



„ХАУС“ ДОО, НОВИ САД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ

У04/2021

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Јелена Васић, дипл.инж.арх.



ДИРЕКТОР:
Немања Миличић, маст.инж.арх



Беоцин, април 2022. године

**НАЗИВ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "AKADEMIA MODELE" У
БАНОШТОРУ

НАРУЧИЛАЦ:

ВИНАРИЈА "AKADEMIA MODELE"
ДОО БАНОШТОР

ОБРАЂИВАЧ :

"ХАУС" доо, Нови Сад
Душана Даниловића 32

ДИРЕКТОР:

Немања Миличић, маст.инж.арх.

БРОЈ:

У04/2021

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Јелена Васић, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Јелена Васић, дипл.инж.арх.
Мина Миличић, маст.инж.арх.
Немања Миличић, маст.инж.арх.
Раде Седлар, дипл.инж.геод.
Оља Савић, дипл.инж.пејз.арх.
Иван Пејовић, маст.инж.ел.
Дејан Стојковић, дипл.инж.саобр.
Мирко Јевтић, маст.инж.техн.

САДРЖАЈ

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УВОД	1
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ	2
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	3
3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ.....	3
4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ, ОБНОВЕ И РЕКОНСТРУКЦИЈЕ.....	5
4.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА (ИЗВОД ИЗ ПЛАНА)	5
4.2. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА.....	9
5. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ	9
5.1. ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ- ОБЈЕКТИ, САОБРАЋАЈ И ЗЕЛЕНИЛО	9
5.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ	10
5.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ	10
6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	11
6.1. ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТ ОБЈЕКТА, ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ, СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	11
6.2. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ.....	12
6.3. ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	12
6.4. БИЛАНС ПОВРШИНА.....	12
7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	12
8. ИНФРАСТРУКТУРА.....	14
8.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	14
8.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	16
8.2.1. СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ.....	16
8.2.2. ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА	16
8.2.3. ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА.....	16
8.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	17
8.3.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	17
8.3.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	17
8.3.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	18
8.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	19
8.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	19
8.5.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЕК ИНФРАСТРУКТУРЕ	19
8.5.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕК ИНФРАСТРУКТУРЕ	20
8.5.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕК ИНФРАСТРУКТУРУ	20
8.6. ЕВАКУАЦИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА	20
9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	21
10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	21
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	22
11.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	22
11.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА	22
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	23
12.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА.....	23
12.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.....	24
12.3. МЕРЕ ЦИВИЛНЕ ЗАШТИТЕ ЉУДИ И ДОБАРА.....	24
13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	25
14. ТЕХНИЧКИ ОПИС	25

В) ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Р. бр.	Назив карте	Размера
1.	Катастарско-топографски план са границом обухвата Урбанистичког пројекта	1:250
2.	Приказ постојећег стања	1:250
3.	Ситуациони приказ урбанистичког решења	1:250
4.	Регулационо-нивелационо решење локације и саобраћајна инфраструктура	1:250
5.	Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1:250
6.	Идејно решење- основа сутерена	/
7.	Идејно решење- основа приземља	/
8.	Идејно решење- основа спрата	/
9.	Идејно решење- основа кровних равни	/
10.	Идејно решење- попречни пресек	/
11.	Идејно решење- подужни пресек	/
12.	Идејно решење- попречни пресек	/
13.	Идејно решење- попречни пресек	/
14.	Идејно решење- подужни пресек	/
15.	Идејно решење- подужни пресек	/

Г) ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

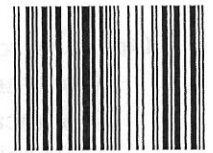
1. Извод из Плана генералне регулације насеља Баноштор ("Службени лист општина Срема", број 20/2004)
2. Копија катастарског плана број 953-2/2019-17 од 18.08.2021. године
3. Препис листа непокретности број 1622
4. Оверен катастарско-топографски план
5. Прибављени подаци и услови за израду урбанистичког пројекта

A) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1-002/12



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000061673545

Регистар привредних субјеката

БД 89876/2012

Дана, 06.07.2012. године
Београд

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

Име и презиме: Немања Миличић
ЈМБГ: 1303986830002

доноси

РЕШЕЊЕ

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

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ УСЛУГЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВО ХАУС ДОО НОВИ САД

са следећим подацима:

Пословно име: ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ УСЛУГЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВО ХАУС
ДОО НОВИ САД

Скраћено пословно име: ХАУС ДОО НОВИ САД

Регистарски број/Матични број: 20842938

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 107644351

Правна форма: друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Нови Сад, Булевар Јаше Томића 18а, Нови Сад, Нови Сад - град, 21000 Нови Сад, Србија

Претежна делатност: 8110 - Услуге одржавања објеката

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 20.000,00 RSD

Уплаћен: 20.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Немања Миличић

ЈМБГ: 1303986830002

Подаци о улогу члана

Новчани улог

Уписан: 20.000,00 RSD

Уплаћен: 20.000,00 RSD

Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:**Физичка лица:**

- Име и презиме: Немања Миличић

ЈМБГ: 1303986830002

Функција у привредном субјекту: Директор

Начин заступања: самостално

Директори:**Физичка лица:**

- Име и презиме: Немања Миличић

ЈМБГ: 1303986830002

Датум оснивачког акта: 03.07.2012 године**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Оснивачки акт од 03.07.2012 године.

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 89876/2012, дана 03.07.2012. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БД 87258/2012 од 27.06.2012. године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 8. истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона, као и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02...2/2012).

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“ бр. 5/2012).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У обавези сте да се у року од 8 дана од дана регистрације пријавите Фонду ПИО

У обавези сте да се у року од 8 дана од дана регистрације пријавите РЗЗО-у



1- 007/12

На основу члана 139.-244. Закона о привредним друштвима („Сл. Гласник РС“ број 36/2011 и 99/2011) оснивач друштва са ограниченом одговорношћу дана 03.07.2012 године, доноси следећу:

ОДЛУКУ О ОСНИВАЊУ ДРУШТВА СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ

Члан 1.

Овом одлуком уређује се:

- Пословно име и седиште друштва;
- Претежна делатност друштва ;
- Вредност основног капитала друштва, односно вредност улога чланова друштва;
- Начин и време уплате новчаног улога, односно уношења неновчаног улога;
- Укупан износ трошкова оснивања друштва
- Врста и надлежност органа друштва;
- Заступање друштва;
- Начин промене правне форме друштва;
- Трајање и престанак друштва;
- Остала питања.

Друштво са ограниченом одговорношћу које се оснива овим актом је друштво чији су органи устројени по принципу једнодомог управљања друштвом.

ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 2.

Пословно име друштва гласи:

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ, УСЛУГЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВО ХАУС ДОО НОВИ САД
(назив, правна форма и место)

Скраћено пословно име Друштва гласи:

ХАУС ДОО НОВИ САД.

Члан 3.

Седиште Друштва се налази на следећој адреси:

Нови Сад, Булевар Јаше Томића број 18А.

Члан 4.

Претежна делатност којим ће се Друштво бавити је:

8110 - услуге одржавања објеката.

Поред наведене претежне делатности привредно друштво ће обављати и следеће гране делатности:

- 31.01 – производња намештаја за продајне и пословне просторе
- 3102 – производња кухињског намештаја
- 3103 – производња мадраца
- 3109 – производња осталог намештаја
- 3212 – производња накита и сродних предмета
- 3213 – производња имитације накита и сродних производа
- 3220 – производња музичких инструмената
- 3230 – производња спортске опреме
- 3240 – производња игара и играчака
- 3250 – производња медицинских и стоматолошких инструмената и материјала
- 3291 – производња метли и четки
- 3299 – производња осталих предмета
- 4110 – разрада грађевинских пројеката
- 4120 – изградња стамбених и нестамбених зграда
- 4211 – изградња путева и аутопутева
- 4212 – изградња железничких пруга и подземних железница
- 4213 – изградња мостова и тунела
- 4221 – изградња цевовода
- 4222 – изградња електричних и телекомуникационих водова
- 4291 – изградња хидротехничких објеката
- 4299 – изградња осталих непоменутих грађевина
- 4311 – рушење објеката
- 4312 – припрема градилишта
- 4313 – испитивање терена бушењем и сондирањем
- 4321 – постављање електричних инсталација
- 4322 – постављање водоводних, канализационих, грејних и климатизационих система
- 4329 – остали инсталациони радови у грађевинарству
- 4331 – малтерисање
- 4332 – уградња столарије
- 4333 – постављање подних и зидних облога
- 4334 – бојење и застакљивање
- 4339 – остали завршни радови
- 4391 – кровни радови
- 4399 – остали непоменути специфични грађевински радови
- 7111 – архитектонска делатност
- 7112 – инжењерскњ делатности и техничко саветовање
- 7311 – делатност рекламних агенција
- 7410 – специјализоване дизајнерске делатности
- 8121 – услуге редовног чишћења зграда
- 8122 – услуге осталог чишћења зграда и опреме
- 8129 – услуге осталог чишћења

Друштво може обављати и све друге делатности које нису законом забрањене, уколико испуњава посебним законима предвиђене услове за њихово обављање.

Члан 5.

Укупан уписани новчани део основног капитала друштва износи 20.000,00 динара(словима: двадесетхиљада динара).

Укупан уплаћен новчани део основног капитала друштва износи 20.000,00 динара(словима: двадесетхиљада динара).

Члан 6.

Оснивач Друштва односно његов једини члан је

Немања Миличић, ЈМБГ:1303986830002, из Новог Сада,
улица Миленка Грчића 27/4/37.

Са уписаним новчаним делом основног капитала у висини од 20.000,00 динара(словима: двадесетхиљада динара),

Уплаћен новчани део основног капитала износи 20.000,00 динара(словима:двадесетхиљада динара),

а што износи 100% удела у укупном капиталу Друштва.

Члан друштва је у обавези да унесе улог у року предвиђеном Законом.

Члан 7.

Члан друштва има право на исплату добити, у складу са Законом.


Друштво не може вршити плаћања својим члановима ако би после плаћања:

- Нето имовина друштва била мања од његовог основног капитала, увећаног за резерве које се могу користити за исплате, а умањеног за износ који је Друштво дужно да унесе у резерве за ту годину
- Друштво било онемогућено да плаћа своје обавезе чија се доспелост очекује у редовном току пословања друштва.

Изузетно Друштво може извршити ова плаћања ако из финансијских извештаја произлази да је исплата разумна у датим околностима.

Друштво може аконтационо вршити исплате на име учешћа у добити уколико периодични обрачун исказује добар резултат пословања, уколико је то дозвољено финансијским прописима.

У случају исказаног губитка по обрачуну Друштво може одлучити да се добит не исплаћује аконтационо до санације губитка.



Оснивач може одлучити да се добит исказана по годишњем обрачуна у целини или делимично реинвестира у друштво, с тим да се тада доноси одлука о повећању основног капитала која не ремети успостављене уделе у Друштву.

Оснивач може одлучити да се део добити исказане у годишњем обрачуна делимично исплати запосленим радницима у Друштву.

Члан 8.

Удели у Друштву могу се слободно преносити, у целини или делимично, закључивањем Уговора о преносу удела, с тим да се удели морају претходно писменим путем понудити Друштву.

Друштво има право пречег стицања удела понуђеног трећим лицима у року од 15 дана од дана пријема понуде под понуђеним условима, у складу са Законом о привредним друштвима.

Члан 9.

У правном промету са трећим лицима друштво иступа у своје име и за свој рачун.

За обавезе према трећим лицима, настале у пословању друштва, Друштво одговара целом својом имовином.

Члан 10.

Друштво може образовати и регистровати огранак.

Огранак нема својство правног лица, а у правном промету иступа у име и за рачун Друштва, али може имати посебан обрачун резултата пословања и посебан пословни рачун.

Члан 11.

Друштво у унутрашњем и спољнотрговинском промету заступа Директор друштва, са неограниченим овлашћењима.

За Директора Друштва именује се :

Немања Миличић, ЈМБГ:1303986830002, из Новог Сада,
Улица Миленка Грчића број 27/4/37.

ОРГАНИ ДРУШТВА

Члан 12.

Органи Друштва су Скупштина и Директор.

Њихова овлашћења и делокруг рада одређују се Законом о привредним друштвима.

Члан 13.

Послове који по Закону о привредним друштвима спадају у делокруг послова Скупштине врши члан Друштва, пошто се ради о једночланом друштву.

Члан друштва одлучује о:

1. одобравању послова закључених у вези са регистрацијом друштва пре региистрације;
2. именује и разрешава директора и утврђује накнаду за његов рад;
3. усваја финансијске извештаје;
4. одлучује о повећању и смањењу основног капитала Друштва;
5. одлучује о времену и износу исплате добити члану Друштва;
6. именовању интерног ревизора или ревизора Друштва и потврђивању његових налаза и мишљења, утврђивању накнаде или других услова његовог уговора са друштвом;
7. одлучује о покретању поступка ликвидације и о подношењу предлога за покретање стечајног поступка;
8. именује ликвидационог управника и усваја ликвидационе билансе и извештаје ликвидационог управника;
9. повећању и смањењу основног капитала друштва и емисији хартија од вредности;
10. давању и опозивању прокуре и пословног пуномоћја;
11. пријему новог члана и преносу удела на трећа лица;
12. одобрава правне послове у којима постоји лични интерес у складу са чланом 66. Закона;
13. стицању, продаји, давању у закуп, залагању и друго располагање имовином велике вредности у смислу члана 470. Закона;
14. измени оснивачког акта, образовању огранка друштва;
15. промени пословног имена.

Уколико Друштво престане да буде једночлано друштво, чланови Друштва ће формирати Скупштину као главни орган управљања са горе наведеним надлежностима.

Члан 14.

Директор Друштва надлежан је за:

1. заступа друштво и води послове Друштва у складу са законом и овим оснивачким актом;
2. утврђивање предлога поословног плана;
3. сазивање седнице скупштине чланова;
4. спровођење одлука;
5. одређивање дана са којим се утврђује листа чланова друштва са правом на обавештавање, дан утврђивања дивиденде и дан плаћања дивиденде, гласања и других питања;
6. закључење уговора о кредиту и других пословних одлука;
7. утврђивање дана стицања права на учешће у добити и дана исплате учешћа у добити, као и дана стицања права гласа и других права чланова друштва;
8. давању и опозивању прокуре;
9. утврђује износ учешћа у добити;
10. издавање обвезница и других хартија од вредности.

Члан 15.

Друштво се оснива на неодређено време.

Друштво престаје одлуком члана друштва или у другим случајевима предвиђеним законом.

Члан 16.

Укупан износ трошкова оснивања утврђен је у висини од 30.000,00 динара(словима: тридесетхиљада динара).

Члан друштва може ове трошкове накнадно наплатити из имовине друштва.

Члан 17.

На сва питања која нису регулисана овим Актом о оснивању, примењиваће се Закон о привредним друштвима.

