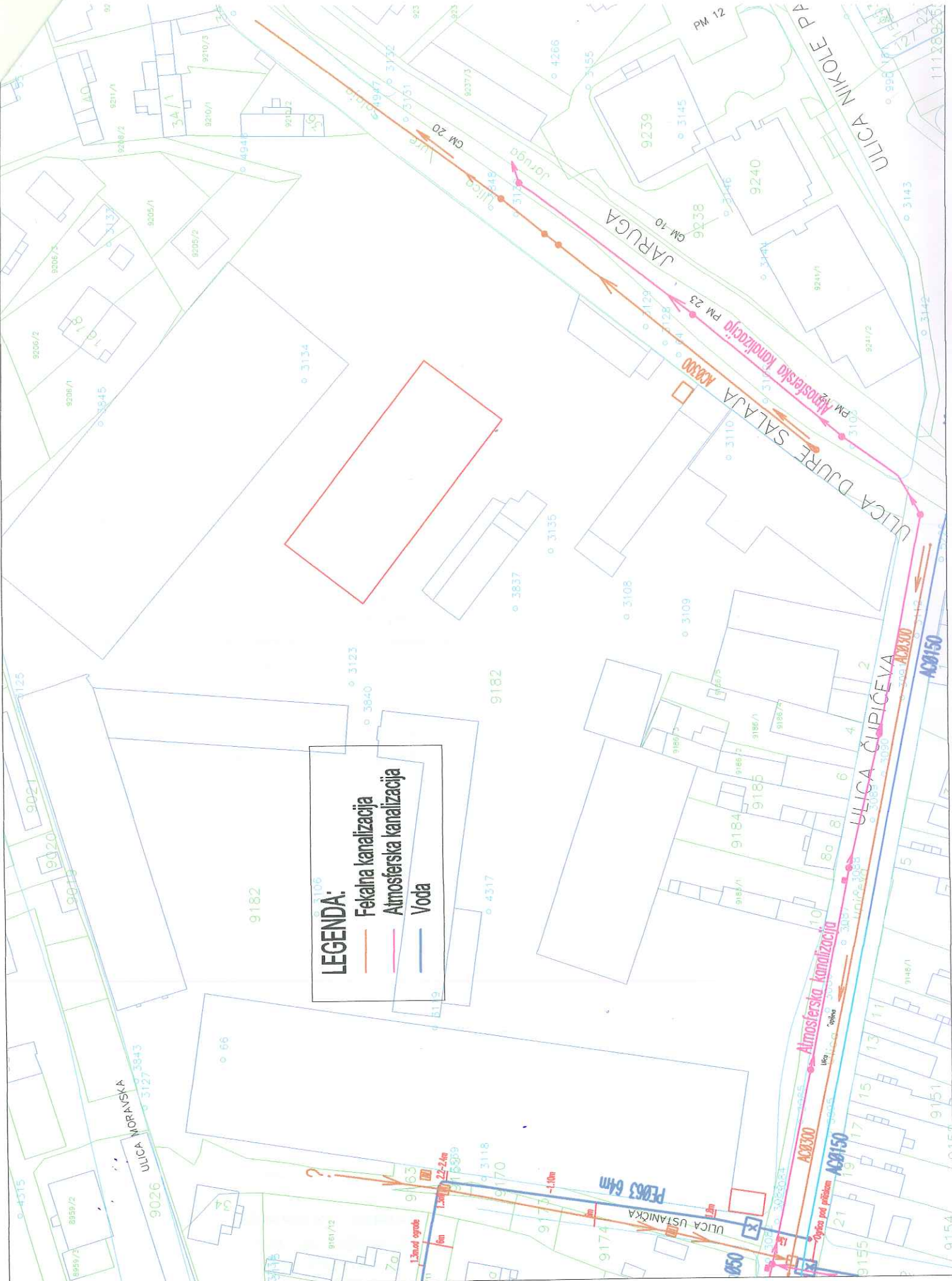


За ЈКП "Водовод"Зајечар


Јовица Тирић

LEGENDA:

- Fekalna kanalizacija
- Atmosferska kanalizacija
- Voda



ПЦ АРТ д.о.о.
Ул. Страхинића Бана бр.66а
11000 Београд



Предмет: **ПРЕТХОДНИ ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА СИСТЕМ ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА И УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРЕЂЕЊА, РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ИЗГРАЂЕ**

за:

Објекат: **Трговински центар**

Место градње: **Зајечар, ул.Ђуре Салаја, Чупићева, Булевар др. Зорана Ђинђића и границе кп.бр.9182/15 КО Зајечар**

Инвеститор: **Eurosalon Real Estate, ул.Андрићев венац бр.2, Београд**

Сагласно Закону о планирању и изградњи ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US i 50/2013 - odluka US), Одлуци о условима и начину снабдевања топлотном енергијом (Сл. лист Општине Зајечар бр.47/2015 од 24.12.2015. год.), и Правилима о раду дистрибутивног система даљинског грејања града (Сл.гласник Општине Зајечар бр.27/2016 од 01.09.2016.год.), на основу захтева бр.6467 од 18.10.2017. год издају се следећи:

ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋОЈ ИНФРАСТРУКТУРИ И ПРЕДХОДНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРДЊУ , РЕКОНСТРУКЦИЈУ И УРЕЂЕЊЕ

На подручју уређења, реконструкције и израдне **Трговинског центра**, на наведеној локацији, не постоје постројења и инсталације система даљинског грејања Ј.К.С.П.“Зајечар” - Зајечар нити Ј.К.С.П.“Зајечар” - Зајечар планира било какаву изградњу објеката топлификације на овој локацији.

У складу са наведеним **НЕ ПОСТОЈЕ** ни посебни услови за пројектовање и израду техничке документације.

Зајечар 31.10.2017. год.

Обрадио

Д.Кочић дипл.инг.маш

ЈКСП „Зајечар“ Зајечар
Р.Ј.Енергетика

Н.Божићевић дипл.инг.маш



Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: А334-223478/6/2018

ДАТУМ: 26.06.2018.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЈДОВА 11А

На захтев ПЦ АРТ д.о.о., улица Страхињића Бана бр.66 Београд, а на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 24/11, 121/12 и 132/14), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 22/2015 и 89/2015), члана 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015) и Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ број 44/10 и 62/14), а у циљу стварање услова за прикључење, овим дајемо :

У С Л О В Е

за израду Урбанистичког пројекта за уређење и изградњу трговинског комплекса („РЕТАИЛ ПАРК“) на к.п.бр.9182/15 у КО Зајечар, на углу улица Чупићева и Ђуре Салаја у Зајечару

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима.
2. У зони извођења радова на изградњи трговинског комплекса не постоје подземни објекти телекомуникационе инфраструктуре.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Оптичка приступна мрежа

Телеком Србија предлаже изградњу оптичке мреже у конфигурацији ГПОН са оптичким каблом до трговинског комплекса у Зајечару на к.п.бр.9182/15 у КО Зајечар. За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је изградити оптичке тк инсталације, на следећи начин:

- У објекту трговинског комплекса (објекат А) предвидети простор у објекту за монтажу оптичког дистрибутивног ормана (ОДО). Димензије ОДО ормана су 600x600x300(мм) (вис x шир x дуб). У ОДО орману се обавља терминација долазног дистрибутивног оптичког кабла и инсталационих оптичких каблова са SC/APC. У ОДО орману монтирати пасивни оптички сплитер.
- Објекат трговинског комплекса потребно је да буде повезан са свим преосталим објектима подземним цевима Ø 40 мм кроз коју би били провучени оптички каблови за преостале објекте (Б, Ц и Д) који су предвиђени као засебне целине.
- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката монтирани успонски регал и ребрасто цедро по регалу, најмање Фи 36 мм, кроз које

треба провући дистрибутивне каблове од ОДО ормана до сваке спратне оптичке кутије (ОСК)

- Од ОДО ормана , до свих припадајућих ОСК полаже се по један оптички кабл, TOSM H 12x11x0,35x3,5 CMAN G.657A, капацитета 12 оптичких влакана.
- Оптичке кутије монтирају се на зид у просторији сваког локала на месту концентрације ребрасте цеви. Димензије спратне кутије су 300x200x100 (мм)(вис x шир x дуб). У ОСК обавља се прелаз са каблова вертикалног развода на хоризонталне инсталационе каблове.
- Израда инсталација је планирана флексибилним оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657A стандарду са LSHF омотачем. Од ОСК до сваког стана полаже се по један оптички кабл TOSM H 1x11x0,35x3,5 CMAN G.657A. Ови каблови се полажу кроз цеви ϕ 26 мм.
- У просторијама трговинског комплекса, као и осталим објектима у близини улаза, планирати монтажу корисничких мултимедијалних кутија у којима ће се обавити терминација долазних инсталационих оптичких каблова и терминације инсталационих бакарних каблова у просторијама, а у њима ће бити постављена и корисничка опрема - ONT (*Optical network terminal*) уређај. У мултимедијалној кутији потребно је довести и кабл за електрично напајање ONT уређаја. Препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова реализује UTP кабловима категорије минимум 5е које треба довести до мултимедијалне кутије

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Од планираног места концентрације инсталација (објекат А) у ОДО орману до постојећег тт окна 60 (РКО 60 на ситуацији) потребно је положити 2 ПЕ цеви ϕ 50мм како је приказано на ситуационом плану у прилогу. Наведене цеви се полажу у ров дубине 0,8 м и треба да буде проходне у целој дужини, без тачке прекида. Кроз једну цев ће бити провучен нови оптички кабл док ће друга цев бити резервна. На прелазима поставити ПВЦ цеви ϕ 110мм кроз које ће бити провучене 2 ПЕ цеви ϕ 50мм.
- Увлачење приводног оптичког кабла кроз нову ПЕ цев ϕ 50мм до предметног објекта обавеза је Телекома Србија. Оптички кабл ће бити увучен кроз нову цев које ће изградити инвеститор објекта. Нови приводни оптички кабл ће бити прикључен на оптички кабл у окну 59.
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Улова, биће извршено на захтев корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Улова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, одељење у Зајечару, Векославу Пајкићу, контакт телефон 019/423-445.

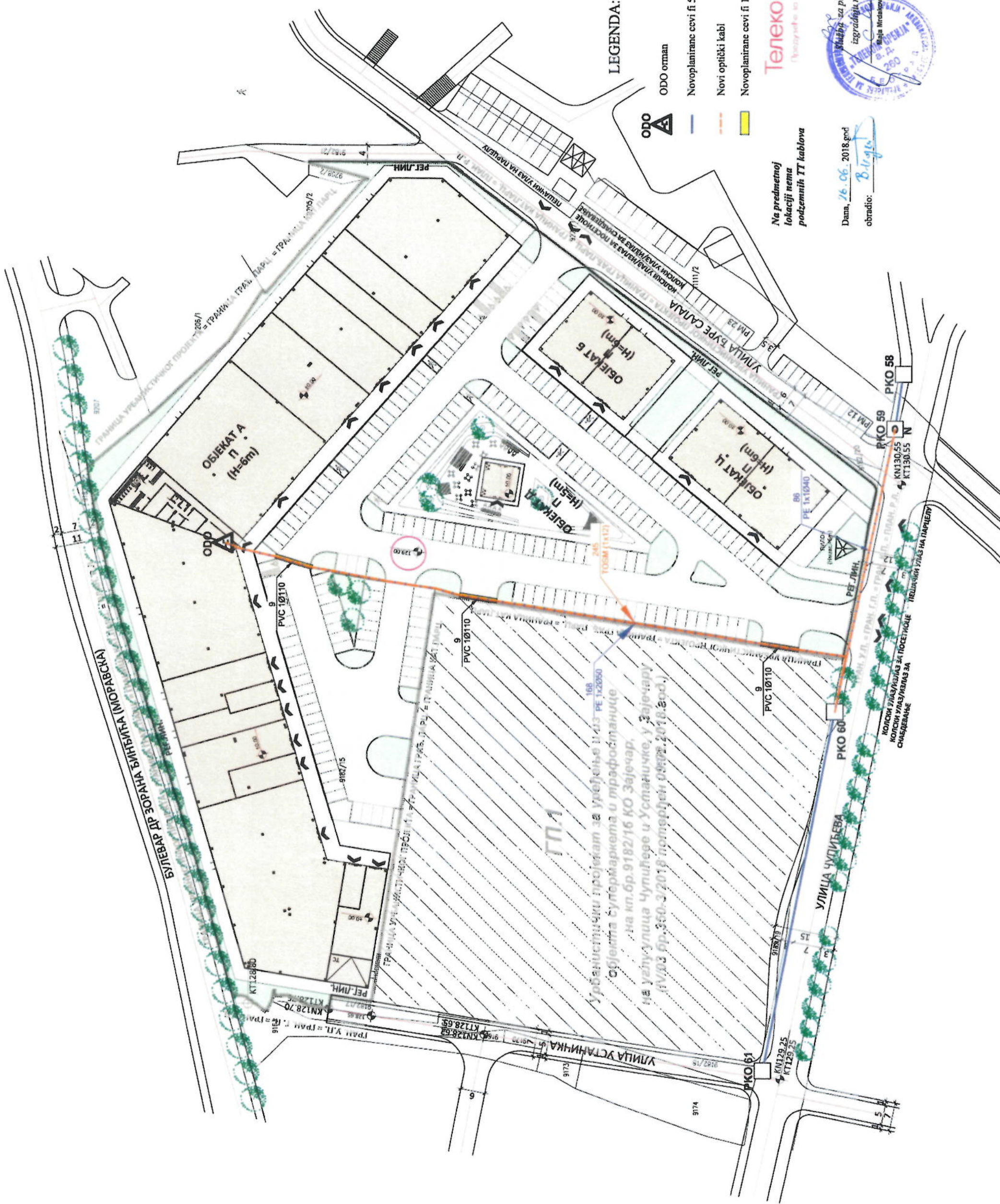
Прилог: Ситуациони план са уцртаном планираном ТК инфраструктуром.