Члан 18.

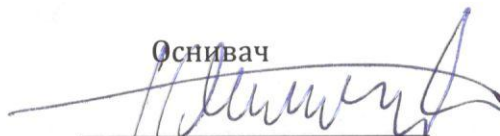
Измене овог Акта о оснивању врше се у писаној форми.

Овај Акт о оснивању јњ састављен у четири(4) истоветна примерка, један(1) за поступак регистрације, два(2) за члана друштва и један(1) за орган овере.

Овај Акт о оснивању ступа на снагу даном овере од стране надлежног органа.

У Новом Саду, дана 03.07.2012 године.

Оснивач



Немања Миличић

Потврђује се да је су
Потврђује се да је
Немања Миличић
својеручно потписао — својеручно потписао — ову ис-
праву својеручно потписао — својеручно потписао — ову ис-
Истоправност именованог учесника овеј исправи
карте Истоправност именованог учесника овеј исправи
карте 000-72 1110 сведочењем
Пакса у износу —
дан тајна државна послове
Град Нови Сад
Бр. градска управна за опште послове
Дана: Бр. овере: 13531
Дана: 3-07-2012 год.
Петиче



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ УСЛУГЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВО ХАУС ДОО НОВИ САД



На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о организацији и систематизацији послова и радних задатака, доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

О именовању одговорног урбанисте за израду

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "AKADEMIA MODELE" У БАНОШТОРУ

За одговорног урбанисту наведеног Урбанистичког пројекта именује се

ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл. инж. арх.

која поседује урбанистичку лиценцу број: 200 1243 10

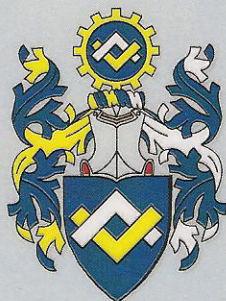
Именована има сва права и обавезе према важећим законским прописима и општим актима.

У Новом Саду, АПРИЛ 2022. године

ДИРЕКТОР:

ХАУС доо
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ

Немања Миличић, маст. инж. арх.



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

Јелена Д. Васић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2607980845019

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1243 10



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Dragoslav Sumarac

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

У Београду,
2. децембра 2010. године

„ХАУС“ доо Нови Сад
Душана Даниловића 32
21000 Нови Сад, Србија

e-mail: haus.ns@gmail.com
ТЕЛ: 021/3101501
ФАКС: 021/3101502

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ УСЛУГЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВО ХАУС ДОО НОВИ САД



Одговорни урбаниста Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије
"AKADEMIA MODELE" у Баноштору

ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл. инж. арх.
број лиценце 200 1243 10

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021) прописима донетим на основу Закона, стандардима и нормативима и правилима струке,
2. да је Урбанистички пројекат израђен у складу са важећим планским документима.

Одговорни урбаниста

Јелена Васић, дипл. инж. арх.

Април 2022. године, Нови Сад

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "AKADEMIA MODELE" У БАНОШТОРУ

УВОД

На захтев наручиоца, винарије "Akademia Modele" из Баноштора, а за потребе проширења винарије у смислу изградње нових капацитета, а у сврху модернизације и унапређења, приступило се изради Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије "Akademia Modele" у Баноштору.

Предмет Урбанистичког пројекта је урбанистичка разрада планираних садржаја у оквиру катастарске парцеле 529 КО Баноштор, која је у Плану генералне регулације насеља Баноштор дефинисана као породично становање.

У поменутом Плану вишег реда прописано је да је, ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се у складу са планском документацијом, урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима изврши реорганизација простора на парцели, а све у циљу проширења садржаја.

Пре почетка израде Урбанистичког пројекта, "ХАУС" ДОО се за захтевом за достављање претходних услова обратио следећим надлежним органима и институцијама:

1. ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ
2. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације
3. ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
4. "ТЕЛЕКОМ"
5. ОПШТИНСКА УПРАВА, Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине
6. ЈКП "БЕОЧИН"
7. ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "СРБИЈАГАС"
8. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција „Нови Сад“
9. ЈВП "ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ" НОВИ САД
10. ДП "НОВИ САД-ГАС"
11. АД "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ"
12. "ТЕЛЕНОР"

Претходне услове за потребе израде Урбанистичког пројекта доставили су следећи надлежни органи и институције:

1. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације
2. "ТЕЛЕКОМ"
3. ОПШТИНСКА УПРАВА, Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине
4. ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "СРБИЈАГАС"
5. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција „Нови Сад“
6. АД "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ"
7. ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Садржина, начин и поступак израде урбанистичког пројекта су регулисани одредбама чл. 60-64 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021) и одредбама чл. 76, 77 и чл. 85-95 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Урбанистичким пројектом дефинише се уређење простора у складу са планским документом, и то: намена површина и објеката, регулационо и нивелационо решење локације, приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре, мере заштите и приказује се идејно архитектонско решење за предметни објекат.

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу винарије на катастарској парцели број 529 КО Баноштор је План генералне регулације насеља Баноштор ("Службени лист општина Срема", број 20/2004).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарску парцелу број 529 као и део катастарске парцеле број 806 КО Баноштор.

Граница урбанистичког пројекта је дефинисана геоаналитичким тачкама чије су координате дате у државном координатном систему у приложеној табели:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 1. Y= 7391242.65 X= 5008544.70 | 9. Y= 7391314.09 X= 5008493.10 |
| 2. Y= 7391254.89 X= 5008547.17 | 10. Y= 7391290.19 X= 5008488.63 |
| 3. Y= 7391279.51 X= 5008545.50 | 11. Y= 7391265.28 X= 5008483.99 |
| 4. Y= 7391282.60 X= 5008546.40 | 12. Y= 7391263.62 X= 5008491.35 |
| 5. Y= 7391283.99 X= 5008540.02 | 13. Y= 7391262.24 X= 5008490.82 |
| 6. Y= 7391288.15 X= 5008522.36 | 14. Y= 7391249.00 X= 5008527.00 |
| 7. Y= 7391297.96 X= 5008526.33 | 15. Y= 7391245.73 X= 5008538.52 |
| 8. Y= 7391304.38 X= 5008505.45 | |

Површина подручја обухваћеног урбанистичким пројектом износи 0,26 ha (2607,05 m²).

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Комплекс винарије који ће се градити и уређивати на катастарској парцели број 529 КО Баноштор излази на катастарску парцелу 806, односно улицу Војводе Мишића.

Увидом у план вишег реда, установљено је да се у оквиру предметне парцеле налазе две намене и то, породично становање, као и заштитно зеленило. С обзиром на то да се у складу са Законом о планирању и изградњи дефинише претежна намена, као и на то да се предметна парцела налази у оквиру зоне становања и да се на њој налази објект породичног становања који је укњижен, констатовано је да је намена предметне парцеле породично становање, што је и потврђено од стране Општинске управе Општине Беоцин. У техничкој документацији коју инвеститор поседује, а тиче се изградње објекта на предметној парцели у ранијем периоду, такође се наводи да је парцела број 259 КО Баноштор намењена породичном становању.

Посматрана парцела се са западне, источне и јужне стране граничи са парцелама чија је намена породично становање или заштитно зеленило и то на начин да су катастарске парцеле број 519, 522, 524/1, 533 и 535 КО Баноштор дефинисане као породично становање, а катастарске парцеле број 528/1, 532 и 534 КО Баноштор као заштитно зеленило.

Према препису листа непокретности број 1622 на предметној парцели се налазе три објекта и то: 1-породична стамбена зграда од 54 m², 2-породична стамбена зграда од 55 m², као и објект 3-зграда пољопривреде од 23 m². Сви објекти су у власништву винарије "Akademia Modele" и сви имају употребну дозволу.

С обзиром на то да је постојећи стамбени објект дограђиван, објекти 1 и 2 који су наведени у препису листа непокретности представљају једну функционалну целину, спратности П (приземље).

Анализом локације је установљено да се уз дограђени део стамбеног објекта, налази још један део објекта који је дограђен, укупне површине 15 m², који није укњижен.

Трећи, приземни објект који је наведен у препису листа непокретности се користи као остава за вино.

На простору се тренутно налази објект винарије, спратности Су+П (сутерен+приземље), површине око 151 m² који је постављен тако да се, с обзиром на то да на парцели постоји значајан нагиб терена, из њега пружа поглед ка Дунаву. Општина Беочин је 2019. године издала локацијске услове за објект винарије, али како грађевинска дозвола није исходована, објект је изграђен без дозволе.

Поред наведених објеката, у оквиру предметне парцеле се налазе и три надстрешнице од којих се једна користи у функцији одмора и разоноде, док су две намењене за смештај пољопривредних машина, алата и опреме неопходне за функционисање винарије. Како су све три надстрешнице изграђене без дозволе, надстрешница која се користи у функцији одмора и разоноде и чија је површина 18.5 m² (објект у складу са чланом 2. Правилника о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа) се задржава, док се друге две уклањају.

Комплекс винарије има два приступа, од којих је један пешачки и налази се непосредно уз стамбени објект, док је други колски, ширине око 3 метра и повезан је са јавном саобраћајном површином.

Остатак простора који се налази у обухвату урбанистичког пројекта чине делимично уређене зелене површине које се састоје од чокота винограда у северном делу парцеле, вртно уређене зелене површине у средишњем делу парцеле, као и воћњак у југозападном делу парцеле.

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ, ОБНОВЕ И РЕКОНСТРУКЦИЈЕ

4.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА (ИЗВОД ИЗ ПЛАНА)

Изградња комплекса винарије се спроводи на основу Плана генералне регулације насеља Баноштор ("Службени лист општина Срема", број 20/2004).

План генералне регулације насеља Баноштор ("Службени лист општина Срема", број 20/2004)

5.1.2. Зона становања

...Предвиђа се да ће породично становање бити претежан вид становања, а могућа је изградња и вишепородичних стамбених објеката, пре свега у зони центра насеља.

У склопу парцеле у зони становања могуће је градити и спортско-рекреативне садржаје: тенис терене, базене за сопствену употребу и сл. Могу се градити објекти намењени спорту и рекреацији, тако да се начином коришћења не ремете услови живота у зони становања.

Врста и намена објекта

Стамбени објекти се могу градити као вишепородични и породични. У зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

Главни објект - породични стамбени објект, стамбено-пословни објект, пословно - стамбени објект, пословни објект, вишепородични стамбени објект и вишепородични стамбено-пословни објект.

Уз вишепородични објекат се могу, као други објекат на парцели, градити гараже.

Уз породични објекат, на истој парцели, се могу градити:

- Други објекат- пословни објекат, стамбени објекат, гаража,
- Економски објекат - сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, летња кухиња, млекара, санитрани пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др. Ови објекти се могу градити у економском делу парцеле,
- Помоћни објекат - остава (до 30 m²), водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење ндо прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, ограда и слично.

Дозвољава се изградња пословног објекта на сопственој парцели у зони становања, с тим да испуњава све прописане услове - урбанистичке параметре и услове заштите животне средине.

У зони становања пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, с тим да су обезбеђени услови заштите животне средине. Производне делатности малог обима се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине. У оквиру економског дела парцеле пословна делатност која се може дозволити поред напред наведених је и трговина на велико, с тим да се обављањем те делатности не сме нарушити зона становања.

У склопу парцеле у зони становања, могу се градити објекти намењени спорту и рекреацији тако да се начином коришћења не ремете услови живота у окружењу.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m (изузетно 9,5 m), минимална површина парцеле је 300,0 m²,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0 m (2x8,0 m), минимална површина је 400,00 m² (2x200,00 m²),
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m²...

Положај објекта на парцели

Грађевински објекат се може поставити предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом (уколико у улици преовлађују стамбени објекти постављени на регулациону линију). Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију. Гаража се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже).

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

Постављање објекта (стамбених, пословних, помоћних, пољопривредних, осим кошева за кукуруз), дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

- ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште). На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења растојања минималне висине парапета h=1,80 m, површине до 0,8 m²,
- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;

- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;
- основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;
- основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 3,0 m (растојање основног габарита без испада).
- На грађевинској парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).
- На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на најнижој коти, тј. економско двориште се поставља из стамбеног дворишта (навише)...

Дозвољени степен искоришћености и индекс изграђености грађевинске парцеле

...На грађевинској парцели *породичног типа* степен искоришћености је максимално 40% (изузетно до 50%), а индекс изграђености је максимално 1,0.

Дозвољена спратност и висина објекта

...Спратност главног објекта *породичног становања* (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 12,0 m од коте заштитног тротоара објекта до слемена.

На стрмом, терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - висина је растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца. Када је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - висина је растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m.

На стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута висина је растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).

Спратност пословног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Економски објекат је максималне спратности П, тј. П+Пк ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку, а максималне висине 4,6 m од коте заштитног тротоара до венца.

Међусобна удаљеност објекта

Међусобна удаљеност породичних стамбених објекта (сем полуатријумских и у непрекинутом низу) не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 4,0 m.

Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност економског објекта - сточна стаја од главног, односно другог објекта не може бити мања од 15,0 m.

Удаљеност економског објекта - ђубриште од главног односно, другог објекта не може бити мања од 20,0 m и то нижој коти. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0 m (да не би дошло до расипања) и да је подлога водонепропусна.

Међусобни размак између других и помоћних објеката уз економске објекте (на истој парцели) може бити 0,0 m, (ако су задовољени услови противпожарне заштите), односно минимално половина вишег објекта.

Удаљеност објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m...

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели породичног становања

Други објекат на парцели (пословни) може да се гради на истој грађевинској линији као и главни објекат, или повучен до 5,0 m од грађевинске линије (ако се грађевинска линија поклапа са регулационом), уколико се ради о пословном објекту где је потребно обезбедити улаз (прилаз) колима са јавне површине, или ако се планира коришћење простора испред објекта у пословне сврхе, да не би дошло до узурпирања јавне површине.

Други објекат на парцели мора бити одмакнут од суседног објекта (на суседној парцели) мин. 3,0 m. Такође мора бити обезбеђен пролаз на сопствену парцелу.

Помоћни и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат, по дубини парцеле.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m.

Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,4 m у новим деловима насеља, односно да се поштује наслеђено стање у блоковима који су већим делом изграђени.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,4 m, односно од висине која је претежно заступљена у блоку.

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин 2,5 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је минималне ширине 4,0 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг место.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Површинске воде са парцеле одводити слободних падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до таложника, а затим до септичке јаме или се прикључују на насељску канализацију.

4.2. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим урбанистичким пројектом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим урбанистичким пројектом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог урбанистичког пројекта реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

Неопходним обимом реконструкције за побољшање услова рада сматра се:

- обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту,
- пренамена простора под условом да новопланирана делатност не погоршава стање животне средине,
- замена дотрајалих инсталација и уређаја,
- реконструкција саобраћајних и манипулативних површина.

5. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ

Урбанистичко решење је засновано на потребама и захтевима Инвеститора, условљеностима из Плана, захтевима саобраћаја и економској исплативости. Сви наведени елементи определили су основни концепт урбанистичког и партерног решења предметне парцеле. Овим решењем предвиђена су три основна функционално повезана амбијента - простор за изградњу објеката, саобраћајне површине и површине намењене зеленилу.

5.1. ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ- ОБЈЕКТИ, САОБРАЋАЈ И ЗЕЛЕНИЛО

Парцела која је предвиђена за изградњу има површину од 2361 m² и оно што је карактерише је висинска разлика од готово 10 метара, с тим да је пад терена ка северу, ка јавној саобраћајној површини. Диспозиција објеката је конципирана на начин да објекти заузимају претежно јужни, западни и централни део парцеле, остављајући довољно слободне површине за уређење зелених површина у формама заштитног (групације лишћара, четинара и мешовите групације) и декоративног зеленила.

Приступ предметној парцели омогућен је преко постојећег саобраћајног прикључка на улицу Војводе Мишића која је Планом генералне регулације насеља Баноштор дефинисана као приступна саобраћајница.

Планирани комплекс винарије, који ће чинити један стамбени објект, два објекта у функцији производње и складиштења вина, тераса на отвореном као део партерног уређења, као и надстрешница је конципиран тако да се са јавне површине (улица Војводе Мишића), новоформираном интерном саобраћајницом (колско-манипулативном површином) приступа објекту винарије, док се осталим објектима приступа преко пешачких стаза.

Урбанистичким пројектом на предметној парцели планирана су 3 објекта.

Постојећи стамбени објекти 1 и 2 представљају јединствену целину, односно један објекат и он се задржава у затеченом стању, те је овај објекат дефинисан као објекат број 1.

Постојећи објекат винарије који је неукњижен, налази се у централном делу парцеле. Планирано је да се објекат догради и надзида, кроз две фазе изградње, те да се на тај начин формира једна целина, односно, пословни објекат (објекат бр. 2) који ће осим производње вина, која је смештена у приземљу објекта и која подразумева магацине, лабораторију, пунионицу, салу за чување вина и сл. имати и дегустациону салу на спрату која ће представљати идеалну дестинацију за све оне који воле да уживају у незагађеном ваздуху, очуваној природи, чистој води, богатој вегетацији. Поред винарије и дегустационе сале, у сутерену објекта је планирана изградња оставе.

Осим ова два објекта, планирано је задржавање постојећег помоћног објекта-оставе за вино (објекат бр. 3).

Непосредно уз објекат винарије је планирано да се као посебан вид партерног уређења поплица површина, која ће у периоду када временски услови то буду дозвољавали, представљати отворену терасу, на којој ће бити омогућено седење за посетиоце у склопу комплекса, са погледом на Дунав и шуме на другој обали.

Од три надстрешнице које се тренутно налазе на предметном простору се задржава само најмања надстрешница, димензија 18.5 m², док се друге две уклањају.

Пешачке стазе које су формиране на предметном простору имају директну везу са објектима и треба да омогуће рекреацију и дружење корисника, што ће се постићи осмишљеним партерним уређењем и адекватним озелењавањем.

Зелене површине које тренутно доминирају на предметној парцели задржавају своју намену, али ће се уредити планским озелењавањем и партерним уређењем.

У складу са Генералним планом насеља Баноштор, ограда на регулационој линији ће бити комбинација зидане и транспарентне ограде, укупне висине 1,4 m, док ће задња страна грађевинске парцеле, као и бочне стране бити ограђена транспарентном оградом укупне висине 1,4 m.

5.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

У оквиру предметног простора задржава се постојећа регулациона линија која је утврђена према јавној саобраћајници, улици Војводе Мишића.

Планом вишег реда није планирано проширење појаса регулације Улице Војводе Мишића на обухваћеном простору, те се задржава регулација ове улице у ширини од 13,00 до 16,00 m.

5.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се на надморској висини од 82,80 m до 94,29 m, са падом терена од југа ка северу. Нивелационо решење прилагођено је конфигурацији терена, а у зонама укрштања саобраћајница дефинисане су коте нивелета.

Подужни нагиб интерне саобраћајнице којом се приступа винарији са је од приближно 14,50 %.

Нивелационо решење дато је на графичком прилогу број 4 „Регулационо - нивелационо решење локације и саобраћајна инфраструктура“. У оквиру датог нивелационог решења, у току израде наредне пројектне документације, дозвољена су и извесна одступања у циљу квалитетнијег и рационалнијег решења.

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

6.1. ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТ ОБЈЕКАТА, ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ, СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКАТА

Хоризонтални габарити објеката, грађевинске линије, као и спратност објеката дати су на графичком прилогу бр. 4.

Објекат 1 - Стамбени објекат

Хоризонтални габарит: $109 \text{ m}^2 + (15 \text{ m}^2 \text{ дограђеног објекта који није укњижен})$

Спратност: П

Висина: 5 метара

Објекат 2 - Винарија и складиште за вино са дегустационом салом

Хоризонтални габарит: 292 m^2 (део који се дограђује - 141 m^2)

Спратност: макс. Су+П+1

Висина: макс. 7.5 метара

Објекат 3 - Остава за вино

Хоризонтални габарит: 23 m^2

Спратност: П

Висина: 3 метра

Надстрешница у функцији одмора и разоноде

Хоризонтални габарит: 18.5 m^2

Спратност: П

Висина: 3 метра

У складу са планом вишег реда, Планом генералне регулације насеља Баноштор ("Службени лист општина Срема", број 20/2004) грађевинска линија је постављена тако да се поклапа са регулационом линијом (уколико у улици преовлађују стамбени објекти постављени на регулациону линију).

У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021) грађевинска линија представља линију на, изнад и испод површине земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

6.2. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Планом генералне регулације насеља Баноштор ("Службени лист општина Срема", број 20/2004) прописани индекс заузетости за зону породичног становања износи максимално 40% (изузетно до 50%).

Предложеним решењем индекс заузетости у оквиру обухвата износи 17,53% док индекс заузетости на предметној парцели износи 19,36%.

6.3. ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планом генералне регулације насеља Баноштор ("Службени лист општина Срема", број 20/2004) није прописан минималан проценат зелених површина у оквиру зоне породичног становања.

Предложеним решењем проценат зелених површина у оквиру обухвата је 50,93% док је проценат зеленила на парцели 56,26%.

6.4. БИЛАНС ПОВРШИНА

НАМЕНА	ПОВРШИНА У m2	%
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	246,73	9,47
ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА	246,73	9,47
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	456,98	17,53
ОБЈЕКТИ	438,43	16,82
НАДСТРЕШНИЦА	18,55	0,71
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	479,15	18,38
КОЛСКО-МАНИПУЛАТИВНА ПОВРШИНА	123,30	4,73
ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ	280,20	10,75
ПАРКИНГ	75,65	2,90
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	1327,84	50,93
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	1327,84	50,93
ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ	93,35	3,57
ТЕРАСА НА ОТВОРЕНОМ	92,57	3,55
ЧЕСМА	0,78	0,12
ПРОСТОР ЗА СМЕШТАЈ КОНТЕЈНЕРА	3,00	0,12
УКУПНА ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	2607,05	100

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине уредити у складу са величином парцеле, диспозицијом објеката и планираном инфраструктуром. Предвидети и подићи појас или групације заштитног зеленила, које штити од инсоцилације у климатским условима и пружа пријатан заклон, као и површине декоративног зеленила.

Слободне површине је потребно хортикултурно уредити у пејзажном стилу, користећи првенствено дрвенасте и жбунасте врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј), а од четинарских и других украсних врста, користити само партерне хортикултурне врсте. За озелењавање треба избегавати инвазивне (агресивне алохтоне) врсте. Алохтоне и украсне врсте се могу користити само за пејсажно уређење и оплемењавање простора у оним деловима где се предвиђа изградња објеката.

Групације заштитног зеленила су планиране уз рубне делове парцеле као неформалне групације или линијске форме, с тим да је могућа и комбинација ова два типа.

Групације високих и средњих четинара подизати према северо, североисточном делу парцеле тј. према правцу из којег дувају хладни вертови, а групације високих и средњих лишћара подизати према јужним странама како би током хладних дана обезбедили довољно сунца, а лети пружили заштиту од инсолације.

Реализацијом осмишљеног плана озелењавања унапредиће се микроклиматски и амбијентални услови предметног простора.

Забрањено је користити инвазивне врсте за подизање зелених површина. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће врсте: циганско перје, јасенолисни јавор, кисело дрво, багремац, западни копривић, пенсилвански длакави јасен, жива ограда, петолисни бршљан, касна сремза, јапанска фалоп, сибирски брест. На датом простору и багрем се понаша инвазивно.

Заштитно зеленило треба да садржи најмање 50% аутохтоних дрвенастих врста уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије тј. Спратовнотси дрвенасте вегетације заштитних појасева. Монокултуре не испуњавају функције заштитног зеленила.

Предложеним решењем, проценат зелених површина у предметном обухвату износи 50,93%.

Приликом избора садног материјала као и одређивања места садње обавезно је дрвеће и засаде подизати тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

За поплочање терасе на отвореном користити природне материјале (цигла или бехатон и сл.). Вртни мобилијар треба да чине: клупе, корпе за отпатке, справе за игру деце (клацкалица, љуљашка, тобоган, пешчаник и др.) од природног материјала (дрво), као и елементи спољашњег осветљења.

УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

1. Обавезна је израда главног пројекта озелењавања који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;
2. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће и шибље у планираним коридорима садити на следећој удаљености од инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	мах 1,5 m	
Канализације	мах 1,5 m	
Електрокаблова	мах 2,5 m	0,5 m
ЕК и КДС мреже	2,0 m	
Гасовода	1,5 m	

3. Дрвеће садити на удаљености 2 m од коловоза, а од објекта 4 -7 m;
4. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте, а избегавати примену инвазивних врста;
5. За озелењавање користити претежно лишћаре. У спрату дрвећа, учешће листопадних врста треба да буде 5:1 у односу на четинаре
6. Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 год. старости.

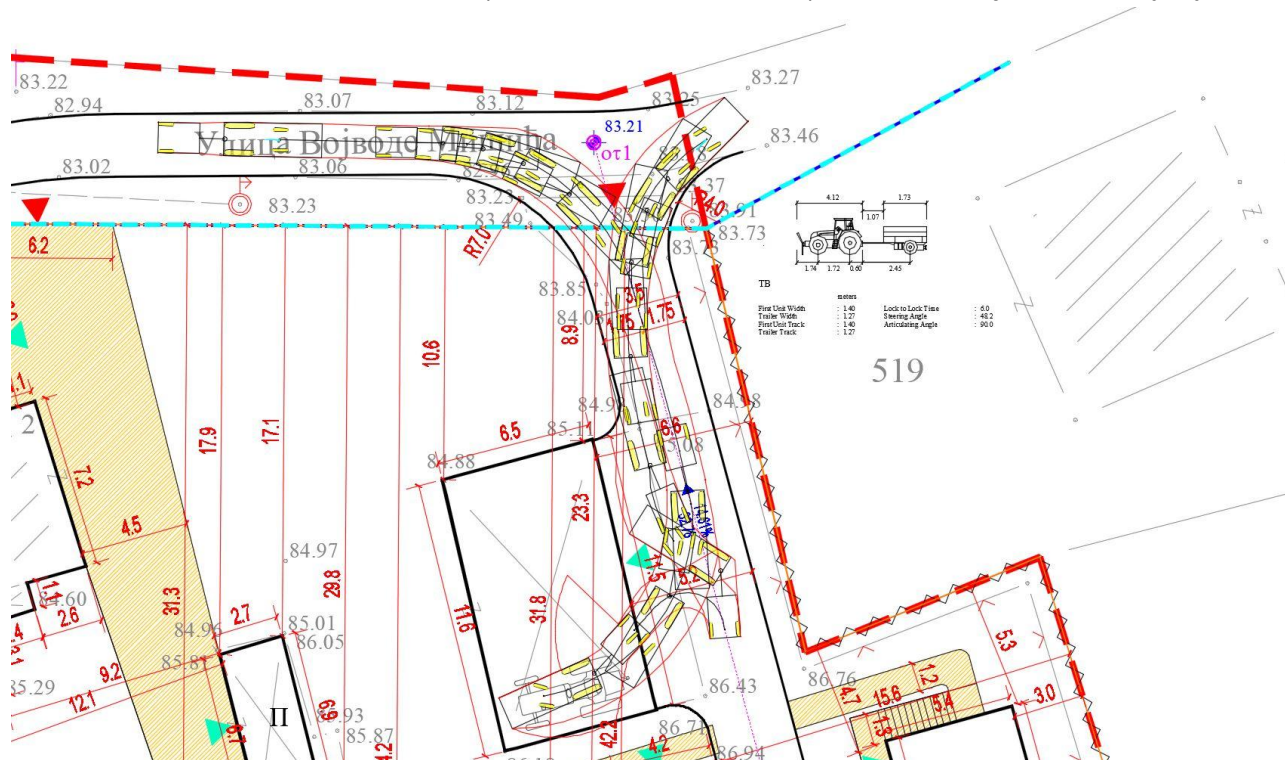
8. ИНФРАСТРУКТУРА

8.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

У оквиру границе обухваћеног локалитета налази се Улица Војводе Мишића која је Планом генералне регулације насеља Баноштор рангирана као „остале улице“ односно улица најнижег ранга. Обухваћеном деоницом одвија се једносмерни саобраћај веома ниског интензитета.

Приступ локацији

Приступ комплексу винарије обезбеђен је у северном делу из Улице Војводе Мишића, преко постојећег саобраћајног прикључка. Ширина саобраћајног прикључка је 3,5 m и приближно је под правим углом у односу на улицу. Полупречници лепеза у зони прикључка је утврђени су на основу криве трагова меродавног возила (трактор са приколицом) и износе 4,0 и 7,0 m. С обзиром да се у предметној улици и винарији прогнозира мали број возила, очекује се да ће прикључак функционисати без саобраћајних оптерећења и временских губитака, уз задовољење свих услова за безбедно одвијање саобраћаја. На наредној слици приказане су криве трагова меродавног возила (трактор са приколицом) на саобраћајном прикључку.



Слика бр. 8.1: Криве трагова меродавног возила на саобраћајном прикључку

У оквиру комплекса винарије планирана је једносмерна интерна саобраћајница ширине 3,5 m, уз коју се налазе паркинзи и манипулативна површина, којом је омогућено маневрисање путничких, радних и лаких доставних возила (комби возила).

Посебно су издвојена пешачка кретања преко пешачких стаза (тротоара). Овим стазама обезбеђен је приступ из Улице Војводе Мишића, а у оквиру винарије предвиђена је мрежа интерних пешачких стаза којима су међусобно повезани сви садржаји.