С поштовањем,





Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.





LEGENDA:

-  ODO orman
-  Novoplanirane cevi fi 50 mm
-  Novi optički kabl
-  Novoplanirane cevi fi 110 za prelaze

Телеком Србија
 Телекомуникациона компанија Србије

Na predmetnoj lokaciji nema podzemnih IT kablova



Датум: 26.06.2018 год
 Обрадио: *B. V. J.*

Урбанистички пројекат за уређење 1:413 PE 1x20x0
 Објекта супермаркета и трговинске зграде
 на углу улица Чутићева и Устаничке, у Зајечару
 (ПВ.03 бр.350-3/2018 попуњен од 08.2018 год.)

КОЛСКИ УЛИЦА/УЛИЦА ЗА ПОСЕТИОЦЕ
 СНАБДЕВАЊЕ ПЕШАКИ УЛИЦА НА ПАРКЕТУ

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 7140-402052/2-2017
ДАТУМ: 09.11.2017.године
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ:
РЕГИЈА НИШ
ИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА ЗАЈЕЧАР
Ул. Драгослава Срејовића 13, 19000 Зајечар

РС ART д.о.о.

Предузеће за пројектовање грађевинских објеката и производњу софтвера
Страхињића Бана бр.66а
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта.
ВЕЗА: Захтев бр. 7140-402052/1-2017

На основу Вашег захтева број 186 од 16.10.2017.године за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за уређење, реконструкцију и изградњу трговинског комплекса у блоку између улица Ђуре Салаја, Чупићеве, Устаничке и планиране трасе Булевара др. Зорана Ђинђића (Моравска) и границе К.П. бр. 9182/15 КО Зајечар, у Зајечару, овим вас обавештавамо да „Телеком Србија“ има подземних телекомуникационих инсталација. На основу закона о основама система веза и Закона о поштанским, телеграфским и телефонским услугама (Сл. гласник бр. 2/86.), Закона о електронским комуникацијама (Сл.гласник РС бр. 44/10) и Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 – исправљен, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13 одлука УС, 98/13 одлука УС, 132/14 и 145/14), ради израде урбанистичког пројекта достављамо Вам тражене податке.

На достављеној ситуацији су уцтране све постојеће подземне ТТ инсталације. Уколико из било ког разлога сметају, пројетном документацијом предвидети њихово измештање и то уз следеће услове:

1. ОПШТЕ ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

- **уколико се планирани радови изводе у близини постојећих ТК објеката и каблова :**
 1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.
 2. Пре почетка радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК каблова.

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова.
 4. Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова.
 5. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.).
 6. У случају елементарног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитака услед прекида ТК саобраћаја).
 7. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, инвеститор/извођач радова је у обавези да промене пријави и затражи измену услова.
 8. Ови технички услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.
- **Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова, треба додати следеће:**
 9. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова, неопходно је урадити **Техничко решење / Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката / каблова** у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“. Такво техничко решење, мора бити **саставни део потребне техничке документације**. Извод из Главног пројекта који садржи поменуто техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим Техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности. Уколико се за предметне радове не ради Пројекат за грађевинску дозволу, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради Техничко решење / Пројекат за извођење радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телекома.
 10. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката / каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима (Путеви Србије...). Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско – правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању.
 11. Уколико се за предметне радове не ради Пројекат за грађевинску дозволу, а изградња условљава измештање постојећих ТК објеката у обиму који излази из обухвата постојећих грађевинских и употребних дозвола за ТК објекте, инвеститор је обавезан да уради пројекат измештања ТК објеката са свим потребним сагласностима и условима за добијање употребне дозволе.
 12. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
 13. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ а.д.
 14. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуацију) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом на које је „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
 15. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити „Телекому Србија“ а.д. надлежној Извршној Јединици Зајечар, ул. Д. Срејовића 13, у чијој надлежности је одржавање ТК објекта и каблова у зони планиране изградње, с а

обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).

16. „Телеком Србија“, Извршна Јединица Зајечар ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
17. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести предузеће „Телеком Србија“ а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени, а у случају када је инвеститор урадио Пројекат измештања ТК објекта из тачке 11, инвеститор је обавезан да предузећу Телеком Србија достави сву потребну документацију неопходну за добијање употребне дозволе.
18. По завршетку радова на измештању ТК објекта/каблова потребно је извршити контролу квалитета извршених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког Геодетског завода о извршеном геодетском снимању и картирању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
19. Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК објекта/каблова изврши пренос новоизграђеног дела ТК капацитета, као основног средства на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање.
20. Накнаду за издавање ових услова платити по рачуну који ће накнадно бити достављен и који је саставни део ових услова. Без доказа о плаћеном рачуну, ови услови се сматрају неважећим.

Како ће постојеће кабловско ТТ окно (РКО) бр. 60, остати према идејном решењу у коловозу (колски улаз) потребно је планирати и његово ојачање и замену лаког поклопца ТТ окна, тешким поклопцем, како би могло несметано да се улази транспортним возилима у трговински комплекс.

Потребно је планирати и демонтажу слободностојећег ИРО ормана који се налази у близини окна 60 (тротоарна површина), који је био изграђен ради реализације ТФ услуга за претплатнике који су живели у објектима који су исељени-уклоњени (на К.П. бр. 9183, 9182/12, 9184, 9185, 9186/1, 9186/2, 19186/3, 9186/4 и 9186/5).

На локацији трговинског комплекса предвидети место за смештај бетонског постоља (0,35x0,9x0,8 m) на коме ће бити постављен мини ИПАН уређај (комутациони чвор приказан на приложеном цртежу), који ће омогућити пружање услуга фиксне телефоније и осталих широкопојасних сервиса, као и слободностојећег ИРО ормана за смештај ЗОК (завршне оптичке кутије), где ће бити завршен приводни оптички кабл.

„Телеком Србија“ ће обезбедити мини ИПАН уређај и изградити приводни оптички кабл. За прикључак на ТТ мрежу се издају следећи услови:

1. Кућну/унутрашњу телефонску инсталацију објекта пројектовати по постојећим прописима и важећим условима за ову врсту радова.
2. Сви трошкови око израде пројекта, приводног бакарног кабла, инсталационих оптичких каблова и унутрашње ТТ инсталације падају на терет инвеститора.
3. Телефонске прикључке предвидети у свим пословним просторијама објекта, а према захтеву инвеститора. Инсталацију извести испод малтера, кроз ребрасте цеви и то инсталационим кабловима типа DSL и то капацитета 2x2. DSL каблове треба завршити у новом изводном орману објекта на реглете, а на страни корисника на одговарајуће телефонске утичнице. Ови инсталациони каблови имају ознаку типа TI DSL (60)-58GE 2x2x0,4.
4. Повезивање на планирани мини ИПАН уређај, предвидети ископом рова и полагањем бакарних каблова од сваког објекта, односно изводног ормана, новим кабловима типа ТК DSL(30) 59 одговарајућег капацитета, који би били веза концентрације унутрашњих инсталационих каблова и ормана мини ИПАН уређаја.

5. У заједнички ров са бакарним кабломима, предвидети и полагање резервне заштитне ПЕ цеби Ø 40мм, од сваког објекта до бетонског постоља за мини ИПАН уређај, која би се користила за увлачење оптичких каблова до сваког објекта, а у зависности од захтева корисника.
6. Посебним уговором између инвеститора и Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ дефинисаће се прикључак на јавну телефонску мрежу, који пада на терет инвеститора.
7. Давање нових веза и укључивање телефона у јавни телефонски саобраћај регулисаће Служба за услуге ИЈ Зајечар, пословница Зајечар, ул. Николе Пашића број 78, у Зајечару.
8. Важност ових услова је годину дана од дана издавања.

На приложеном цртежу су уцртане постојећи подземни телекомуникациони објекти као и предлог за постављање бетонског постоља за мини ИПАН и изградњу приводног оптичког кабла.

Контакт особа којој се можете обратити у ИЈ Зајечар је Векослав Пајкић, инж. (тел: 019/423-445, 064/654-19-91).

С поштовањем,



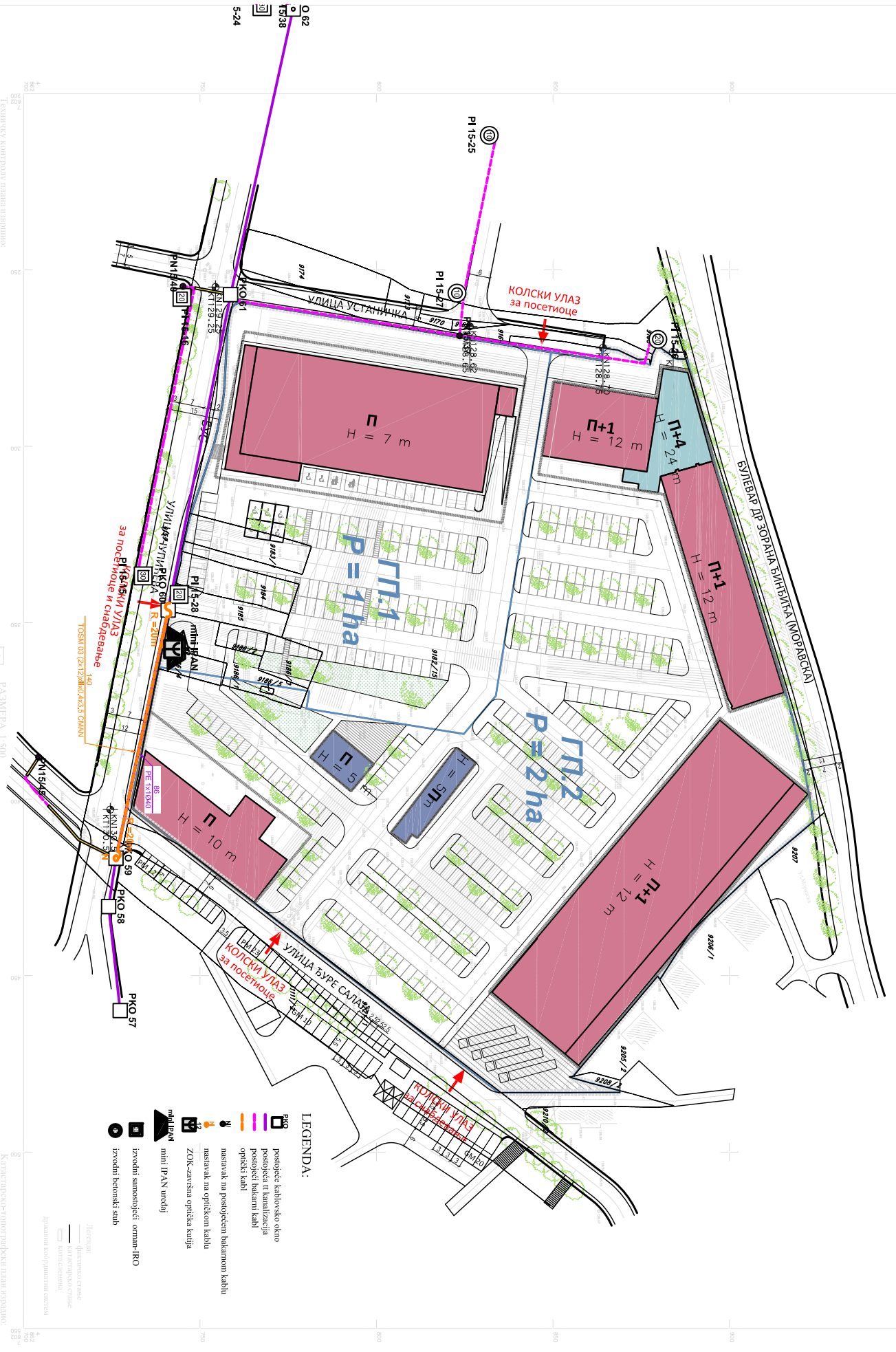
КООРДИНАТОР

ИЗВРШНЕ ЈЕДИНИЦЕ ЗАЈЕЧАР

Александар Бранковић, дипл. инж.

Прилог:

- Ситуациони план са уцртаним трасама постојећих подземних телекомуникационих инсталација, предлогом за смештај мини ИПАН уређаја и изградњу приводног оптичког кабла.