Саобраћајне површине дефинисане су осовинском линијом, која је дефинисана осовинским тачкама, за које су издвојене координате.

Начин решења паркирања

На основу очекиваног максималног броја запослених и посетиоца, утврђени су потребни капацитети за паркирањем. У оквиру комплекса винарије предвиђена су четири паркинг места. Број паркинг места у оквиру комплекса је дефинисан на начин да буде задовољен пропис од 1 ПМ на 70 m² пословног простора (дегустационе сале), 1 ПМ на око 90 m² терасе, као и два паркинг места која су намењена како за запослене тако и за посетиоце.

Паркинг места су по врсти паркирања „управна“ (под углом од 90° у односу на коловоз), димензија 2,50 x 5,00m што је у складу са СРПС У.С4.234:2020.

Услови за грађење саобраћајних површина

- Границом урбанистичког пројекта обухваћен је део Улице Војводе Мишића, како би се приказао начин прикључења на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру. Коловоз и тротоар у оквиру попречног профила улице, не спроводе си овим урбанистичким пројектом;
- Интерну саобраћајницу пројектовати и реализовати према важећим законима, правилницима и стандардима који регулишу ову област;
- Приликом изградње саобраћајних површина, поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“ број 22/15), који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом;
- У оквиру зелених површина у зони укрштаја, планирати садњу ниског декоративног растиња које задовољава услове прегледности;
- Обезбедити несметано отицање атмосферских вода са саобраћајних површина и онемогућити њихово евентуално продирање и задржавање на коловозу.

Могуће је инсталирање и обележавање паркинга за бицикле на свим слободним површинама (у оквиру пешачких платоа), а у складу са потребама.

8.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

8.2.1. СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ

Дистрибутивна мрежа у насељу се састоји из основне (примарне) и секундарне мреже. Основну мрежу чине пречници Ø200 mm, Ø100 mm и Ø80 mm, који су распоређени по главним насељским улицама. Секундарна мрежа се састоји од поцинкованих цеви пречника Ø25 и Ø20 mm и распоређена је у преосталим улицама у насељу.

У процесу производње вина вода се примарно користи за прање и стерилизацију опреме. Вода која се користи за одржавање хигијене опреме, судова и уређаја, као и хигијене запослених мора да испуњава стандарде прописане за хигијенску исправност воде за пиће. Катастарска парцела 529 КО Баноштор има изведен прикључак на јавну водоводну мрежу, која је положена у путном појасу улице Војводе Мишића. У процесу израде урбанистичког пројекта нису добијени услови ЈКП “Беоцин”, те нису познате карактеристике прикључка. Са постојећег прикључка планирано је задржавање постојећег водовода до објекта винарије и стамбеног објекта.

8.2.2. ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Атмосферске воде са кровова и колско-пешачких површина спроводиће се, слободним падом, у зелену површину.

8.2.3. ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

Санитарно-фекалне отпадне воде

На предметној локацији не постоји изведена јавна канализациона мрежа, па ће се, до изградње исте, санитарно-фекалне отпадне воде испуштати у постојећу водонепропусну септичку јаму. Планирано је извођење новог вода фекалне канализације од новопланираног објекта до постојеће септичке јаме.

Отпадне воде из производње вина

Отпадне воде из процеса производње вина настају углавном као резултат прања опреме, амбалаже и површина током одређених процеса производње вина. Састав и количина ефлуента варира у широком распону, зависно од фазе производње и сезоне. На сваку литру произведеног вина настаје између 0,8 и 14 литара отпадне воде. Највећа количина настаје током бербе и дробљења грозђа, након чега следи процес ферментације. Отпадне воде винарија карактерише велико органско оптерећење, ниске рН вредности, висок садржај ферментабилног азота, као и висок садржај укупних суспендованих честица. Истраживања показују да ефлуенти винарија нису погодни за испуштање у површинске воде и јавну канализацију, без претходног пречишћавања.

У просторијама производног погона у којима се користи вода мора да се обезбеди њено одвођење, тако да се разливена отпадна вода не задржава по подној површини. Подови производног погона ће имати одговарајући пад према одводним каналима или сливницима са решеткама које спречавају пролаз чврстих делова, ради лакшег одржавања. Отпадна вода из опреме, са подних површина и других делова производног погона мора непосредно кроз сливнике да се одводи у канализациони систем, односно у систем отпадних вода или јаму за прикупљање отпадних вода. Сливници морају да буду снабдевени решеткама за спречавање проласка чврстог материјала и ефикасним системом за спречавање повратка непријатних мириса из канализације.

Складиштењем чврстог отпадног материјала управља се у складу са прописима којим се уређује управљање отпадом.

Предвиђено је испуштање отпадних вода из производње вина у засебну водонепропусну јаму. С обзиром на висок садржај биоразградивих органских материја и нутријената, ове отпадне воде могу послужити као сировина за биотехнолошку производњу високо вредних продуката (ксантан, метан и сл.), те је могуће остварити сарадњу са лицима који овакве материјале користе као сировину у својим производним процесима и који би били заинтересовани за откуп или преузимање чврстог и течног отпада који настаје у процесу производње вина.

8.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

8.3.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

На регулационој линији парцеле уз приступни пут за уградњу слободностојећег ормана мерног места (ССОММ) обезбедиће се простор следећих димензија: ширине 600мм дубине 235мм, за уградњу ормана мерног места (ОММ) са планираним бројилом.

Мрежа за потребе осветљења ће се каблирати, а расветна тела поставити на стубове и објекте у комплексу.

За расветна тела ће се користити извори светлости у складу са новим технологијама развоја и мерама енергетске ефикасности.

У складу са наведеним, приликом градње испоштоваће се следећи чланови „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских објеката називних напона од 1kV до 400kV („Службени лист СРЈ“, бр. 18/92):

- члан 104. за неприступачне делове зграде (кров, димњак, и сл...), сигурносна удаљеност износи 3,0m
- члан 105. за стално приступачне делове зграде (тераса, балкон, грађевинске скеле, и сл...) сигурносна висина и сигурносна удаљеност износе:

1) сигурносна висина 5,0m

2) сигурносна удаљеност 4,0m

Заштиту објеката од атмосферског пражњења извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96).

Део електричне енергије може се обезбедити из обновљивих извора енергије (топлотне пумпе које користе геотермалну енергију и фотопанели који користе сунчеву енергију).

8.3.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- Подземну електроенергетску мрежу полагати на дубини од најмање 0,8 - 1,0 m;
- Није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова;
- Хоризонтални размак цеви водовода и канализације од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 20 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове;
- При укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 20 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове;
- Уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3 m;
- На местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- Није дозвољено паралелно вођење гасовода испод или изнад енергетског кабла;

- Хоризонтални размак и вертикално растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода од енергетског кабла треба да износи најмање 0,8 m у насељеном месту;
- При укрштању се цев гасовода полаже испод енергетског кабла;
- Вертикално растојање при укрштању и хоризонтални размак при паралелном вођењу може да буде најмање 0,3 m, ако се кабл постави у заштитну ПВЦ цев дужине најмање 2 m, са обе стране места укрштања, или целом дужином паралелног вођења;
- На местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- Хоризонтални размак енергетског кабла од других енергетских каблова, у које спадају каблови јавне расвете и семафорска инсталација, треба да износи најмање 0,5 m;
- При укрштању енергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа се полаже испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном растојању од најмање 0,4 m;
- На местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- У случају недовољне ширине коридора, међусобни размак енергетских каблова у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења и не сме да буде мањи од 0,07 m при паралелном вођењу, односно 0,2 m при укрштању. Обезбедити да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова се целом дужином трасе поставља низ опека монтираних насатице на међусобном размаку од 1 m;
- Хоризонтални размак електронског комуникационог кабла од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV и 1 m за каблове 20 kV;
- При укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m;
- Ако је енергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3,0 m са обе стране места укрштања), а електронски комуникациони кабл постављен у електронепроводљиву цев, растојање мора да буде најмање 0,3 m;
- Угао укрштања треба да је што ближи 90°, а у насељу најмање 30°;
- Ако је угао укрштања мањи, енергетски кабл се поставља у челичну цев;
- На местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- Пошто оптички кабл није осетљив на утицаје електромагнетне природе, удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- Забрањује се постављање шахтова електронских комуникационих каблова на трасу енергетског кабла (пролаз енергетског кабла кроз шахт);
- Енергетски кабл поставити мин. 1,0 m од коловоза;
- При укрштању са путем угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°;
- На местима укрштања и крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

8.3.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ

На предметној локацији постоје изграђени електроенергетски објекти који ће задовољити потребе за захтеваном снагом. Прикључење будућих објеката могуће је извршити на следећи начин:

- на предметној локацији у улици Војводе Мишића постоји 0,4 kV надземна мрежа. На ивици парцеле, према улици Војводе Мишића, поред постојећег стуба надземне мреже на месту назначеном на скици која је прилог издатим условима, обезбедити простор за слободностојеће постоље САБП-600, димензија ширине 600mm и дубине 235mm, на које ће се уградити орман мерног места (ОММ) типа ПОММ-2/X, за смештај бројила за постојећи објекат одобрене снаге 17,25 kW, и новог бројила за комплекс винарије одобрене снаге 34,50 kW;
- од ОММ треба обезбедити инсталације за напајање објеката комплекса у складу са одобреном снагом.

8.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Планирани објект виноарије ће се топлотном енергијом снабдевати прикључењем на гасоводну мрежу.

У улици Војводе Мишића постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска.

Објекте у оквиру обухвата урбанистичког пројекта је могуће прикључити на већ изграђену гасну дистрибутивну мрежу, уз претходно прибављену Сагласност за прикључење и Одобрење за прикључење за сваки објект појединачно, издате од стране овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Улична дистрибутивна мрежа од ПЕ цеви је положена на дубини 1,0 m, а гасни прикључци су на дубини од 0,8 m.

Приликом пројектовања и изградње придржавати се:

- Закона о енергетици ("Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018-др. закон и 40/2021)
- Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 86/2015) и
- Техничких услова за изградњу гасовода и објекта у заштитном појасу гасоводних објекта.

При постављању инсталација придржавати се следећих минималних удаљења:

- Минимални размак гасовода од темеља објекта је 1 m. Изградња објекта изнад трасе гасовода није дозвољена;
- Минимално светло растојање при паралелном вођењу водовода/канализације и гасовода је 0,4 m, а у изузетном случају може бити најмање 0,2 m, при чему је гасовод потребно поставити у заштитну цев целом дужином паралелног вођења;
- Минимални размак код укрштања гасовода и напонских водова без механичке заштите износи 0,2 m, а при паралелном вођењу 0,4 m, при чему је гасовод потребно поставити у заштитну цев целом дужином паралелног вођења и укрштања;
- Минимално светло растојање између подземних телекомуникационих каблова и гасовода при паралелном вођењу и укрштању треба да буде за:
 - подземне каблове и наставке 40 cm, а у изузетном случају може бити најмање 0,2 m, при чему је гасовод потребно поставити у заштитну цев целом дужином паралелног вођења;
 - кабловске разделнике 2 m, а изузетно ово растојање може бити смањено и до 1 m, уколико је гасовод означен одговарајућом траком за упозорење или пак на неки други начин који омогућава тачно одређивање положаја гасовода.
- Минимално растојање од гасовода до високог растиња је 1,5 m.

8.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

8.5.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЕК ИНФРАСТРУКТУРЕ

Потребно је планирати постављање ПВЦ цеви 110mm на местима укрштања траса са коловозом као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова како би се избегла накнадна раскопавања.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење електронских комуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Урбанистичким пројектом треба предвидети полагање цеви за накнадно провлачење електронских комуникационих, од објекта ка уличном коридору — јавној површини.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности „Телеком Србија“.

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телекома Србија — систем за мобилну телефонију.

8.5.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕК ИНФРАСТРУКТУРЕ

Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 m код полагања каблова у ров;

- при паралелном вођењу електронских комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- при укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;
- при укрштању електронског комуникационог кабла са цевима гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;
- при приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са цевима водовода и канализације хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5 m, а са цевима гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4-1,5 m, у зависности од притиска гасовода.

8.5.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕК ИНФРАСТРУКТУРУ

Потребно је положити ПЕ цеви ф40mm од границе парцеле до унутрашњости објекта (до просторије где се завршава унутрашња инсталација), са полупречником савијања од најмање 400mm. Такође треба уградити инсталационе цеви ф36mm, од просторије приземља објекта до слободног таванског протора објекта бр. 1.

Од стамбеног објекта по потреби треба положити ПЕ цеви ф40mm за накнадно провлачење електронских комуникационих каблова и повезивање на парцели на мрежу електронских комуникација.

Обавезно предвидети мрежу инсталационих канала и инсталационих цеви довољних промера, до свих стамбених и пословних јединица, као и сву активну и пасивну опрему која омогућава пријем и коришћење:

- услуга информационих и комуникационих технологија
- услуга (радио) дифузне и комуникационих технологија и опционо
- услуга управљања, надзора и комуникације уређајима/системима у објекту

а према Упутству о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима Републичке агенције за електронске комуникације Рател - јан. 2013.

8.6. ЕВАКУАЦИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

У склопу комплекса на предметној парцели појављује се комунални отпад који треба разврстати и одложити у прописане контејнере/канте. На предметној парцели постоји посебно одређен бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, тако да је омогућен лак приступ комуналне службе.

Потребно је поштовати најстроже хигијенске услове - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Геолошки завод Србије обавља основна геолошка истраживања и друга геолошка истраживања, као и послове примењених геолошких истраживања од важности за Републику Србију, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", бр. 101/15, 95/2018-др.закон и 40/2021).

Основна геолошка истраживања су послови од јавног интереса које изводи Геолошки завод Србије.

Примењена геолошка истраживања обухватају истраживања која се изводе ради утврђивања минералних ресурса и резерви и инжењерскогеолошких и хидрогеолошких услова њихове експлоатације, хидрогеолошка истраживања за потребе коришћења и заштите ресурса и резерви подземних вода и геотермалних ресурса, инжењерскогеолошка-геотехничка и хидрогеолошка истраживања геолошке средине за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката, заштите животне средине и природних добара и објеката геонаслеђа, санације и рекултивације терена, укључујући и подземна складишта гаса и других материја, издвајања повољних геолошких формација и структура као и исцрпљених лежишта минералних сировина за складиштење природног гаса и/или CO₂.

Примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.

Уз пројекат за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, прилаже се елаборат о геотехничким условима изградње, израђен према прописима о геолошким истраживањима.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Вода која се користи за одржавање хигијене опреме, судова и уређаја, као и хигијене запослених мора да испуњава стандарде прописане за хигијенску исправност воде за пиће. Вода која се користи искључиво за одржавање хигијене објекта и механизације не мора по стандарду да одговара хигијенској исправности воде за пиће (вода за техничке сврхе).