- LEGENDA:**
- PKO postojeće kablovsko okno
 - PKO postojeća i kanalizacija
 - PKO postojeći bakarni kabl
 - PKO optički kabl
 - PKO nastavak na postojećem bakarnom kablovskom oknu
 - PKO nastavak na optičkom kablovskom oknu
 - PKO ZOK-završna optička kutija
 - PKO mini IPAN učešje
 - PKO izvodni samostojeći ormari-TRG
 - PKO izvodni bakarni stub

Легенда:
 ————— фибар оптички кабл
 ————— електрични кабл
 ————— водовод
 ————— државна комунална инфраструктура

Технички контролу плана извршило:

РА ЗАМЕТА 1:300
 0) промена трансформације
 октобар 2017.

Катастарско-топографски план извршило:
 Геодетски биро "БЕТА"
 Оварац.

Javno komunalno preduzeće
„Higijena Zaječar“
Broj: 1066
Datum: 20.10.2017.g.
ZAJEČAR

Eurosalon Real Estate
Andrićev venac broj 2

11000 BEOGRAD

VEZA: Vaš zahtev za izdavanje uslova za izradu Urbanističkog ptojekta za uredjenje, rekonstrukciju i izgradnju trgovinskog kompleksa u bloku izmedju ulice Djure Salaja, Čupičeve i Ustaničke od 16.10.2017.godine

POŠTOVANI,

Postupajući po navedenom zahtevu o.aveštavamo Vas o sledećem:

JKP „Higijena Zaječar“ iz Zaječara ne poseduje nikakve uslove iz svojih nadležnosti u vezi Vašeg podnetog zahteva.

S poštovanjem



JKP „Higijena Zaječar“
Direktor
Bojan Trandafilović, dipl. ecc.

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА
Одељење за урбанизам, грађевинске
и комунално стамбене послове
IV/03 бр. 501-сл/17
23.10.2017.године
З а ј е ч а р

„Eurosalon Real Estate”

11 000 Београд
Андрићев Венац бр.2

Предмет: Обавештење

Поводом Захтева бр. 188 од 17.10.2017. године, којим сте се обратили Градској управи града Зајечара Одељењу за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове Канцеларији за заштиту животне средине, у циљу издавања услова заштите животне средине за израду Урбанистичког пројекта за уређење, реконструкцију и изградњу трговинског комплекса у блоку између улица: Ђуре Салаја, Чупићеве, Устаничке, планиране трасе Булевара Др Зорана Ђинђића (Моравска) и границе кп.бр. 9182/15 КО Зајечар, у Зајечару, обавештавамо Вас о следећем:

Јединица локалне самоуправе, на захтев органа надлежног за припрему и доношење плана, а на основу услова и мишљења надлежних стручних организација, у обавези је да издаје **мере и услове заштите животне средине у просторним и урбанистичким плановима**, сходно члану 34. Закона о заштити животне средине (“Сл.гласник РС”, бр.135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон, 43/11-одлука УС и 14/16).

Имајући у виду да Урбанистички пројекат не представља просторни и урбанистички план, као и чињеницу да је у поступку израде Просторног, Генералног плана и Плана генералне регулације града Зајечара, а на захтев органа надлежног за припрему плана, ово Одељење као надлежни орган издало услове и мере заштите животне средине, мишљења смо да не постоји упориште у законској регулативи на основу које, у складу са својим надлежностима, можемо одговорити Вашем захтеву.

С поштовањем,

ШЕФ КАНЦЕЛАРИЈЕ
ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Jasmina Stević Jović
Јасмина Стевић Јовић, дипл.инж.тех.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Срђан Голубовић
Срђан Голубовић, дипл.правник

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Зајечару
09/12/2 Број: 217-1-256/17
Дана: 20.10.2017.год.
ЗАЈЕЧАР
/Д.Р./

Предузеће за пројектовање грађевинских објеката и производњу софтвера "РС Арт"
Београд

ВЕЗА: Ваш захтев под бр. 185 од 16.10.2017. године

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду урбанистичког пројекта за уређење, реконструкцију и изградњу трговинског комплекса у блоку између улица: Ђуре Салаја, Чупићеве, Устаничке, планиране трасе Булевара Др Зорана Ђинђића (Моравска) и границе кат. парц. 9182/15 КО Зајечар, у Зајечару

У вези Вашег Захтева под бр. 185 од 16.10.2017. године за добијање услова за израду урбанистичког пројекта за уређење, реконструкцију и изградњу трговинског комплекса у блоку између улица: Ђуре Салаја, Чупићеве, Устаничке, планиране трасе Булевара Др Зорана Ђинђића (Моравска) и границе кат. парц. 9182/15 КО Зајечар, у Зајечару, при изради планских докумената, поред услова прописаних законом који уређује област градње и уређење простора, поредбио је да плански документ садржи:

- 1) изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара
- 2) удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене
- 3) приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта
- 4) безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање
- 5) могућности евакуације и спасавања људи.

Такса у износу од 1.350,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 46а. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/03, 51/03 - исправка, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05 - др. Закон, 42/06, 42/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 57/2014, 45/2015, 83/15, 112/15, 50/2016 и 61/2017).

САГЛАСАН
ШЕФ ОДСЕКА:
главни полицијски инспектор
Раденковић Драган



ОДОБРАВА
НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА:
полицијски саветник
Матић Брадишар





AB

Република Србија
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ
Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-412
е-mail: kontakt@zzsknis.rs
Број: 1301/2
Датум: 27.10.2017. године

“РС ART” д.о.о.
Директор, Ранка Обућина

БЕОГРАД
Страхињића Бана бр. 66а
11000

Предмет: Обавештење поводом захтева, Ваш број 187 од 16.10.2017. године

Увидом у службену документацију Завода за заштиту споменика културе Ниш, утврђено је да на предметном простору, у блоку између улица: Ђуре Салаја, Чупићеве, Устаничке, планиране трасе Булеvara др Зорана Ђинђића (Моравска) и границе к. п. бр. 9182/15 КО Зајечар, у Зајечару, нема утврђених непокретних културних добара, као ни добара која уживају претходну заштиту.

На основу наведеног, са становишта заштите непокретних културних добара, не постоје посебни услови за израду Урбанистичког пројекта за предметни простор.

С поштовањем,

Обрадио,


Александар Вукојевић, д.и.а.


В.Д. ДИРЕКТОР ЗАВОДА


Елена Васић Петровић



JKP „ЗАЈЕЧАРПАРКИНГ“ ЗАЈЕЧАР
НИКОЛЕ ПАШИЋА 68, 19000 ЗАЈЕЧАР
ТЕЛ. (019) 420-240, (019) 3100054, (019) 3100053
ТЕКУЋИ РАЧУН : 160-360013-35 – БАНКА ИНТЕСА
email:zajecarparking@gmail.com

ПИБ: 107248364, МАТИЧНИ БРОЈ: 20762683, РЕГИСТАРСКИ БРОЈ: 4000827354, ШИФРА ДЕЛАТНОСТИ:5221

EUROSALON REAL ESTATE
Андрејев венац бр. 2
Београд
ПИБ: 106117486

ПРЕДМЕТ: ОДГОВОР НА ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ УСЛОВА

JKP "ЗАЈЕЧАРПАРКИНГ" - Зајечар није надлажен за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта.

JKP "ЗАЈЕЧАРПАРКИНГ" - Зајечар не поседује податке о постојећем стању инфраструктуре као ни пројектну или планску документацију везану за план детаљне регулације дела града на углу улице Чупићеве и Устаничке у Зајечару.

Зајечар, 05.02.2018. године

JKP "ЗАЈЕЧАРПАРКИНГ" -Зајечар
директор
Ненад Василијевић



В. АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор: "ZCP PROJEKT" доо
Јужни Булевар 1а. Београд

Објекат: ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС ("RETAIL PARK") НА КАТ.
ПАРЦ. БР. 9182/15 К.О. ЗАЈЕЧАР, НА УГЛУ УЛИЦА
ЧУПИЋЕВЕ И ЂУРЕ САЛАЈА, У ЗАЈЕЧАРУ

Врста техничке документације: **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)**

За грађење / извођење радова: **НОВА ГРАДЊА**

Пројектант: **ХОЛОН д.о.о. Каленићева 6. Београд**
Одговорно лице пројектанта: **Дарко Тодоровић, дипл.инж.маш.**

Печат:

Потпис:



Главни пројектант: **Милица Ђоковић, дипл.инж.арх.**
Број лиценце: **ИКС 300 М903 13**

Лични печат:

Потпис:



Број техничке документације: **0-GS-IDR-0108/2018**
Место и датум: **Београд, јул 2019.**

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске	(попуњен образац 0.1. из Прилога бр.1)
0.2.	Садржај главне свеске	(попуњен овај образац 0.2. из Прилога бр.1)
0.3.	Садржај техничке документације	(попуњен образац 0.3. из Прилога бр.1)
0.4.	Подаци о пројектантама	(попуњен образац 0.4. из Прилога бр.1)
0.5.	Општи подаци о објекту	(попуњен образац 0.5. из Прилога бр.1)

0.3. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр: 0-GS-IDR-0108/2018
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр: 1-A-IDR-0108/2018

0.4. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант:

ХОЛОН д.о.о. Каленићева 6. Београд

Главни пројектант :

Милица Ђоковић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

ИКС 300 М903 13

Лични печат:

Потпис:



M. Djokovic

1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:

ХОЛОН д.о.о. Каленићева 6. Београд

Одговорни пројектант :

Милица Ђоковић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

ИКС 300 М903 13

Лични печат:

Потпис:



M. Djokovic

0.5. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекти	
категирија објекта:	Б, В, Г	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	98.08 %	123002 – Зграда за трговину на велико и мало преко 400 m ² или П+1
	1.44	121113 – Ресторани, барови и сличне угоститељске зграде, Засебне зграде ресторана, барова, кантина, до 400 m ² и П+2
	0.48	222420 – Transformatorske stanice i podstanice
назив просторног односно урбанистичког плана:	Генерални урбанистички план града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара", бр. 15/12) План генералне регулације града Зајечара бр. 3, центар града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара", бр. 34/18) Урбанистички пројекат за уређење и изградњу трговинског комплекса ("retail park") на кат. парц. бр. 9182/15 К.О. Зајечар, на углу улица Чупићеве и Ђуре Салаја, у Зајечару	
место:	Зајечар	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина:	КП 9182/15 КО Зајечар	
број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:	КП 9159 КО Зајечар КП 9221/1 КО Зајечар КП 11111/2 КО Зајечар КП 9182/17 КО Зајечар КП 9164 КО Зајечар	
број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	КП 9221/1 КО Зајечар КП 9159 КО Зајечар КП 9182/17 КО Зајечар	

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:	
прикључак на водоводну мрежу	$Q_s=4 \text{ l/s}$
прикључак на канализациону мрежу	$Q_{os}=8 \text{ l/s}$
прикључак на хидрантску мрежу	$Q_{pp}=15.00 \text{ l/s}$ (минимално потребан притисак на прикључку $P_{min}=5 \text{ bara}$)
прикључак на атмосферску канализацију	$Q_{ukk} = 200 \text{ l/s}$
прикључак на електроенергетску мрежу	Новопроектвана трансформаторска станица 10/0,4 или 20/0,4 kV унутар објекта, снаге трансформатора 2x630 kVA Једновремена снага 880 kW (укупно инсталирана снага 1100 kW)
прикључак на телекомуникациону мрежу	Оптички приводни кабл, BD ормар са активном опремом (оптички switch)

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина катастарске парцеле/грађевинске парцеле:	19 980 m² / 19 889 m²
	укупна БРГП надземно:	ОБЈЕКАТ А : 6790.91 m ² ОБЈЕКАТ Б : 1486.04 m ² ОБЈЕКАТ Д : 121.26 m ² УКУПНО : 8398.21 m²
	укупна БРУТО изграђена површина:	ОБЈЕКАТ А : 6790.91 m ² ОБЈЕКАТ Б : 1486.04 m ² ОБЈЕКАТ Д : 121.26 m ² УКУПНО : 8398.21 m²
	укупна НЕТО површина:	ОБЈЕКАТ А : 6598.39 m ² ОБЈЕКАТ Б : 1437.32 m ² ОБЈЕКАТ Д : 114.54 m ² УКУПНО : 8150.25 m²
	површина приземља:	ОБЈЕКАТ А : 6790.91 m ² ОБЈЕКАТ Б : 1486.04 m ² ОБЈЕКАТ Д : 121.26 m ² УКУПНО : 8398.21 m²
	површина земљишта под објектом/заузетост:	ОБЈЕКАТ А : 7566.17m ² ОБЈЕКАТ Б : 2098.04m ² ОБЈЕКАТ Д : 151.06m ² УКУПНО : 9815.27 m²
	спратност (надземних и подземних етажа):	П+0
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према пројекту:	венац : ОБЈЕКАТ А : 6.00 m ОБЈЕКАТ Б : 6.00 m ОБЈЕКАТ Д : 5.00 m/4.50m
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према пројекту:	венац : ОБЈЕКАТ А : 135.60mⁿv ОБЈЕКАТ Б : 135.60mⁿv ОБЈЕКАТ Д : 134.60mⁿv/134.10mⁿv
	апсолутна кота приземља:	129.60 mⁿv
	спратна висина:	сса 5.50 m

	број функционалних јединица/број станова:	3 функционалне јединице : Објекат А Објекат Б Објекат Д
	број паркинг места:	180 паркинг места, од чега 12 ПМ за особе са посебним потребама
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	термоизолациони панел
	оријентација слемена:	-
	нагиб крова:	1%
	материјализација крова:	хидроизолациона мембрана
процент зелених површина:	2343.68 m ² /19 889 m ² *100%	11.78 %
индекс заузетости:	9 815,27 m ² /19 889 m ² *100%	49.35 %
индекс изграђености:	8 398,21 m ² /19 889 m ²	0.42
друге кар. објекта:		
предрачунска вредност објекта:	480.000.000,00 РСД	

Investitor:

"ZCP PROJEKT" doo
JUŽNI BULEVAR 1A. BEOGRAD

Objekat:

TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA
KAT. PARC. BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA
UGLU ULICA ČUPIĆEVE I ĐURE SALAJA, U
ZAJEČARU

IDEJNO REŠENJE (IDR)

PROJEKтна ORGANIZACIJA :

HOLON

PREDUZEĆE ZA INŽENJERING PROJEKTOVANJE IZGRADNJU I USLUGE

www.holon.rs
Kaleničeva 6
Beograd

1.1. NASLOVNA STRANA

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

investitor:

"ZCP PROJEKT" doo
Južni Bulevar 1a. Beograd

objekat:

TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA KAT. PARC.
BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA UGLU ULICA ČUPIĆEVE I
ĐURE SALAJA, U ZAJEČARU

vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO REŠENJE (IDR)

za građenje / izvođenje radova:

NOVA GRADNJA

naziv i oznaka dela projekta:

1- PROJEKAT ARHITEKTURE

projektant:

HOLON d.o.o. Kaleničeva 6. Beograd

odgovorno lice projektanta:

Darko Todorović, dipl.inž.maš.

pečat:

potpis:



odgovorniprojektant:

Milica Đoković, dipl.inž.arh.

broj licence:

IKS300 M903 13

lični pečat:

potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

1-A-IDR-0108/2018

mesto i datum:

Beograd, jul 2019.

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE	
1.2.	SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE	
1.3.	REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA ARHITEKTURE	
1.4.	IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE	
1.5.	TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA	
1.	TEHNIČKI OPIS	
1.6.	NUMERIČKA DOKUMENTACIJA	
1.	PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA SA NAMENAMA I PREGLED OSTVARENIH PARAMETARA	
1.7.	GRAFIČKA DOKUMENTACIJA	
001.	SITUACIJA	R 1:500
002.	SITUACIJA SA PARTERNIM REŠENJEM	R 1:500
	OBJEKAT A	
003.	OBJEKAT A - OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:200
004.	OBJEKAT A - OSNOVA KROVA	R 1:200
005.	OBJEKAT A - PRESECI	R 1:200
006.	OBJEKAT A - IZGLEDI A1, A2 I A3	R 1:200
007.	OBJEKAT A - IZGLEDI A4, A5, A6 I A7	R 1:200
	OBJEKAT B	
008.	OBJEKAT B - OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:200
009.	OBJEKAT B - OSNOVA KROVA	R 1:200
010.	OBJEKAT B - PRESECI	R 1:200
011.	OBJEKAT B - IZGLEDI	R 1:200
	OBJEKAT D	
012.	OBJEKAT D - OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:100
013.	OBJEKAT D - OSNOVA KROVA	R 1:100
014.	OBJEKAT D - PRESECI	R 1:100
015.	OBJEKAT D - IZGLEDI D1 I D2	R 1:100
016.	OBJEKAT D - IZGLEDI D3 I D4	R 1:100

1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. 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) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", br. 73/2019) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu Projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja (IDR) za izgradnju novog objekta TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA KAT. PARC. BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA UGLU ULICA ČUPIĆEVE I ĐURE SALAJA, U ZAJEČARU, određuje se:

Milica Đoković, dipl.inž.arh.IKS 300 M903 13

projektant:

odgovorno lice projektanta:

pečat:

HOLON d.o.o. Kalenićeva 6. Beograd

Darko Todorović, dipl.inž.maš.

potpis:



broj tehničke dokumentacije:

mesto i datum:

1-A-IDR-0108/2018

Beograd, jul 2019.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja (IDR) za izgradnju novog objekta TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA KAT. PARC. BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA UGLU ULICA ČUPIĆEVE I ĐURE SALAJA, U ZAJEČARU:

Milica Đoković, dipl.inž.arh.

I Z J A V L J U J E

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

odgovorni projektant IDR :
broj licence:
lični pečat:

Milica Đoković, dipl.inž.arh.
IKS 300 M903 13
potpis:



broj tehničke dokumentacije:
mesto i datum:

1-A-IDR-0108/2018
Beograd, jul 2019.

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1 TEHNIČKI OPIS

IDEJNO REŠENJE (IDR). TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA KAT. PARC. BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA UGLU ULICA ČUPIĆEVE I ĐURE SALAJA, U ZAJEČARU.

00 OSNOVNI PODACI O PROJEKTU

Izgradnja trgovinskog kompleksa ("retail park") "Capitol park Zaječar" planirana je na katastarskoj parceli br. 9182/15 K.O. Zaječar, na uglu ulica Čupićeve i Đure Salaja u Zaječaru. Predmetna parcela ima izlaz na ulicu Đure Salaja i Čupićeve ulicu. U okviru kompleksa planirana je izgradnja tri slobodnostojeća objekta.

01 LOKACIJA

Predmetna lokacija se nalazi u centralnoj zoni Zaječara, na uglu ulica Čupićeve i Đure Salaja i obuhvata deo bivšeg kompleksa Fabrike mašina i procesne opreme "Arsenije Spasić". Parcela na kojoj je planirana izgradnja se graniči sa četiri saobraćajnice : sa jugoistočne strane sa Ulicom Đure Salaja, sa juzapadne sa Čupićeve ulicom, sa severozapadne - Bulevar dr. Zorana Đinđića (Ul.Moravska), i na zapadu manjim delom sa Ustaničkom ulicom.

Na lokaciji je planirana izgradnja poslovnog kompleksa u okviru kog bi se izgradila tri slobodnostojeća objekta, sa osnovnom namenom trgovine, uz administraciju i prateće sadržaje. Objekti su postavljeni u tri funkcionalne celine, na jednoj građevinskoj parceli definisanom Urbanističkim projektom.

02 SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Glavni pristupi objektima trgovinskog kompleksa planirani su:

- kolski ulaz/izlaz za posetioce, snabdevanje i protivpožarna vozila - jedan iz Čupićeve ulice širine 7.0 m i jedan iz ulice Đure Salaja širine 7.0 m;
- glavni pešački pristupi - dva iz Čupićeve ulice, stazama širine po 3.0 m i jedan iz ulice Đure Salaja, stazom širine 4.0 m.

Manipulativne površine za prilaz parking mestima (interne saobraćajnice na parceli) predviđene su za korišćenje u okviru poslovnog kompleksa, formirajući zajednički otvoreni prostor u centru.

Za planirane sadržaje na predmetnoj građevinskoj parceli obezbeđeno je ukupno 180 parking mesta na otvorenim parking površinama, od čega su 12PM za osobe sa posebnim potrebama.

Uz kolske prilaze predviđeni su i pešački prilazi. Pešački pristup obezbeđen je i za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama.

03 FUNKCIONALNO REŠENJE

U okviru kompleksa planirana je izgradnja tri slobodnostojeća objekta : Objekat A, Objekat B, i Objekat D.

Objekti su poslovni, namenjeni za trgovinu na malo.

OBJEKAT A je ugaonog oblika, sastavljen iz dva kubusa, koja prate liniju parcele sa severostočne i severozapadne strane. Postavljen je na severnoj strani parcele, u okviru zone građenja. Objekat je spratnosti P+0, ukupne BRGP 6790.91 m². U prizemlju objekta projektovan je prostor za izdavanje sa ukupno 17 lokala, tehničke prostorije za potrebe celog kompleksa, prostori za upravu i održavanje centra i zajednički toaleti za posetioce. U prostoru objekta, sa severozapadne strane, planiran je prostor za transformatorsku stanicu.

Svaki lokal ima nazavistan ulaz za korisnike iz centralnog dela kompleksa, odnosno ulaz za zaposlene i prijem robe na zadnjoj fasadi objekta. Duž cele frontalne fasade objekta projektovana je nadstrešnica, dužine 4.0 m. Kota prizemlja 00.00 Objekta A je 129.60, a kota venca je 6.00m (135.60 mnv).

OBJEKAT B, spratnosti P+0, pravougaone osnove, projektovan je u jugostočnom delu parcele, u okviru zone građenja, postavljen na građevinsku liniju prema ulici Đure Salaja. Objekat je spratnosti P+0 ukupne BRGP 1486,04 m². U prizemlju objekta projektovan je prostor za izdavanje sa 6 lokala.

Svaki lokal ima nazavistan ulaz za korisnike iz centralnog dela kompleksa, odnosno ulaz za zaposlene i prijem robe prema ulici Đure Salaja. Oko celog objekta projektovana je nadstrešnica, dužine 3.0 m. Kota prizemlja 00.00 Objekta B je 129.60, a kota venca je 6.00m (135.60 mnv).

OBJEKAT D, spratnosti P+0, kvadratne osnove, projektovan je u centralnom delu kompleksa. Objekat je ukupne BRGP 121,26 m². U prizemlju objekta projektovan je prostor za izdavanje sa mogućom ugostiteljskom namenom, sa dodatkom zimske bašte. Na trgu oko objekta planirano je postavljanje letnje bašte, koja bi pratila datu namenu.

Oko celog objekta projektovana je nadstrešnica, dužine 1.0 m. Kota prizemlja 00.00 Objekta D je 129.60, a kota venca je 5.00m (134.60 mnv), oko dela zimske bašte nema nadstrešnice, a kota venca je 4.50m (134.10 mnv).

04 KONSTRUKCIJA:

Konstruktivna rešenja u ovom projektu odabrana su da zadovolje sve uslove prostora i namene i da se ispoštuju sve specifičnosti objekta.

Osnovni konstruktivni sistem objekta je skeletni. Konstrukcija se izrađuje od betonskih prefabrikovanih elemenata, u kombinaciji sa armirano-betonskim elementima livenim na licu mesta i čeličnim nosačima.

Fundiranje objekata vrši se na zamenjenom i nasutom tlu na prefabrikovanim AB temeljima samcima, AB temeljima livenim na licu mesta i temeljnim gredama. Ploča na podu objekata je monolitna, armiranobetonska.

Osnovni vertikalni noseći elementi su AB montažni stubovi.

Krovnna konstrukcija objekata je prefabrikovana i čini je sistem glavnih AB nosača a, sekundarnih AB nosača i visoprofilisanog lima.

Konstrukcija Objekta D, projektovana je od čeličnih ramova sa sekundarnim krovim nosačima.

05 MATERIJALIZACIJA

FASADA

Osnovne elemente fasade čine fasadni paneli d=15cm sa ispunom od mineralne vune u tonu RAL 7016, zid zavesa u klasičnom sistemu i obloga od aluminijumskih kaseti RAL 3000.

Netransparentni fasadni elementi projektovani su od horizontalnih fasadnih panele u tonu RAL 7016 visine 100 cm, debljine 150 mm - na čeličnoj podkonstrukciji. Fasadni paneli sastoje se od dve glatke obostrano pocinkovane i obojene obloge od čeličnog lima i konstruktivnog izolacionog jezgra od nezapaljive kamene vune. Slojevi su slepljeni u kompletan panel.

ZASTAKLJENJE

U okviru izloga lokala projektovane su zastakljene pregrade u sistemu klasične zid zavesa. Pregrade se sastoje od aluminijumskih profila sa prekinutim termičkim mostom, i od zastakljenih polja različitih dimenzija u rasteru 2m. Predviđeno je Float izolacijsko staklo 8-16-8. Dubina profila, određuje se na osnovu statičkih zahteva. U sklopu zastakljenih fasadnih ravni, pored fiksnih zastakljenih polja nalaze se polja sa dvokrilnim kliznim automatskim vratima. **Dvokrilna klizna automatska vrata** imaju krila od aluminijumskih profila sa prekinutim termičkim mostom zastakljena lameliranim staklom. Vrata su opremljena elektro motorom za otvaranje. U slučaju požara signal iz PP centrale ostavlja vrata otvorena zbog evakuacije, a u slučaju nestanka struje postoji mogućnost ručnog otvaranja vrata.

ZIDOVI

Zidovi u objektima su projektovani u sistemu suve gradnje, kao gipskartonski pregradni zidovi na CW i UW podkonstrukciji sa ispunom od mineralne vune. Isti zidovi u zavisnosti od namene prostorija (toaleti, čajne kuhinje, tokadero) mogu biti i sa vatrootpornim i/ili sa vlagootpornim pločama.