У просторијама производног погона у којима се користи вода мора да се обезбеди њено одвођење, тако да се разливена отпадна вода не задржава по подној површини.

Складиштењем чврстог отпадног материјала управља се у складу са прописима којим се уређује управљање отпадом.

Подови и зидови простора за прераду грожђа, врионице и простора за пуњење вина у оригинално паковање морају бити од водоотпорног материјала који се може лако очистити и прати.

Опрема и уређаји који се користе у производном погону треба да се одржавају у исправном стању и да буду израђени од материјала чврстог, непорозног, неапсорбујућег и отпорног на корозију, који не сме да ступа у реакцију са било којим састојком производа, једињења за прање и дезинфекцију или средства за одржавање или од дрвета.

За израду опреме, судова, односно уређаја или њихових делова који долазе у додир са грожђем, широм, кљуком, вином, односно другим производима, као и сировинама за производњу специјалних вина не може да се користи материјал који у себи садржи бакар, кадмијум, антимон, алуминијум, олово и његове легуре или друге токсичне метале.

Тежити превенцији настанка отпада и отпадних вода, као и поновној употреби и рециклажи. Потребно је успоставити превентивни систем контроле, како би се на време уочили кварови на опреми, цревима и сл., који могу довести до повећане потрошње воде. Предлаже се увођење следећих корака:

- редовна провера система на процуривање воде,
- праћење месечне потрошње воде,
- поновна употреба воде од финалног прања,
- употреба компресора при прању,
- употреба канте и мопа за прање подова, уместо црева итд.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

11.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На основу анализе плана вишег реда, Плана генералне регулације насеља Баноштор ("Службени лист општина Срема", број 20/2004) установљено је да у обухвату Урбанистичког пројекта нема заштићених културних добара, нити добара под претходном заштитом.

Уколико се приликом земљаних радова на простору открију до сада нерегистровани непокретни и покретни археолошки налази, инвеститор је у обавези да заустави радове и преузме мере заштите према посебним условима које ће издати Републички завод за заштиту споменика културе или Покрајински завод за заштиту споменика културе и омогући стручној служби да обави археолошка истраживања и документовање на површини са откривеним непокретним и покретним културним добрима.

11.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметном простору нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Предметна катастарска парцела се налази у зони утицаја на међународни еколошки коридор, реку Дунав (Уредба о еколошкој мрежи, "Службени гласник РС", број 102/10).

Услови заштите природе:

- 1) Забрањено је уносити инвазивне биљне врсте. На нашим подручјима инвазивно се понашају следеће врсте: циганско перје, јасенолисни јавор, киселод рво багремац, западни копривић, дафина, пенсилванијски јасен, трновац, жива ограда, петолисни бршљан, касна сремза, јапанска фалоп, сибирски брест и багрем;
- 2) Минимална ширина заштитног зеленог појаса треба да износи 3-5 метара, зависно од просторних могућности;
- 3) Заштитно зеленило треба да садржи најмање 50% аутохтоних дрвенастих врста (жбуња и дрвећа) уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенастих врста и континуирани појас травне вегетације заштитних појасева (монокултуре не испуњавају функције заштитног зеленила);
- 4) За озелењавање користити претежно лишћаре, при чему у спрату дрвећа учешће листопадних врста треба да буде минимално 80%;

- 5) Вештачке површине (поплоане стазе, паркинг простор и сл.) у што већем проценту треба да буду засенчене крошњама високих лишћара,
- 6) Привремено и крајње одлагање отпада не сме се вршити на начин који за последицу има загађивање земљишта, површинских и подземних вода;
- 7) Предвидети одговарајуће мере и решења за очување квалитета вода у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у канализацију у складу са правилима одвођења и предтертамна отпадних вода, односно у крајњи реципијент према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њено постизање ("Сл. Гласник РС", број 67/2011, 8/2012 и 1/2016);
- 8) Предвидети одговарајуће мере за очување квалитета земљишта у окружењу предметног комплекса у складу са чланом 16. Закона и пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон) који се односи на забрању испуштања и одлагања опасних и штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање, као и поштовањем осталих мера за заштиту земљишта од деградације;
- 9) У случају коришћења енергетског потенцијала отпадних материја или као секундарних сировина, управљање отпадом планирати према одредбама Правилника о условима и начину скупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Сл. Гласник РС", 98/2010) и сродних законских аката. Привремено долагање отпада, који се не може користити као секундарна сировина вршити у посудама/уређајима одговарајућег капацитета, који обезбеђују изолацију отпадних материја око околног простора.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

12.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Потенцијалне удесне ситуације са вероватноћом јављања су:

- земљотрес;
- поплаве и подземне воде;
- пожар;
- атмосферско пражњење, олујни ветар и град.

Општа заштита од удеса и удесних ситуација спроводиће се у складу са важећом законском регулативом из предметне области.

Земљотрес –предметно подручје припада зони 8°МЦС скале (односно скале EMC-98). Заштита од земљотреса се спроводи кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката. Ради заштите од земљотреса, планирани објекти морају да буду реализовани и категорисани према прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Поплаве и подземне воде – У циљу заштите од поплава, неопходно је поштовање основне намене површина, као и очување каналске мреже и припадајућих објеката.

Пожар - Превентивна мера заштите од пожара је примена противпожарних мера у фази избора конкретних садржаја, намене површина и саобраћајних решења у складу са одредбама важећих законских прописа о заштити од пожара. Заштита од пожара се обезбеђује и изградњом планираног система водоснабдевања и хидрантске, противпожарне

мреже, као и профилима саобраћајница који омогућавају несметано кретање противпожарних возила.

12.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Мере заштите од пожара обухватају урбанистичке и грађевинско-техничке мере заштите, односно подразумевају примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи свих објеката који су планирани на овом простору.

Активности и мере заштите од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задате регулационе и грађевинске линије,
- обезбеђивањем капацитета насељске водоводне мреже, односно довољне количине воде за ефикасно гашење пожара. Уколико капацитет и притисак у јавној водоводној мрежи не задовољавају потребе, као алтернативу размотрити снабдевање хидрантске мреже водом из бунара који би се ископали специјално за ову потребу;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и сл.);
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе (приступних путева и пролаза за ватрогасна возила);
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између складишних, помоћних и водних објеката и сл.) у складу са Законом о заштити од пожара, правилницима и важећим техничким прописима који уређују ову област.

Приликом израде пројекта Елабората противпожарне заштите утврдиће се да ли је потребна хидрантска мрежа и тачан положај и број хидраната.

Уколико се испостави да јавни водовод нема довољан капацитет, при изради техничке документације потребно је предвидети резервоар са уређајем за подизање притиска. Најмањи притисак на прикључку било ког надземног или подземног хидранта спољне хидрантске мреже за гашење пожара код прописаног протока воде, не сме бити мањи од 2,5 bar.

Потребан притисак у спољној хидрантској мрежи за непосредно гашење пожара одређује се прорачуном у зависности од хидранта са најнеповољнијим положајем, тако да проток воде на хидранту није мањи од 5 l/s и притисак не сме бити мањи од 2,5 bar.

Инсталација спољне хидрантске мреже са спољним хидрантима мора бити изведена тако да се онемогући замрзавање воде, што се постиже укопавањем цевовода у земљу на дубини минимум 0,80 m мерено од коте терена до коте врха цеви, или на други адекватан начин.

12.3. МЕРЕ ЦИВИЛНЕ ЗАШТИТЕ ЉУДИ И ДОБАРА

На основу Закона о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", број 111/2009, 92/2011 и 93/2012), инвеститори немају обавезу изградње склоништа, нити обавезу плаћања накнаде.

Према Закону о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС”, 111/2009, 92/2011 и 93/2012) ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Урбанистичко решење које подразумева диспозицију објекта, зеленила, као и саобраћајно решење је осмишљено на начин да уз економски аспект изградње садржи и конкретне мере енергетске ефикасности, које су неодвојиве од решења, а које се састоје од следећег:

- правилна диспозиција објекта
- саобраћајни прикључак са паркинг површином -комбинација постојећег и новог решења
- искоришћена могућност слободне површине за уређење зелене површине
- интерполација травњака на местима могуће будуће градње
- подизање формације заштитног зеленила
- прикључење на локалне прикључке енергената
- могућност алтернативних начина напајања енергијом и ангажовањем сопствених ресурса.

С обзиром на намену планираних објекта, сходно законским прописима у овој области, поштоваће се Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/2011) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", број 69/2012 и 44/2018- др.закон).

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС

Локација објекта:

Објект се планира у Баноштору на к.п. 529 КО Баноштор.

Положај објекта на парцели:

Објект је од регулационе линије улице удаљен 21.07м. Од кат. парцеле 522 удаљен је 3м.

Намена објекта:

Објект спратности Су+П+1 је пројектован као пољопривредни објект – винарија и служиће за производњу и складиштење вина. У оквиру објекта се налазе све потребне просторије намењене за ову врсту објекта.

Конструкција објекта:

Носећу конструкцију објекта чини систем носећих зидова зиданих клима блоковима дебљине 25см. Зидови су додатно ојачани хоризонталним и вертикалним а.б. серкљажима.

Међуспратна конструкција је такође ферт 16+4см.

Кровна конструкција је челична од монтажних решеткати носача. Кровни покривач је траоезасти лим. На делу фазе 2 изградње, кровна конструкција је дрвена.

Темељну конструкцију чини а.б. темељна плоча дебљине 30см. Испод темеља је предвиђен тампон слој шљунка.

Материјализација објекта:

Подови:

Подови приземља се изводе као пуна а.б. плоча де бљине 25см, горња површина се машински глача и завршно премазује Sikafloor премазом. Подови спрата се завршно облажу керамичким плочицама.

Зидови:

Зидови се зидају клим блоковима дебљине 25cm. Преградни зидови се зидају пуном опеком дебљине 12cm. Завршна обрада зидова у приземљу је масна перива боја по избору инвеститора.

Грађевинска столарија и браварија:

Спољашња столарија на објектима се ради од пвц профила са и застакљује двоструким стаклом.

Систем изолације:

Хидроизолацију кровова чини трапезасти лим.
Објекат се од капиларне влаге заштићује слојем кондора.

Инсталације:

У објекту су предвиђене инсталације водовода и канализације, електроенергетске инсталације. Предвиђен је нови трајни електроенергетски прикључак, трофазно бројило, једна тарифа према условима које ће издати надлежна електродистрибуција. Максимална једновремена ангажована снага се процењује на 17,25 kW и 25A (струја осигурача). Електроинсталације су типске, по моделу и избору инвеститора, а по спецификацији произвођача опреме.

В) ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ
"АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ



КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ
ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- 19
- АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКЕ ТАЧКЕ

529

1. Y= 7391242.65 X= 5008544.70
2. Y= 7391254.89 X= 5008547.17
3. Y= 7391279.51 X= 5008545.50
4. Y= 7391282.60 X= 5008546.40
5. Y= 7391283.99 X= 5008540.02
6. Y= 7391288.15 X= 5008522.36
7. Y= 7391297.96 X= 5008526.33
8. Y= 7391304.38 X= 5008505.45
9. Y= 7391314.09 X= 5008493.10
10. Y= 7391290.19 X= 5008488.63
11. Y= 7391265.28 X= 5008483.99
12. Y= 7391263.62 X= 5008491.35
13. Y= 7391262.24 X= 5008490.82
14. Y= 7391249.00 X= 5008527.00
15. Y= 7391245.73 X= 5008538.52



ИНВЕСТИТОР:	ВИНАРИЈА "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" ДОО БАНОШТОР
ОБРАЂИВАЧ:	"ХАУС" ДОО, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл.инж.арх.
УРБАНИСТА САРАДНИК:	МИНА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх..
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ
НАЗИВ ПРИЛОГА:	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У04/2021
БРОЈ ЛИСТА:	
ДАТУМ:	2022. ГОДИНА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ
"АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ



ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (УКЊИЖЕНИ)

- СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
- СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
- ОСТАВА ЗА ВИНО

ОБЈЕКТИ ЕВИДЕНТИРАНИ НА ПАРЦЕЛИ (НЕУКЊИЖЕНИ)

- ДЕО СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
- ВИНАРИЈА
- НАДСТРЕШНИЦЕ

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

КОЛСКО-МАНИПУЛАТИВНА ПОВРШИНА

ПЕШАЧКИ ПЛАТОИ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

ДЕЛИМИЧНО УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

- ЧЕСМА
- ОГРАДА
- УЛАЗ У КОМПЛЕКС ВИНАРИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



ИНВЕСТИТОР:	ВИНАРИЈА "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" ДОО БАНОШТОР
ОБРАЂИВАЧ:	"ХАУС" ДОО, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл.инж.арх.
УРБАНИСТА САРАДНИК:	МИНА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх..
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ
НАЗИВ ПРИЛОГА:	ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У04/2021
БРОЈ ЛИСТА:	02
ДАТУМ:	2022. ГОДИНА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ



P=1:250

СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- ОБЈЕКТИ
- 1 СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
 - 2 ВИНАРИЈА И СКЛАДИШТЕ ЗА ВИНО СА ДЕГУСТАЦИОНОМ САЛОМ
 - ДЕО ОБЈЕКТА ВИНАРИЈЕ КОЈИ СЕ ДОГРАЂУЈЕ
 - 3 ОСТАВА ЗА ВИНО
 - 4 НАДСТРЕШНИЦА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- КОЛСКО-МАНИПУЛАТИВНА ПОВРШИНА
- ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ И ПЛАТОИ
- ПАРКИНГ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ВИСОКИ ЛИШЋАРИ
- ЛИСТОПАДНО ШИБЉЕ
- НИСКИ ЧЕТИНАРИ
- ЗИМЗЕЛЕНО ШИБЉЕ

ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

- ТЕРАСА НА ОТВОРЕНОМ
- ЧЕСМА

- ПРОСТОР ЗА СМЕШТАЈ КОНТЕЈНЕРА
- ОГРАДА

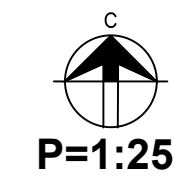
- УЛАЗ У КОМПЛЕКС ВИНАРИЈЕ
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ

- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



ИНВЕСТИТОР:	ВИНАРИЈА "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" ДОО БАНОШТОР
ОБРАЂИВАЧ:	"ХАУС" ДОО, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл.инж.арх.
УРБАНИСТА САРАДНИК:	МИНА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх..
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ
НАЗИВ ПРИЛОГА:	СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У04/2021
БРОЈ ЛИСТА:	
ДАТУМ:	2022. ГОДИНА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ



РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ОСОВИНСКА ЛИНИЈА
- НИВЕЛЕТА САОБРАЋАЈНИЦА И ПЕШАЧКИХ СТАЗА
- ПОДУЖНИ ПАД САОБРАЋАЈНИЦА
- ОСОВИНСКА ТАЧКА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- ЈАВНА САОБРАЋАЈНИЦА - УЛИЦА ВОЈВОДЕ МИШИЋА
- ИНТЕРНА КОЛСКО-МАНИПУЛАТИВНА ПОВРШИНА
- ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ И ПЛАТОИ
- ПАРКИНГ
- КОЛСКИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС ВИНАРИЈЕ
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА
- ОГРАДА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

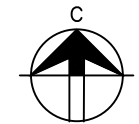
КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

Бр. Тачке	X	Y
ot1	7391279.31	5008543.62
ot2	7391287.84	5008511.97



ИНВЕСТИТОР:	ВИНАРИЈА "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" ДОО БАНОШТОР
ОБРАЂИВАЧ:	"ХАУС" ДОО, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл.инж.арх.
УРБАНИСТА САРАДНИК:	МИНА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх..
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ
НАЗИВ ПРИЛОГА:	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У04/2021
БРОЈ ЛИСТА:	
ДАТУМ:	2022. ГОДИНА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ
"АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ



P=1:250

ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА
ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ

ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ПОСТОЈЕЋА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПЛАНИРАНА ТЕХНОЛОШКА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПОСТОЈЕЋИ ВОДОМЕР
- ПОСТОЈЕЋА СЕПТИЧКА ЈАМА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- ПЛАНИРАНА ЈАМА ТЕХНОЛОШКЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ВОД 0,4 kV-ПОСТОЈЕЋЕ
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ВОД 0,4 kV-ПЛАНИРАНО
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ВОД -ИНСТАЛАЦИЈА ОСВЕТЉЕЊА -ПЛАНИРАНО

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ДИСТИБУТИВНИ ГАСОВОД НИСКОГ ПРИТИСКА- ПОСТОЈЕЋЕ
- ДИСТИБУТИВНИ ГАСОВОД НИСКОГ ПРИТИСКА- ПЛАНИРАНО

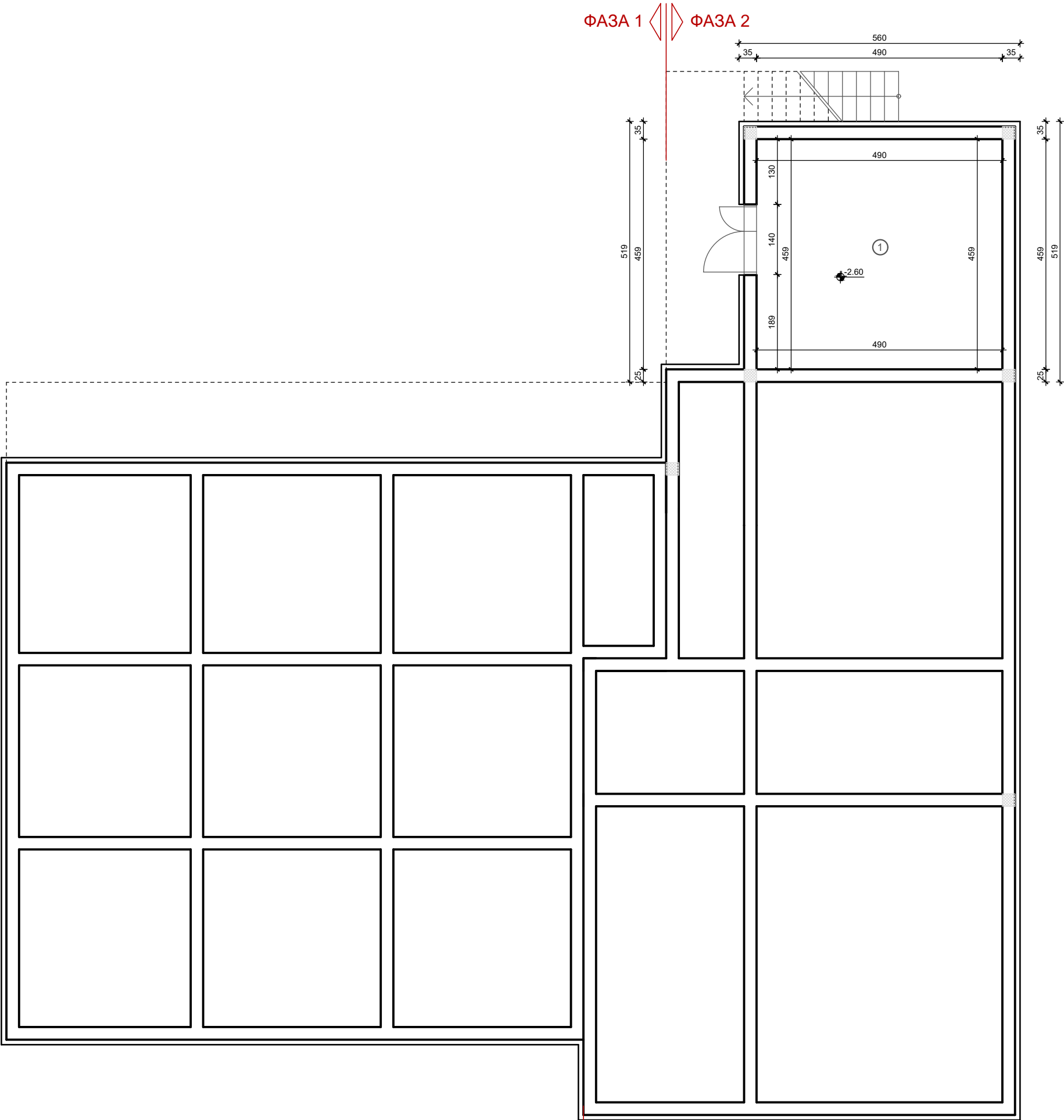
ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ОПТИЧКИ КАБЛ- ПОСТОЈЕЋЕ
- ОПТИЧКИ КАБЛ (У ПЕ ЦЕВ Ф40) - ПЛАНИРАНО

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

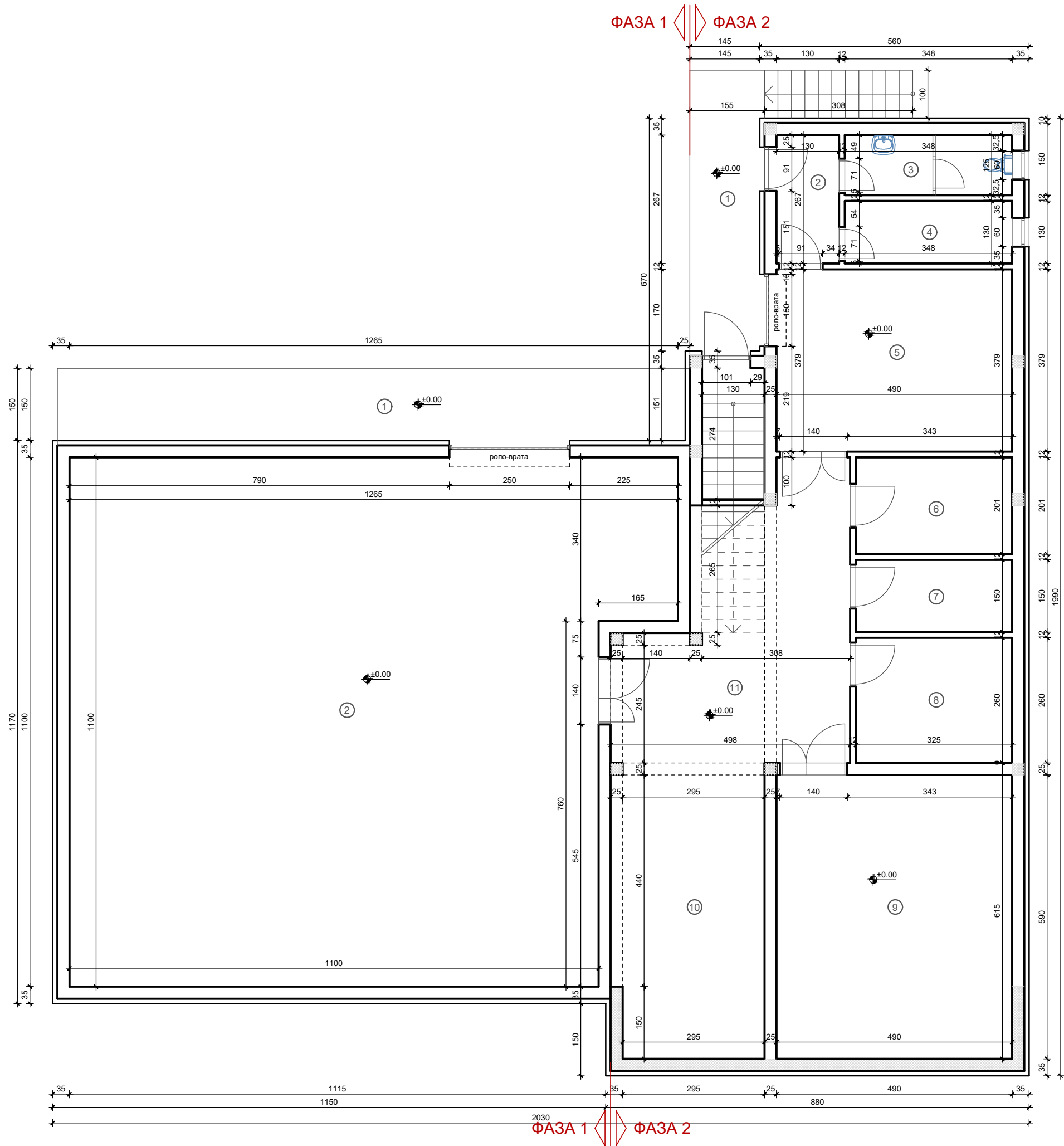


ИНВЕСТИТОР:	ВИНАРИЈА "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" ДОО БАНОШТОР
ОБРАЂИВАЧ:	"ХАУС" ДОО, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл.инж.арх.
УРБАНИСТА САРАДНИК:	МИРКО ЈЕВТИЋ, маст.инж.техн. ИВАН ПЕЈОВИЋ, дипл.инж.ел.
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ
НАЗИВ ПРИЛОГА:	ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У04/2021
БРОЈ ЛИСТА:	
ДАТУМ:	2022. ГОДИНА



СУТЕРЕН - ФАЗА 2			
бр	просторија	површина (м2)	обрада пода
1	остава	22.49	кер. плочице
НЕТО ПОВРШИНА СУТЕРЕНА - ФАЗА 2		22.49 м2	
БРУТО ПОВРШИНА СУТЕРЕНА - ФАЗА 2		29.06 м2	

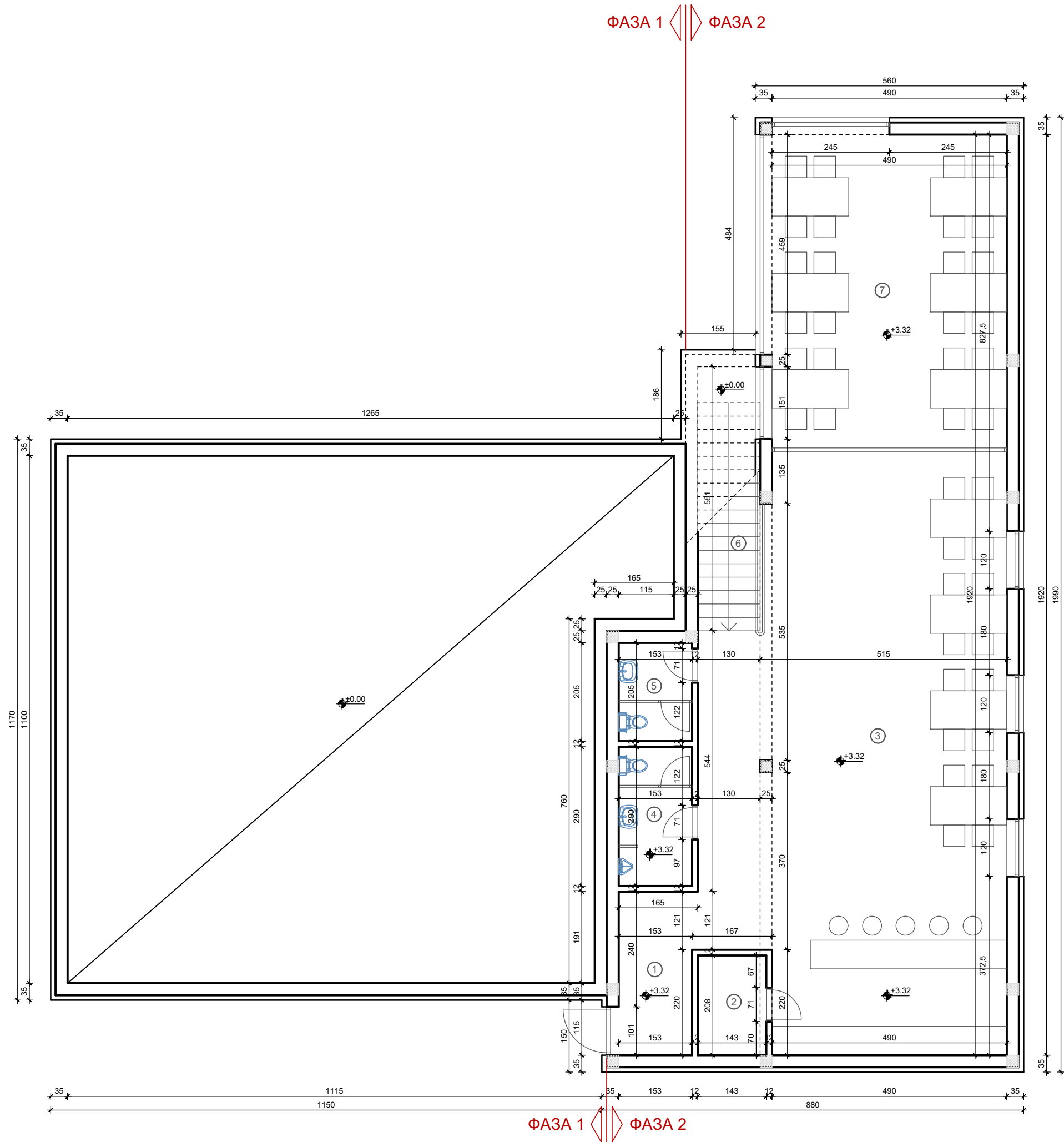
<div><div><div><div></div><div>АРХИПЛАН-СРЕМ ДОО</div><div>ПРЕДУЗЕТИЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ</div><div>АЛЕКСЕ ШАНТИЉА 129, НОВИ САД</div></div></div><div>одговорни пројектант: Ђорђе Курица дипл.инж.арх.</div></div>		ИДР - Идејно решење	
		ОСНОВА СУТЕРЕНА	
		инвеститор: Немања Поповић, ул. Војводе Мишића бр.20, Баноштор	
		објект: Пољопривредни објект - винарија, Су+П+1	
		локација објекта: Баноштор, к.п. 529 к.о. Баноштор	
размера: 1:50	бр. тех. док.: ИДР 01-02/20	датиум: фебруар 2020.	број листа: 02



ПРИЗЕМЉЕ - ФАЗА 1			
бр	просторија	површина (м2)	обрада пода
1	платформа	19.58	бетон
2	сала за чување вина	126.61	Sikafloor
НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА - ФАЗА 1		146.19 м2	
БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА - ФАЗА 1		161.88 м2	

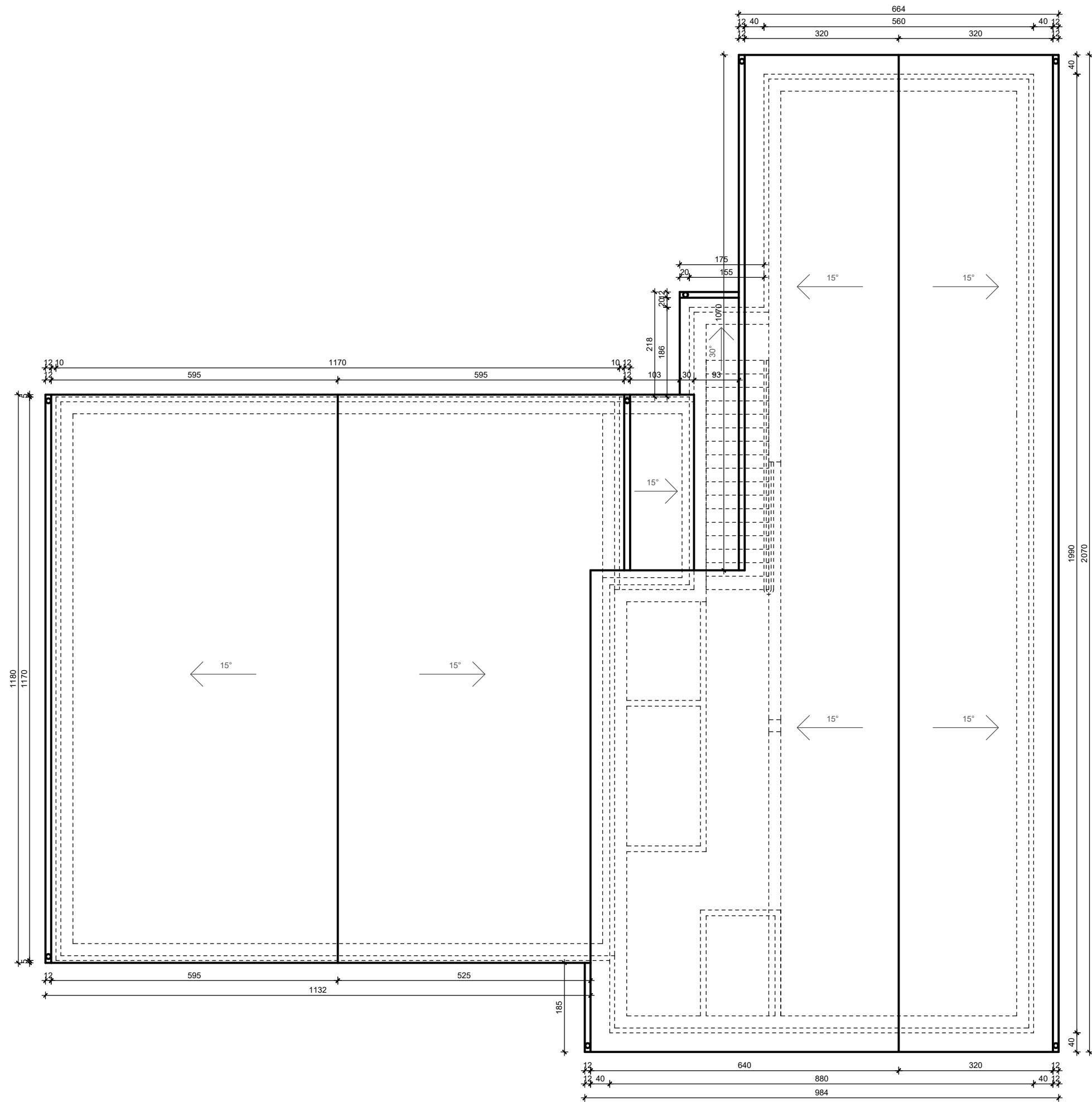
ПРИЗЕМЉЕ - ФАЗА 2			
бр	просторија	површина (м2)	обрада пода
1	платформа са степеништем	11.65	бетон
2	предпростор за запослене	3.47	Sikafloor
3	тоалет	4.35	кер. плочице
4	свлачионица	4.52	Sikafloor
5	магацин готових производа	18.57	Sikafloor
6	магацин картонске амбалаже	6.53	Sikafloor
7	остава за препарате	4.87	Sikafloor
8	лабораторија	8.45	Sikafloor
9	барик	28.91	Sikafloor
10	пунионица	19.24	Sikafloor
11	ходник	23.67	Sikafloor
НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА - ФАЗА 2		134.23 м2	
БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА - ФАЗА 2		160.45 м2	

АРХИПЛАН-СРЕМ ДОО <small>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ АЛЕКСЕ ШАНТИЋА 129, НОВИ САД</small>		ИДР - Идејно решење	
Одговорни пројектант: Ђорђе Курица дипл.инж.арх.		ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	
		инвеститор: Немања Поповић, ул. Војводе Мишића бр.20, Баноштор	
		објект: Пољопривредни објект - винарија, Су+П+1	
		локација објекта: Баноштор, к.п. 529 к.о. Баноштор	
размера: 1:50	бр. тех. док.: ИДР 01-02/20	датиум: фебруар 2020.	број листа: 03

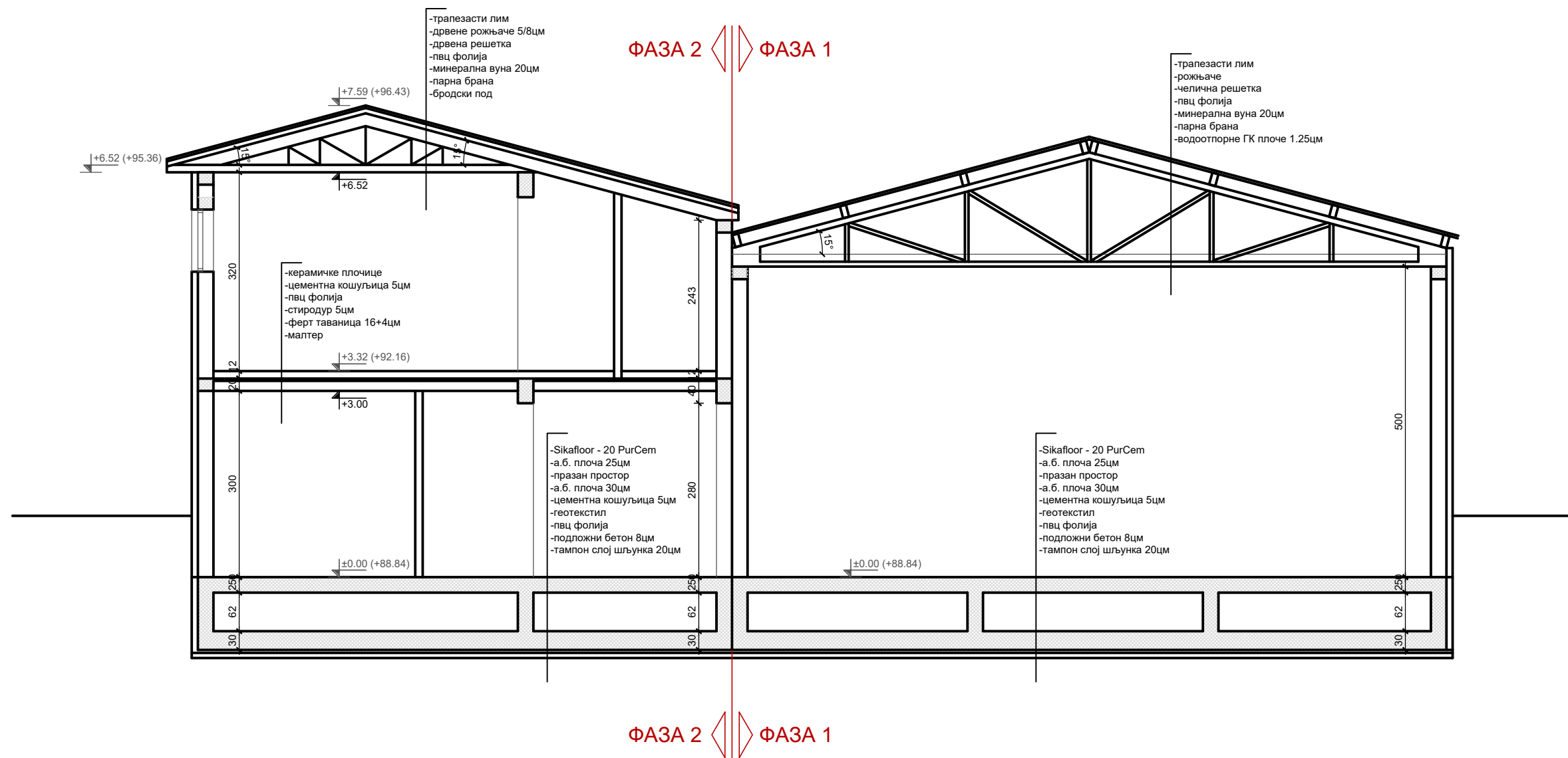


1. СПРАТ - ФАЗА 2			
бр	просторија	површина (м2)	обрада пода
1	улаз	5.36	кер. плочице
2	остава	2.97	кер. плочице
3	дегустациона сала	72.64	кер. плочице
4	мушки тоалет	4.44	кер. плочице
5	женски тоалет	3.14	кер. плочице
6	степениште	7.16	кер. плочице
7	затворена тераса	32.02	кер. плочице
НЕТО ПОВРШИНА 1. СПРАТА - ФАЗА 2		127.73 м2	
БРУТО ПОВРШИНА 1. СПРАТА - ФАЗА 2		148.80 м2	

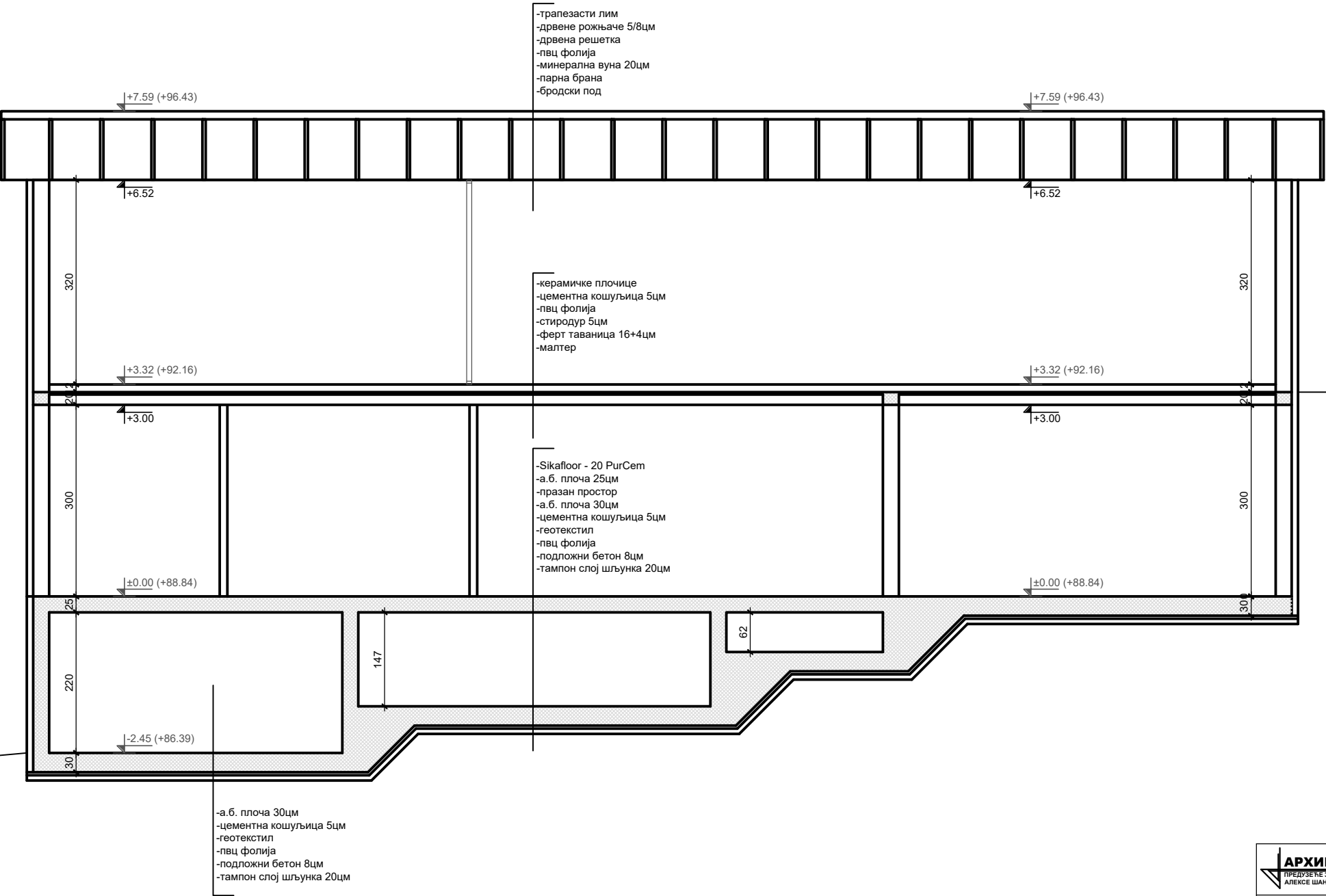
АРХИПЛАН-СРЕМ ДОО <small>ПРЕДУЗЕТИЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ АЛЕКСЕ ШАНТИЉА 129, НОВИ САД</small>		ИДР - Идејно решење	
Одговорни пројектант: Борђе Курица дипл.инж.арх.		ОСНОВА 1. СПРАТА	
		инвеститор: Немања Поповић, ул. Војводе Мишића бр.20, Баноштор	
		објект: Пољопривредни објект - винарија, Су+П+1	
		локација објекта: Баноштор, к.п. 529 к.о. Баноштор	
размера: 1:50	бр. тех. док.: ИДР 01-02/20	датиум: фебруар 2020.	број листа: 04