VRATA

Fasadna vrata su jednokrilna i dvokrilna od aluminijumskih profila sa prekinutim termičkim mostom, sa ispunom od sendvič aluminijumskih panela. Vrata za evakuaciju su sa automatskim otključavanjem preko signala iz protivpožarne centrale i mehaničkim otvaranjem.

KROV

Krov objekata je ravan (pad od 1%), projektovan kao neprohodan.

Preko krovne konstrukcije se postavlja krovni pokrivač: trapezasti čelični lim, parna brana, termoizolacija 2x10cm+6cm i hidroizolacija Sikaplan 15G d=1.5cm.

Po celom obodu objekata podiže se venac od panela do visine od 06.00 m od kote 0.00, odnosno 5.00 i 4.50 za Objekat D.

Odvodnjavanje krova se vrši preko PVC slivnika sa zaštitnom rešetkom. Olučne vertikale se vode u unutrašnjost objekta.

Nadstrešnice objekata su formirane prepuštanjem krovnog pokrivača za 4.0 m za obejakt A, 3.0m za Objekat B, i 1m za Objekat D, u odnosu na gabarit objekta i oblažu se aluminijumskim kasetama u tonu RAL 3000 na podkonstrukciji. .

PODOVI

Kako je objekat funkcionalno podeljen na različite celine, od kojih su neke definisane projektom a neke će biti izrađene prema posebnim projektima Zakupaca, razlikuju se podne obloge.

Pod u prostoru lokala se uređuje po sistemu "shell&core". Osnovni pod je armirano-betonska ploča na tlu debljine d=20.0cm, kao podloga za završnu oblogu (prema zahtevu krajnjeg korisnika). Kota armirano-brtonske podne ploče projektovana je na koti-0.02m. Zakupac je u obavezi da izradi gotov pod maksimalne debljine 2.0cm, kako bi finalno pod bio na koti ±0.00.

Podovi tehničkih prostorija i zajedničkih prostorija i komunikacija formiraju se prema nameni prostorije. Svi podovi se postavljaju direktno na ploču na tlu i prema nameni prostorija podeljeni su na podove obložene PVC oblogom, protivkliznom granitnom ili standardnom keramikom u građevinskom lepku, antistatik podove.

Za prostorije sa prisustvom vode, (toaleti, trokadero) preko podne armirano-betonske ploče postavlja se horizontalna hidroizolacija.

Podove izabrati tako da obezbede efekat svetlog, čistog poda za intenzivnu komunikaciju, u estetskom smislu i u održavanju, kao i protiv-klizni efekat u korišćenju.

PLAFONI

U lokalima je predviđeno postavljanje spuštenih plafona. Zakupac će sam, prema potrebama, birati tip, vrstu i visinu plafona.

U svim zajedničkim prostorijama predviđeno je postavljanje raster spuštenog plafona.

06 SPOLJNO UREĐENJE

U okviru spoljašnjeg i hortikulturnog uređenja, predviđene su zelene površine, površine za kretanje pešaka i parkiranje, pokrivene behaton pločama i asfaltirane pristupne saobraćajnice.

INSTALACIJE

U objektu je predviđeno efikasno dnevno i veštačko osvetljenje. Objekat je opremljen svim vrstama instalacija.



ODGOVORNI PROJEKTANT

Milica Đoković dia.

IKS300 M903 13

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1 PRIKAZ POVRŠINA I URBANISTIČKIH PARAMETARA

IDEJNO REŠENJE (IDR). TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA KAT. PARC. BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA UGLU ULICA ČUPIĆEVE I ĐURE SALAJA, U ZAJEČARU.

PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA I URBANISTIČKIH PARAMETARA	
BRGP OBJEKAT A	6 790.91 m ²
BRGP OBJEKAT B	1 486.04 m ²
BRGP OBJEKAT D	121.26 m ²
UKUPNA BRGP POVRŠINA SRPS U.C2.100:2002	8 398.21 m²
POVRŠINA POD OBJEKTOM : OBJEKAT A	7 566.17 m ²
POVRŠINA POD OBJEKTOM : OBJEKAT B	2 098.04 m ²
POVRŠINA POD OBJEKTOM : OBJEKAT D	151.06 m ²
POVRŠINA POD OBJEKTOM SRPS U.C2.100:2002	9 815.27 m²
NETO POVRŠINA OBJEKAT A	6 598.39 m ²
NETO POVRŠINA OBJEKAT B	1 437.32 m ²
NETO POVRŠINA OBJEKAT D	114.54 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA SRPS U.C2.100:2002	8 150.25 m²
POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE	19 980 m²
POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE	19 889 m²
INDEX IZGRAĐENOSTI 8 398.21 m ² /19 889 m ²	0.42
INDEX ZAUZETOSTI 9 815.27 m ² /19 889 m ² *100%	49.35 %
ZELENILO 2343.68 m ² /19889 m ² *100%	11.78 %

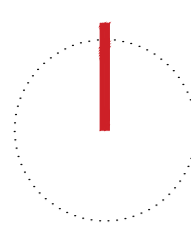


ODGOVORNI PROJEKTANT
Milica Đoković dia.
 IKS300 M903 13

Milica Đoković dia

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

001.	SITUACIJA	R 1:500
002.	SITUACIJA SA PARTERNIM REŠENJEM	R 1:500
	OBJEKAT A	
003.	OBJEKAT A - OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:200
004.	OBJEKAT A - OSNOVA KROVA	R 1:200
005.	OBJEKAT A - PRESECI	R 1:200
006.	OBJEKAT A - IZGLEDI A1, A2 I A3	R 1:200
007.	OBJEKAT A - IZGLEDI A4, A5, A6 I A7	R 1:200
	OBJEKAT B	
008.	OBJEKAT B - OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:200
009.	OBJEKAT B - OSNOVA KROVA	R 1:200
010.	OBJEKAT B - PRESECI	R 1:200
011.	OBJEKAT B - IZGLEDI	R 1:200
	OBJEKAT D	
012.	OBJEKAT D - OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:100
013.	OBJEKAT D - OSNOVA KROVA	R 1:100
014.	OBJEKAT D - PRESECI	R 1:100
015.	OBJEKAT D - IZGLEDI D1 I D2	R 1:100
016.	OBJEKAT D - IZGLEDI D3 I D4	R 1:100



NAPOMENE:

POVRŠINA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA	19980 m ²
POVRŠINA GRADEVINSKE PARCELE	19889 m ²
BRGP OBJEKATA - FAZA 1	6912.17 m ²
BRGP OBJEKATA - FAZA 2	1486.04 m ²
BRGP OBJEKATA UKUPNO	8398.21 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI - FAZA 1	38.80 %
INDEKS ZAUZETOSTI - UKUPNO	49.35 %
INDEKS IZGRADENOSTI - FAZA 1	0.34
INDEKS IZGRADENOSTI - UKUPNO	0.42
ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	11.78 %
OSTVAREN BROJ PARKING MESTA	180 PM

LEGENDA

	GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	GRANICA GRADEVINSKE PARCELE
	GRANICA KATASTARKE PARCELE
	BROJ KATASTARKE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRADEVINSKA LINIJA
	PLANIRANI OBJEKTI - FAZA 1
	PLANIRANI OBJEKTI - FAZA 2
	SPRATNOST (VISINA)
	NIVELACIJA
	KOLSKE POVRŠINE
	PARKING
	PEŠAČKE POVRŠINE
	PLANIRANE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE PREMA PGR-U

Revizija	Opis	Datum
REV. 0	Početno izdavanje dokumentacije	07. 2019.

±0.00±+129.60

TRGOVAČ: "ZCP PROJEKT" doo
Južni Bulevar 1a, Beograd

PROJEKTANT: Holon doo
Beograd, Srbija
mail: office@holon.rs
www.holon.rs

OBJEKAT I MESTO GRAĐEVINE: TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA KAT. PARC. BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA UGLU ULICA ČUPIČEVE I ĐURE SALAJA, U ZAJEČARU.

PROJEKT: ARHITEKTONSKI PROJEKT

FAZA TEHNIKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE (IDR)

HOLON BEOGRAD
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM DOKUMENTACIJA I PROJEKTOVANJE

AUTOR: M. Urb
LEŽICA: 300 M903 13

ODGOVORNI PROJEKTANT: Milica Đoković, dia
LEŽICA: 300 M903 13

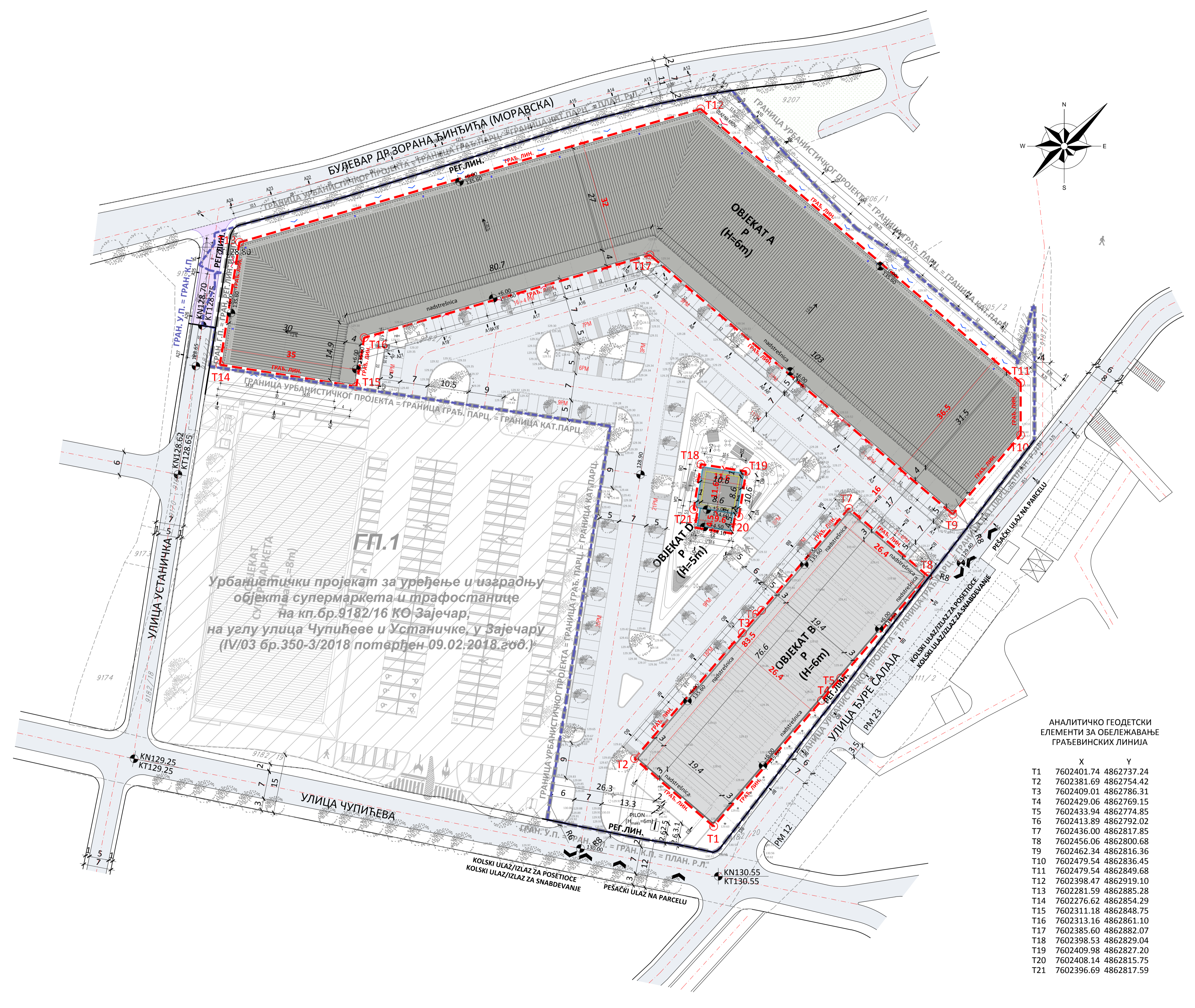
PROJEKTANT SARADNICI: Miloš Nikolić, M. Urb

ŠIFRA ORTEZA: C-A-0106-2018-001-0
ŠKALA: 1:500
DATUM: 07. 2019.

ORTEZ: SITUACIONO REŠENJE

BROJ ORTEZA	TOMSKA	LIST	REKOLA
001	1.1	00	0

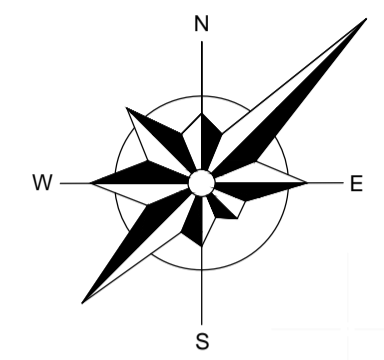
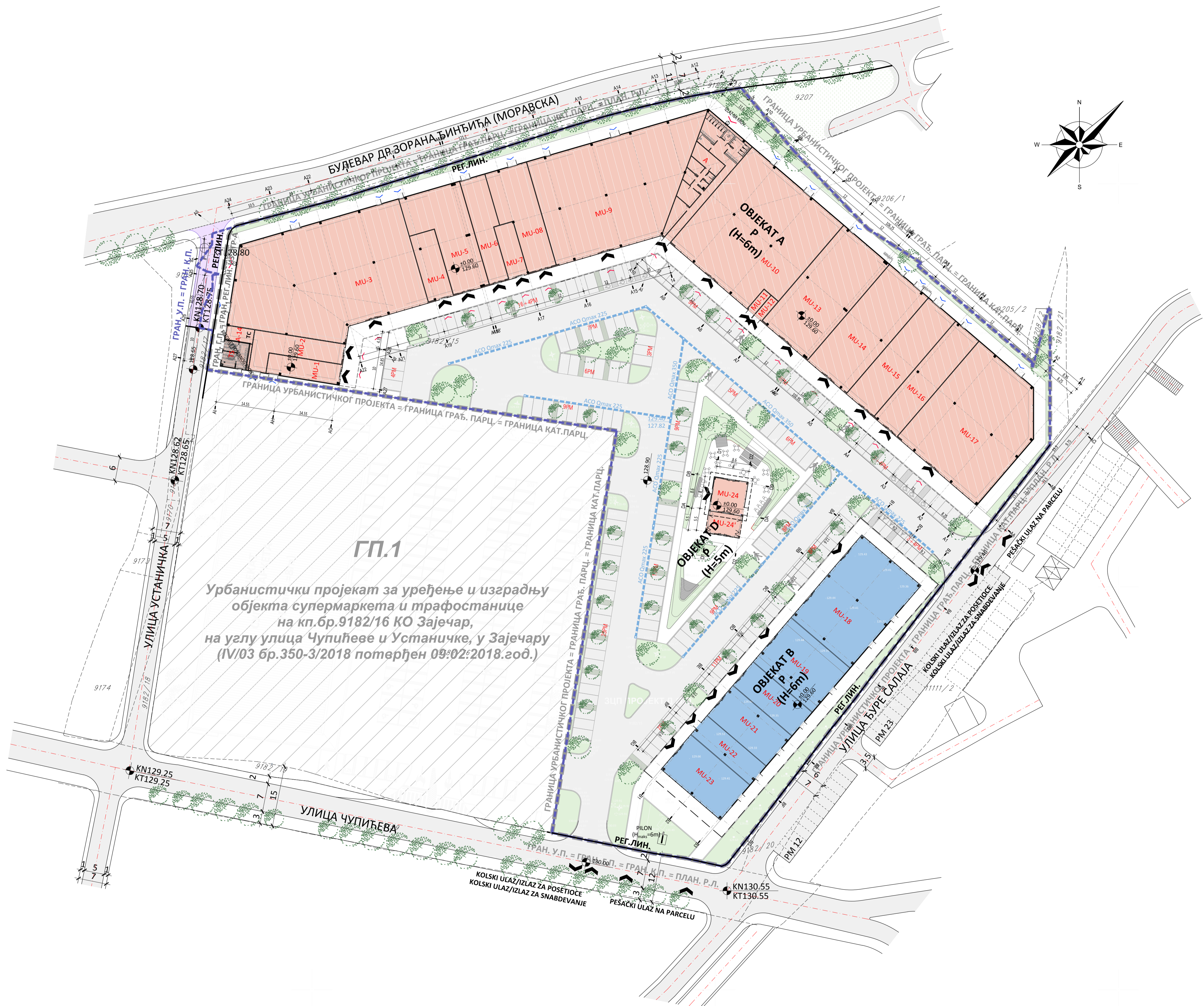
Šta je prava predložena. Naredni stepen ovog ortez može se reprodukovati ili preneti u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskih prava.
Šta je prava predložena. Naredni stepen ovog ortez može se reprodukovati ili preneti u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskih prava.
Šta je prava predložena. Naredni stepen ovog ortez može se reprodukovati ili preneti u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskih prava.



ANALITIČKO GEODETSKI
ELEMENTI ZA OBELEŽAVANJE
GRAĐEVINSKIH LINIJA

	X	Y
T1	7602401.74	4862737.24
T2	7602381.69	4862754.42
T3	7602409.01	4862786.31
T4	7602429.06	4862769.15
T5	7602433.94	4862774.85
T6	7602413.89	4862792.02
T7	7602436.00	4862817.85
T8	7602456.06	4862800.68
T9	7602462.34	4862816.36
T10	7602479.54	4862836.45
T11	7602479.54	4862849.68
T12	7602398.47	4862919.10
T13	7602281.59	4862885.28
T14	7602276.62	4862854.29
T15	7602311.18	4862848.75
T16	7602313.16	4862861.10
T17	7602385.60	4862882.07
T18	7602398.53	4862829.04
T19	7602409.98	4862827.20
T20	7602408.14	4862815.75
T21	7602396.69	4862817.59

Урбанистички пројекат за уређење и изградњу
објекта супермаркета и трафостанице
на кп.бр. 9182/16 КО Зајечар,
на углу улица Чуپیћева и Устаничке, у Зајечару
(IV/03 бр.350-3/2018 потврђен 09.02.2018 год.)



VINIJETA: **S**

NAPOMENE:

POVRŠINA PARCELE	19980 m ²
BRGP OBJEKATA - FAZA 1	6912.17 m ²
BRGP OBJEKATA - FAZA 2	1486.04 m ²
BRGP OBJEKATA UKUPNO	8398.21 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI - FAZA 1	38.62 %
INDEKS ZAUZETOSTI - UKUPNO	49.13 %
INDEKS IZGRADENOSTI - FAZA 1	0.35
INDEKS IZGRADENOSTI - UKUPNO	0.42
ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM	11.09 %
OSTVAREN BROJ PARKING MESTA	195 PM

LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE
- GRANICA KATASTARKE PARCELE
- BROJ KATASTARKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- PLANIRANI OBJEKTI - FAZA 1
- PLANIRANI OBJEKTI - FAZA 2
- SPRATNOST (VISINA)
- NIVELACIJA
- KOLSKE POVRŠINE
- PARKING
- PEŠAČKE POVRŠINE
- PLANIRANE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE PREMA PGR-U

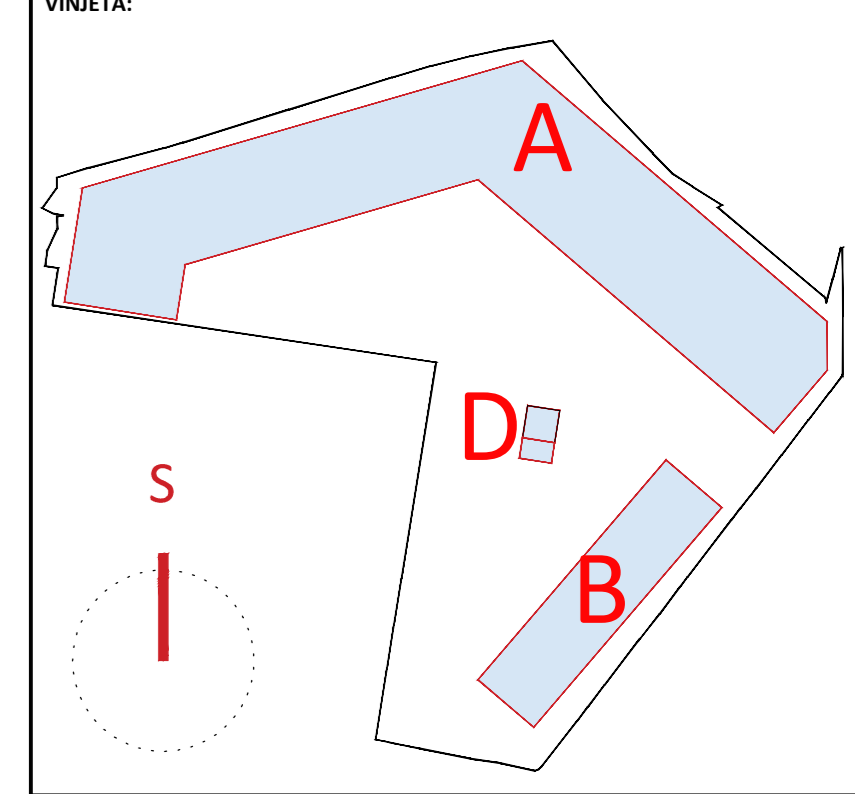
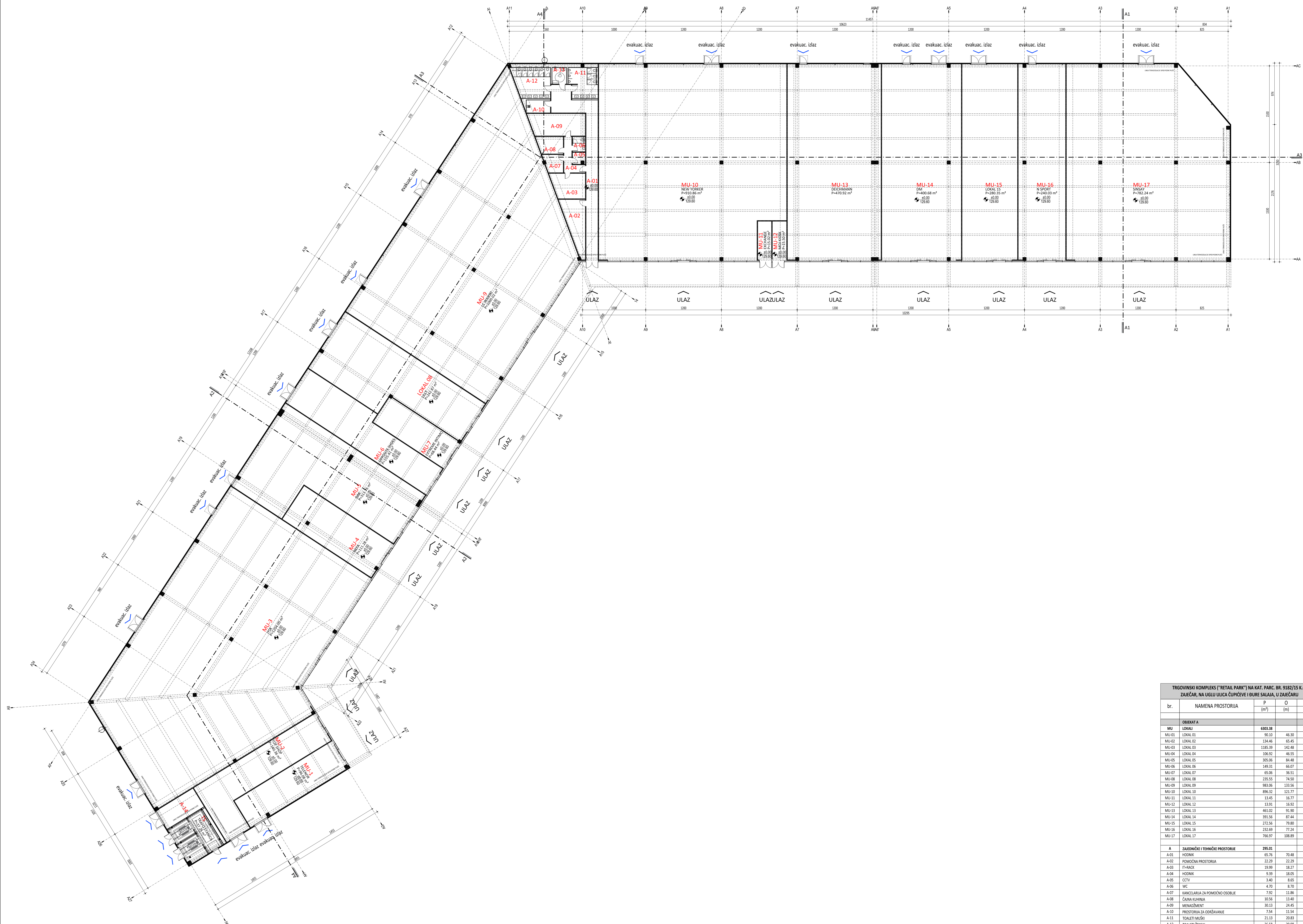
Revizija	Opis	Datum
REV. 0	Početno izdanje dokumentacije	07. 2019.

VAROŠAC:	"ZCP PROJEKT" doo Južni Bulevar 1a, Beograd	±0.00≅+129.60
PROJEKTANT:	Holon doo Beograd, Srbija mail: office@holon.rs www.holon.rs	
OBJEKAT I MESTO GRAĐENJE:	TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA KAT. PARC. BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA UGLU ULIČA ČUPIĆEVA I ĐURE SALAJA, U ZAJEČARU.	
PROJEKT:	ARHITEKTONSKI PROJEKT	
FAZA TEHNIKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	

HOLON POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA		BROJ PROJEKTA: A-IDR-0106/2018
AUTOR:	Milica Đoković, dia	USICA: 300 M903 13
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Miloš Nikolić, M.Urb	
PROJEKTANTSKI BARANI:		
OBIM CRTEŽA:	C-A-0106-2018-001-0	RAZMERA: 1:500
		DATA: 07. 2019.

SITUACIONO REŠENJE SA PARTERNIM UREĐENJEM			
BROJ CRTEŽA:	TOMSKRKA:	LIST:	REKAZ:
001	1.1	00	0

Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez izdvojenog pisane dozvole autorovog igrara.



NE MENJATI VELIČINU CRTEZA, KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE.
 PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRAĐEVINU PRI POČETKU IZGRADNJE.
 ZA SVE NEJASNOĆE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

Revizija	Opis	Datum
REV. 0	Početno izdavanje dokumentacije	07. 2019.

±0.00=+129.60

PROJEKTOVALAC: "ZCP PROJEKT" doo
 Adil Bekaric La, Beograd

POSREDOVAČ: Holon doo
 Beograd, Šolija
 mail: office@holon.rs
 www.holon.rs

POSREDOVAČ: TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA KAT. PARC. BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA UGLU ULICA ČUPIČEVE I ĐURE SALAJA, U ZAJEČARU.

PROJEKAT: ARHITEKTONSKI PROJEKAT

POSREDOVAČ: IDEJNO REŠENJE (IDR)

POSREDOVAČ: **HOLON**
 A-104-0106/2018

POSREDOVAČ: Milica Đoković, Miroslav Milićević, Miroslav Milićević
 PROJEKAT: Miroslav Milićević, Miroslav Milićević
 C-A-0106-2018-003-0

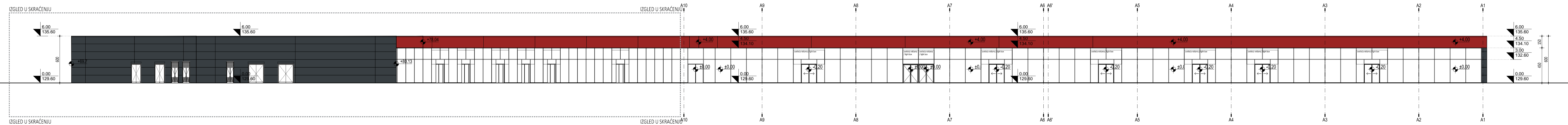
POSREDOVAČ: 1:2000 07. 2019.

POSREDOVAČ: OBJEKAT A : OSNOVA PRIZEMLJA

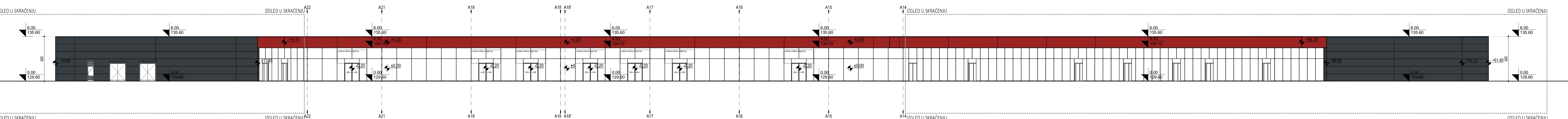
POSREDOVAČ: 003 1.1 00 0

TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA KAT. PARC. BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA UGLU ULICA ČUPIČEVE I ĐURE SALAJA, U ZAJEČARU			
br.	NAMENA PROSTORIJA	S	H
		(m)	(m)
OBJEKAT A			
MU-01	LOKAL 01	603.38	
MU-02	LOKAL 02	90.10	46.30 cca 5.40
MU-03	LOKAL 03	134.46	65.45 cca 5.40
MU-04	LOKAL 04	1185.39	142.48 cca 5.40
MU-05	LOKAL 05	106.02	46.55 cca 5.40
MU-06	LOKAL 06	305.06	84.48 cca 5.40
MU-07	LOKAL 07	149.31	66.07 cca 5.40
MU-08	LOKAL 08	65.06	36.51 cca 5.40
MU-09	LOKAL 09	235.55	74.50 cca 5.40
MU-10	LOKAL 10	983.05	133.56 cca 5.40
MU-11	LOKAL 11	896.32	121.77 cca 5.40
MU-12	LOKAL 12	13.05	16.77 cca 5.40
MU-13	LOKAL 13	13.91	16.92 cca 5.40
MU-14	LOKAL 14	461.02	91.90 cca 5.40
MU-15	LOKAL 15	391.56	87.44 cca 5.40
MU-16	LOKAL 16	272.56	79.80 cca 5.40
MU-17	LOKAL 17	232.09	77.24 cca 5.40
MU-18	LOKAL 18	766.97	108.89 cca 5.40
A			
A-01	ZAJEDNIČKE I TEHNIČKE PROSTORIJE	295.01	
A-02	HOZNIK	65.76	20.48 3.00
A-03	POSREDOVAČ	22.29	22.29 2.60
A-04	TRAFIK	19.99	18.27 2.60
A-05	HOZNIK	9.39	18.05 2.60
A-06	LETV	3.40	8.65 2.60
A-07	WC	4.70	8.70 2.60
A-08	KANCELARIJA ZA POMOĆNO OSOBLJE	7.92	11.86 2.60
A-09	ČAJNA KUHINJA	10.56	13.40 2.60
A-10	MENADŽMENT	30.13	24.45 2.60
A-11	PROSTORIJA ZA ODRŽAVANJE	7.54	15.54 2.60
A-12	TOALETI MUŠKI	21.13	20.63 2.80
A-13	TOALETI ŽENSKI	26.58	20.98 2.80
A-14	TOALET ZA OSOBE SA INVALIDITETOM	5.74	9.60 2.80
A-15	POSREDOVAČ	22.63	20.23 cca 5.40
TS-1	TRAFIO STANICA - TRAFIO A	12.18	37.84
TS-2	TRAFIO STANICA - TRAFIO B	8.92	12.05
TS-3	TRAFIO STANICA - TEHNIČKA PROSTORIJA	16.15	17.84
Σ	UKUPNO NETO OBJEKAT A	6598.39	
Σ	UKUPNO BRUTO OBJEKAT A	6790.91	

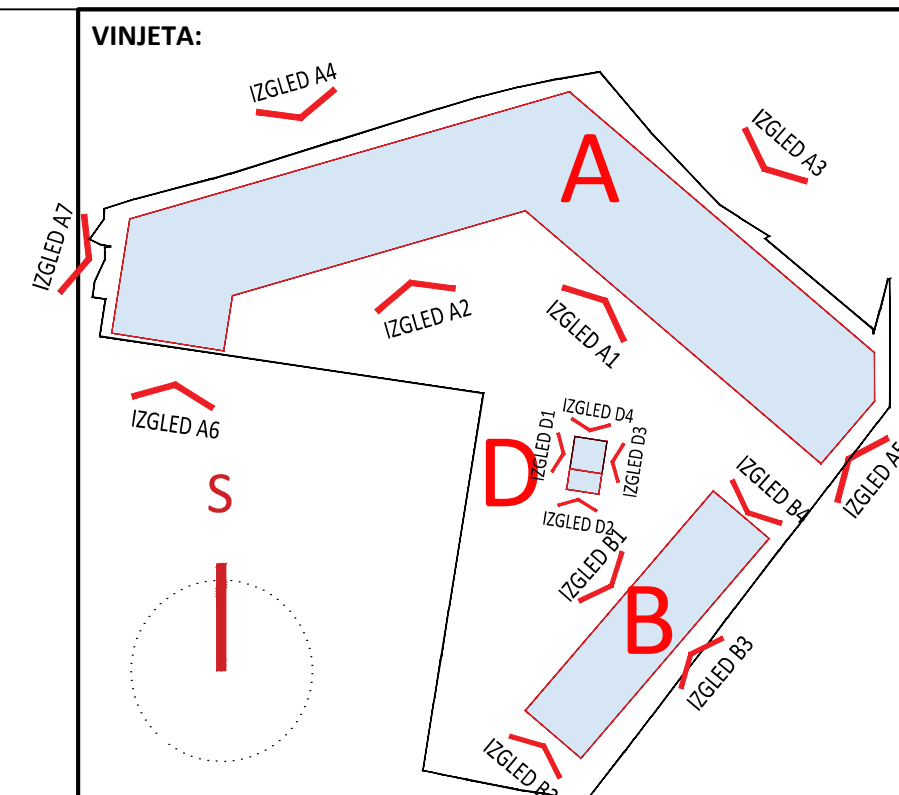
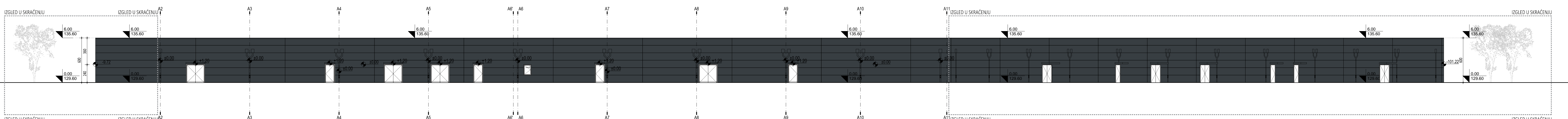
IZGLED A1



IZGLED A2



IZGLED A3



NE MENJATI VELIČINU CRTEZA, KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE.
PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADILISTU PRE POČETKA IZGRADNJE.
ZA SVE NEJASNOĆE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

Revizija	Opis	Datum
REV. 0	Početno izdanje dokumentacije	07. 2019.

±0.00=+129.60

MAŠTALAC: "ZCP PROJEKT" doo
Južni Bulevar 1a, Beograd

PROJEKTANT: Holon doo
Beograd, Srbija
mail: office@holon.rs
www.holon.rs

OBJEKAT (IMENJE/OPIS): TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA
KAT. PARC. BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA UGLU
ULICA ČUPIĆEVE I ĐURE SALAJA, U ZAJEČARU.

PROJEKT: ARHITEKTONSKI PROJEKT

FAZA (TEHNIČKE DOKUMENTACIJE): IDEJNO REŠENJE (IDR)

BRIG PROJEKTA: A-IDR-0106/2018

AUTOR: Milica Đoković, dipl. inženjer arhitekture

ODGOVORNI PROJEKTANT: Miloš Nikolić, M. Urb. M. Đoković, dipl. inženjer arhitekture

PROJEKTANT SARADNIK: Miloš Nikolić, M. Urb. M. Đoković, dipl. inženjer arhitekture

ODMERA CRTEŽA: 1:200

BRIG CRTEŽA: 006

OBJEKAT A : IZGLEDI A1, A2 I A3

BRIG CRTEŽA: 006

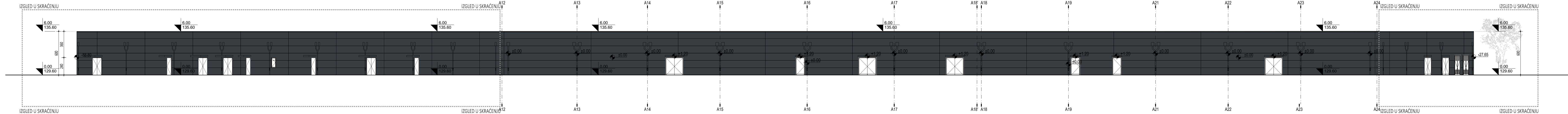
TIM CRTEŽA: 1.1

LIST: 01

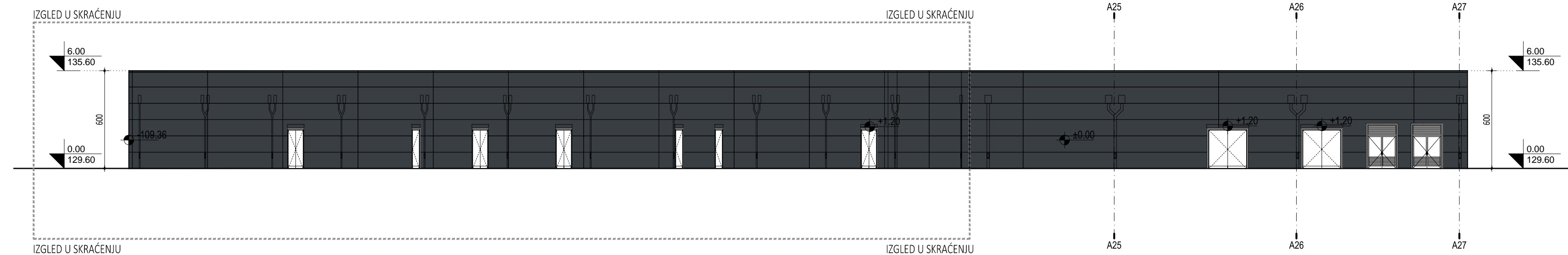
REVIZIJA: 0

Sva prava zaštićena. Nijedan dio ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez
prijemne dozvole pisane nadležnog državnog organa.

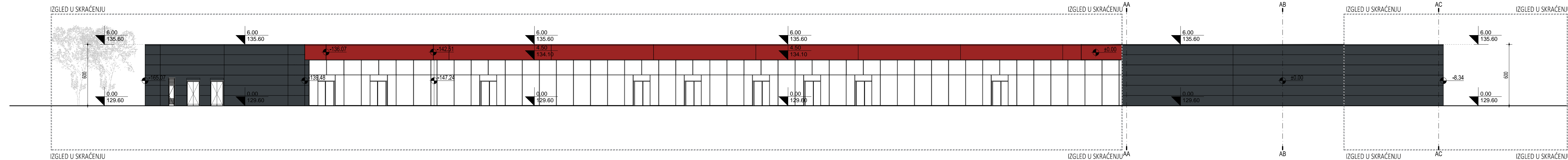
IZGLED A4



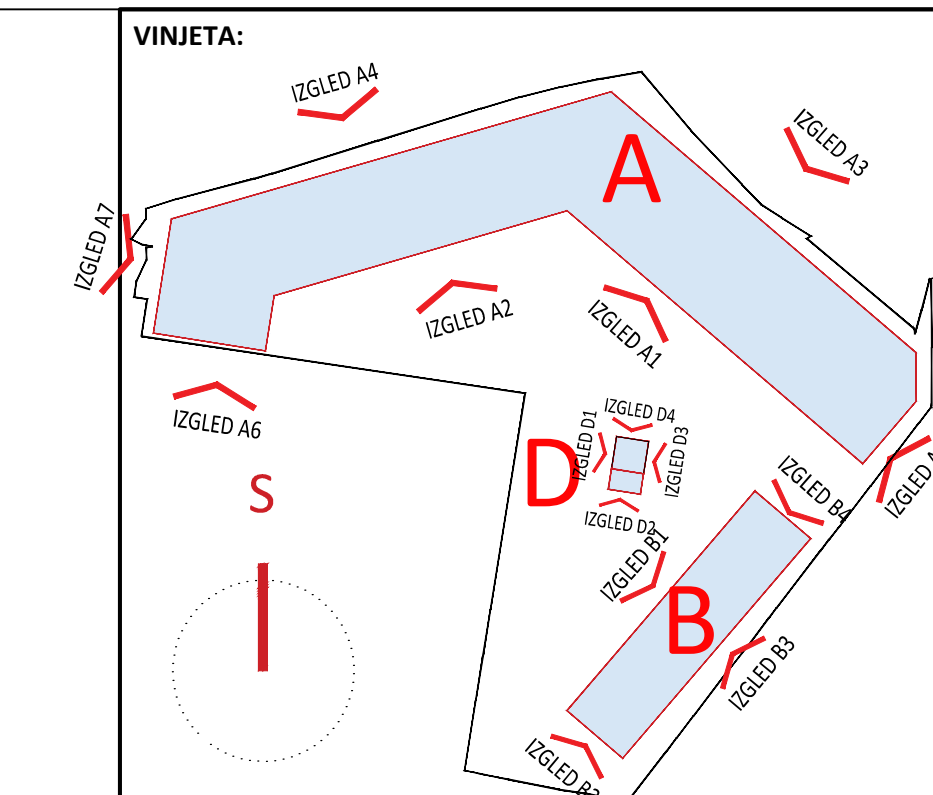
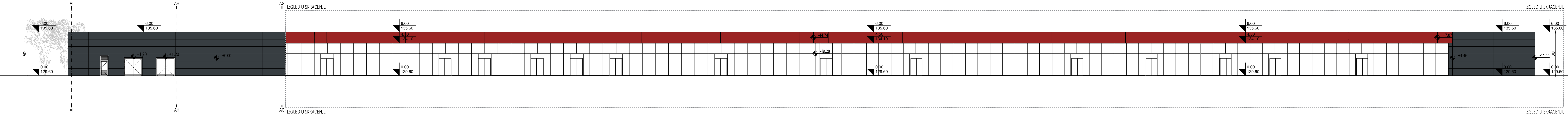
IZGLED A7



IZGLED A5



IZGLED A6



NE MENJATI VELICINU CRTEZA KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE.
PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADILISTU PRE POČETKA IZGRADNJE.
ZA SVE NEJASNICE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

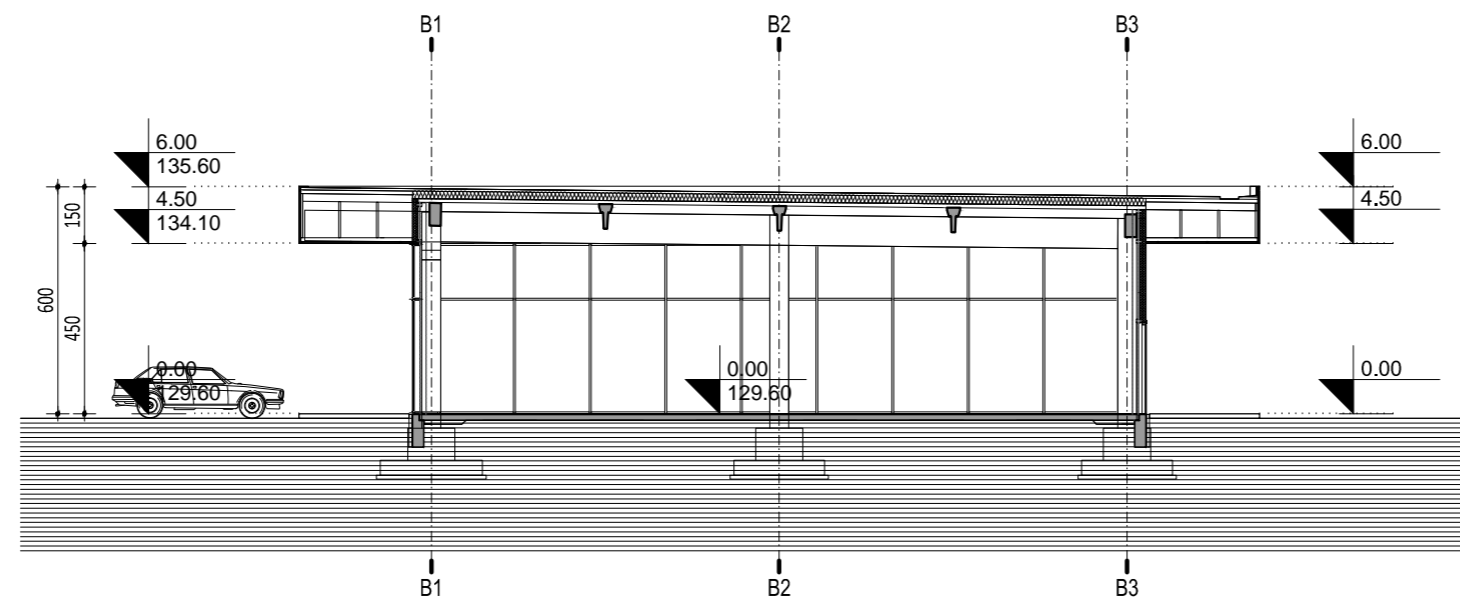
Revizija	Opis	Datum
REV. 0	Početno izdanje dokumentacije	07. 2019.

VAROŽAC:	"ZCP PROJEKT" doo Južni Bulevar 1a, Beograd	±0.00=+129.60
PROJEKTOVAO:	Holon doo Beograd, Srbija mail: office@holon.rs www.holon.rs	
OBJEKAT I NERETNOŠĆE:	TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA KAT. PARC. BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA UGLU ULICA ČUPIĆEVE I ĐURE SALAJA, U ZAJEČARU.	
PROJEKAT:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
IZDANJE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	

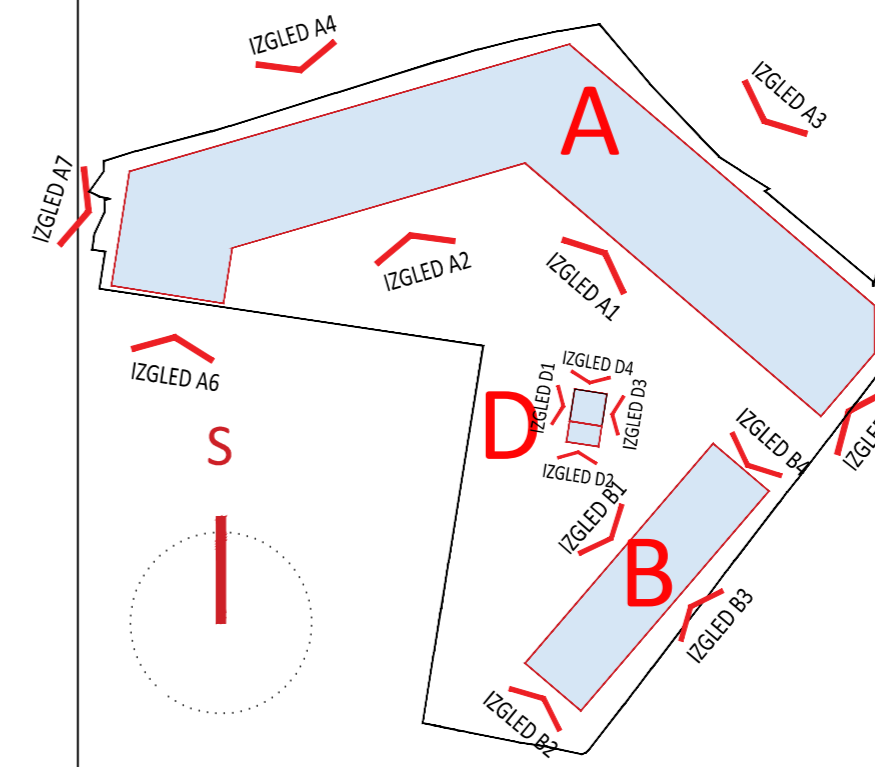
BROJ PROJEKTA: A-IDR-0106/2018	
OSTVARENJE:	
ODGOVORNI PROJEKTOVAO:	Milica Đoković, dr.sci.
PROJEKTOVAO:	Miloš Nikolić, M. Urb. inž. arh.
IZDAVAJ OPIŠA:	
C-A-0106-2018-007-0	1:200
OBJEKAT A : IZGLEDI A4, A5, A6 I A7	
BROJ OPIŠA:	
007	01

Sva prava zadržana. Navedeni podaci mogu biti izmenjeni bez prethodne najave. Ovo je projekat, bez garancije za izvedbu. Svi podaci su približni i mogu biti izmenjeni bez prethodne najave.

PRESEK B1-B1



VINJETA:



NE MENJATI VELICINU CRTEZA. KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE. PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADILISTU PRE POCETKA IZGRADNJE. ZA SVE NEJASNOCE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

Revizija	Opis	Datum
REV. 0	Početno izdanje dokumentacije	07. 2019.

±0.00≐+129.60

NARUČILAC:	"ZCP PROJEKT" doo Južni Bulevar 1a. Beograd
PROJEKTANT:	Holon doo Beograd, Srbija mail: office@holon.rs www.holon.rs
OBJEKAT I MESTO GRADNJE:	TRGOVINSKI KOMPLEKS ("RETAIL PARK") NA KAT. PARC. BR. 9182/15 K.O. ZAJEČAR, NA UGLU ULICA ČUPIĆEVE I ĐURE SALAJA, U ZAJEČARU.
PROJEKAT:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT
FAZA TEHNIKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)



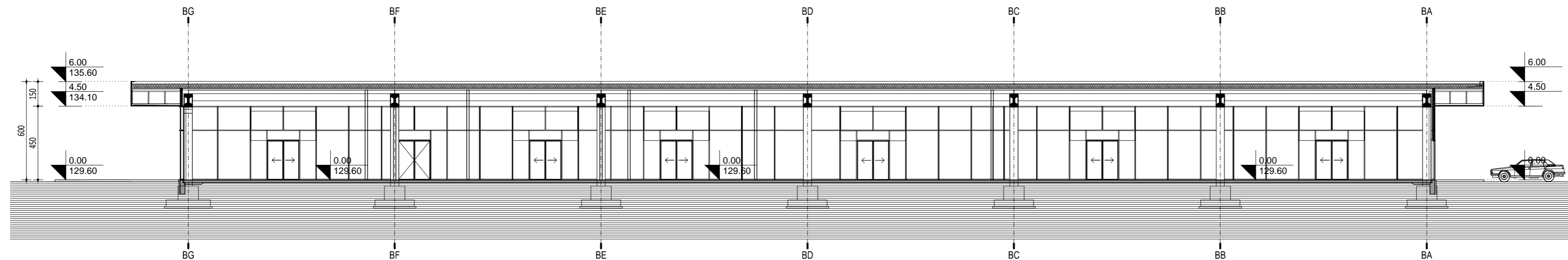
BROJ PROJEKTA:
A-IDR-0106/2018

AUTOR:	Milica Đoković, dia	LICENCA:	300 M903 13
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milica Đoković, dia	LICENCA:	300 M903 13
PROJEKTANTI SARADNICI:	Miloš Nikolić, M. Urb. M. Đoković M. Đoković DIPLOM. INŽ. ARH. 300 M903 13	LICENCA:	300 M903 13



Milica Đoković

PRESEK B2-B2



OZNAKA CRTEŽA:	RAZMERA:	DATUM:
C-A-0106-2018-010-0	1:200	07. 2019.

CRTEŽ:	OBJEKAT B : PRESECI B1-B1 i B2-B2
--------	-----------------------------------

BROJ CRTEŽA:	TOM/SVESKA:	LIST:	REVIZIJA:
010	1.1	01	0

Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskog prava.