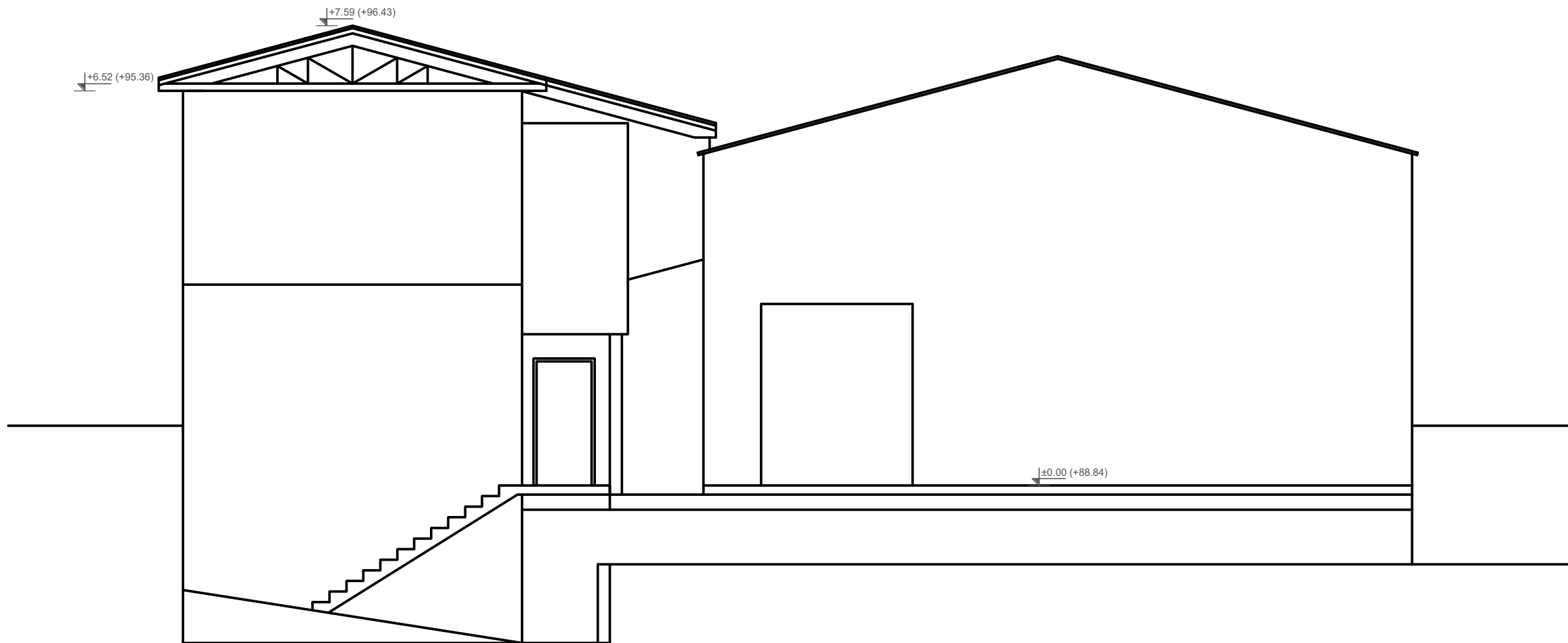
<div>АРХИПЛАН-СРЕМ ДОО</div> <div>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ</div> <div>АЛЕКСЕ ШАНТИЋА 129, НОВИ САД</div>		ИДР - Идејно решење	
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:		ИНВЕСТИТОР: Немања Поповић, ул. Војводе	
Ђорђе Курица дипл.инж.арх.		Мишића бр.20, Баноштор	
		ОБЈЕКТ: Пољопривредни објекат - винарија,	
		Су+П+1	
		ЛОКАЦИЈА ОБЈЕКТА: Баноштор, к.п. 529 к.о. Баноштор	
РАЗМЕРА:	БР. ТЕХ. ДОК.:	ДАТУМ:	БРОЈ ЛИСТА:
1:50	ИДР 01-02/20	ФЕБРУАР 2020.	05



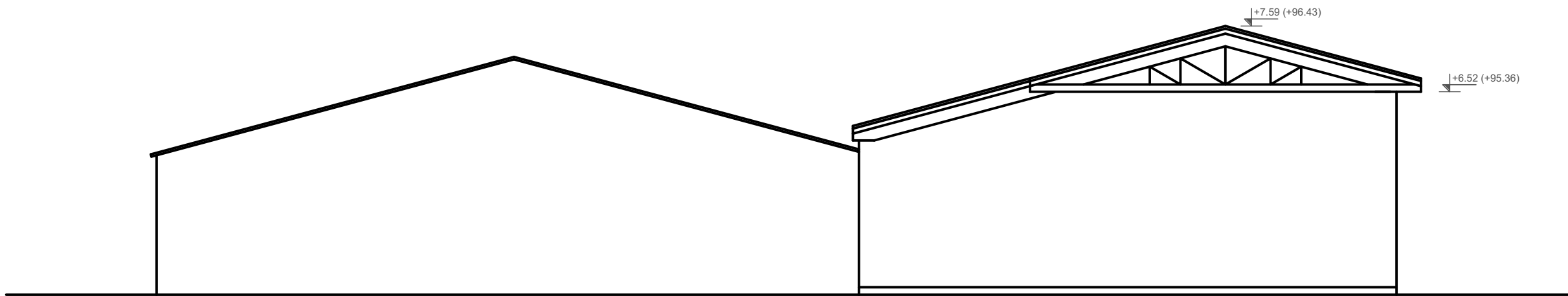
АРХИПЛАН-СРЕМ ДОО <small>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ АЛЕКСЕ ШАНТИЋА 12/9, НОВИ САД</small>		ИДР - Идејно решење	
одговорни пројектант: Ђорђе Курица дипл.инж.арх.		инвеститор: Немања Поповић, ул. Војводе Мишића бр.20, Баноштор	
		објекат: Пољопривредни објекат - винарија, Су+П+1	
		локација објекта: Баноштор, к.п. 529 к.о. Баноштор	
размера: 1:50	бр. тех. док.: ИДР 01-02/20	датум: фебруар 2020.	број листа: 06



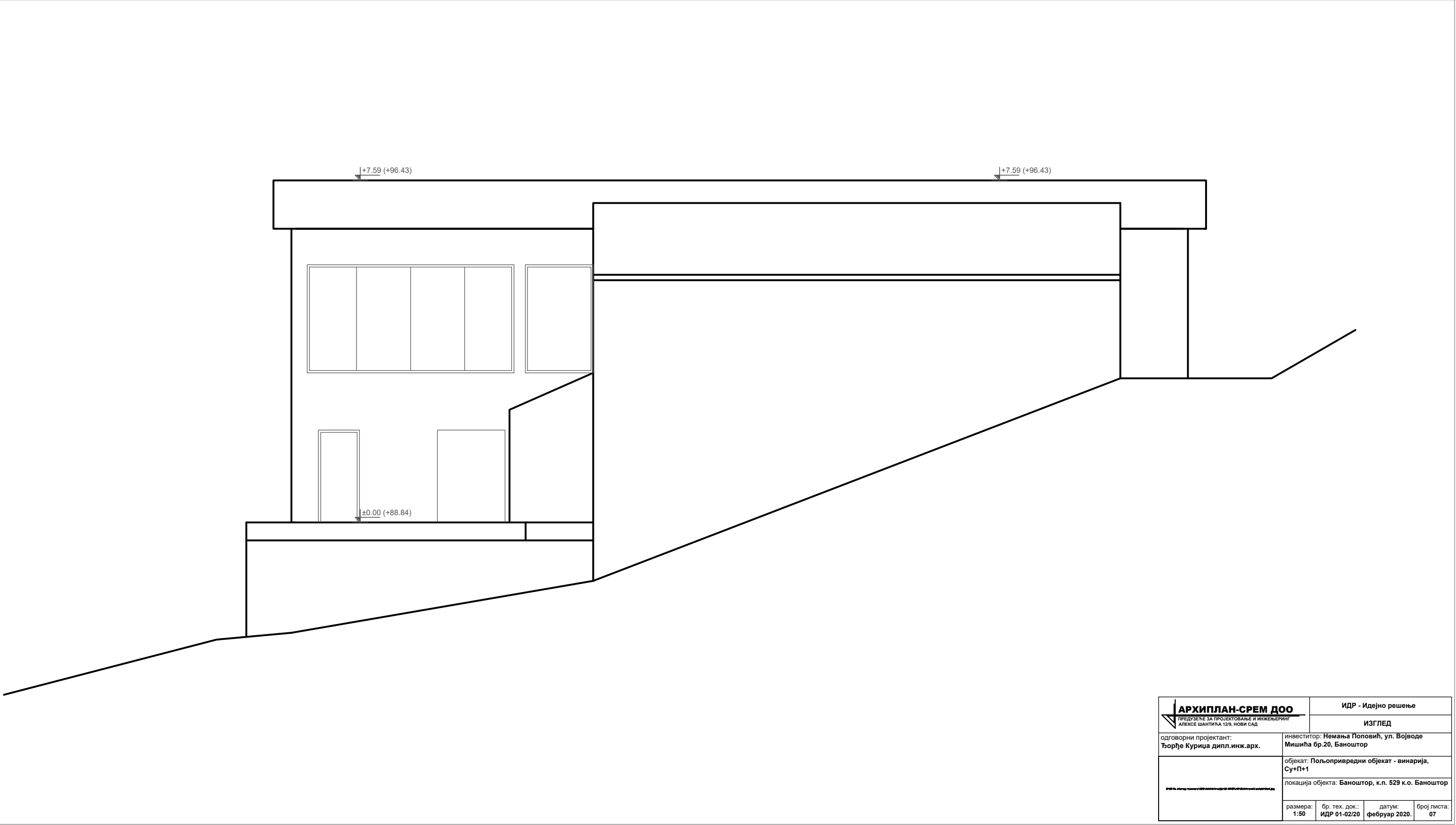
АРХИПЛАН-СРЕМ ДОО <small>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ АЛЕКСЕ ШАНТИЋА 12/9, НОВИ САД</small>		ИДР - Идејно решење	
одговорни пројектант: Ђорђе Курица дипл.инж.арх.		инвеститор: Немања Поповић, ул. Војводе Мишића бр.20, Баноштор	
		објекат: Пољопривредни објекат - винарија, Су+П+1	
		локација објекта: Баноштор, к.п. 529 к.о. Баноштор	
размера: 1:50	бр. тех. док.: ИДР 01-02/20	датум: фебруар 2020.	број листа: 07



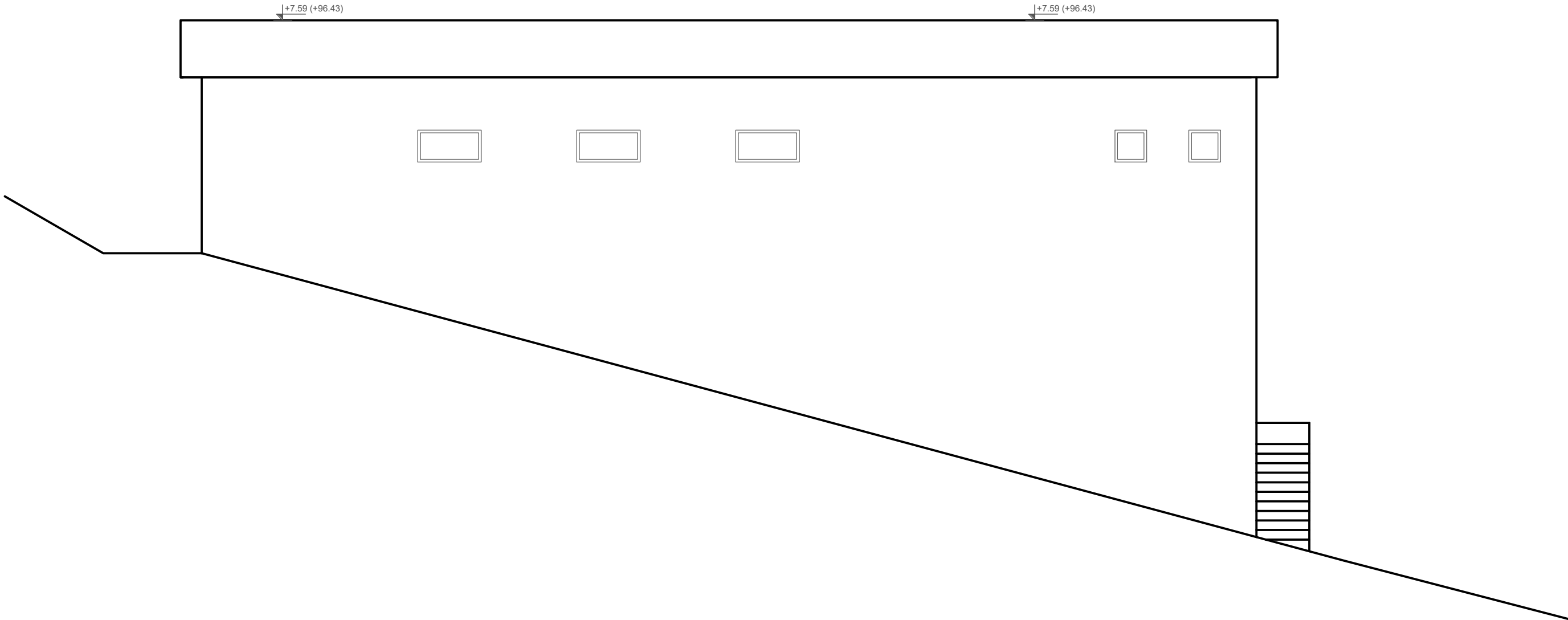
<div>АРХИПЛАН-СРЕМ ДОО</div> <div>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ</div> <div>АЛЕКСЕ ШАНТИЋА 12/9, НОВИ САД</div>		ИДР - Идејно решење	
<div>одговорни пројектант:</div> <div>Ђорђе Курица дипл.инж.арх.</div>		ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК	
		инвеститор: Немања Поповић, ул. Војводе Мишића бр.20, Баноштор	
		објекат: Пољопривредни објекат - винарија, Су+П+1	
		локација објекта: Баноштор, к.п. 529 к.о. Баноштор	
размера:	бр. тех. док.:	датум:	број листа:
1:50	ИДР 01-02/20	фебруар 2020.	06



<div><div></div><div>АРХИПЛАН-СРЕМ ДОО</div><div>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ</div><div>АЛЕКСЕ ШАНТИЋА 12/9, НОВИ САД</div></div>		ИДР - Идејно решење	
		ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК	
одговорни пројектант: Ђорђе Курица дипл.инж.арх.		инвеститор: Немања Поповић, ул. Војводе Мишића бр.20, Баноштор	
		објекат: Пољопривредни објекат - винарија, Су+П+1	
		локација објекта: Баноштор, к.п. 529 к.о. Баноштор	
размера: 1:50	бр. тех. док.: ИДР 01-02/20	датум: фебруар 2020.	број листа: 06



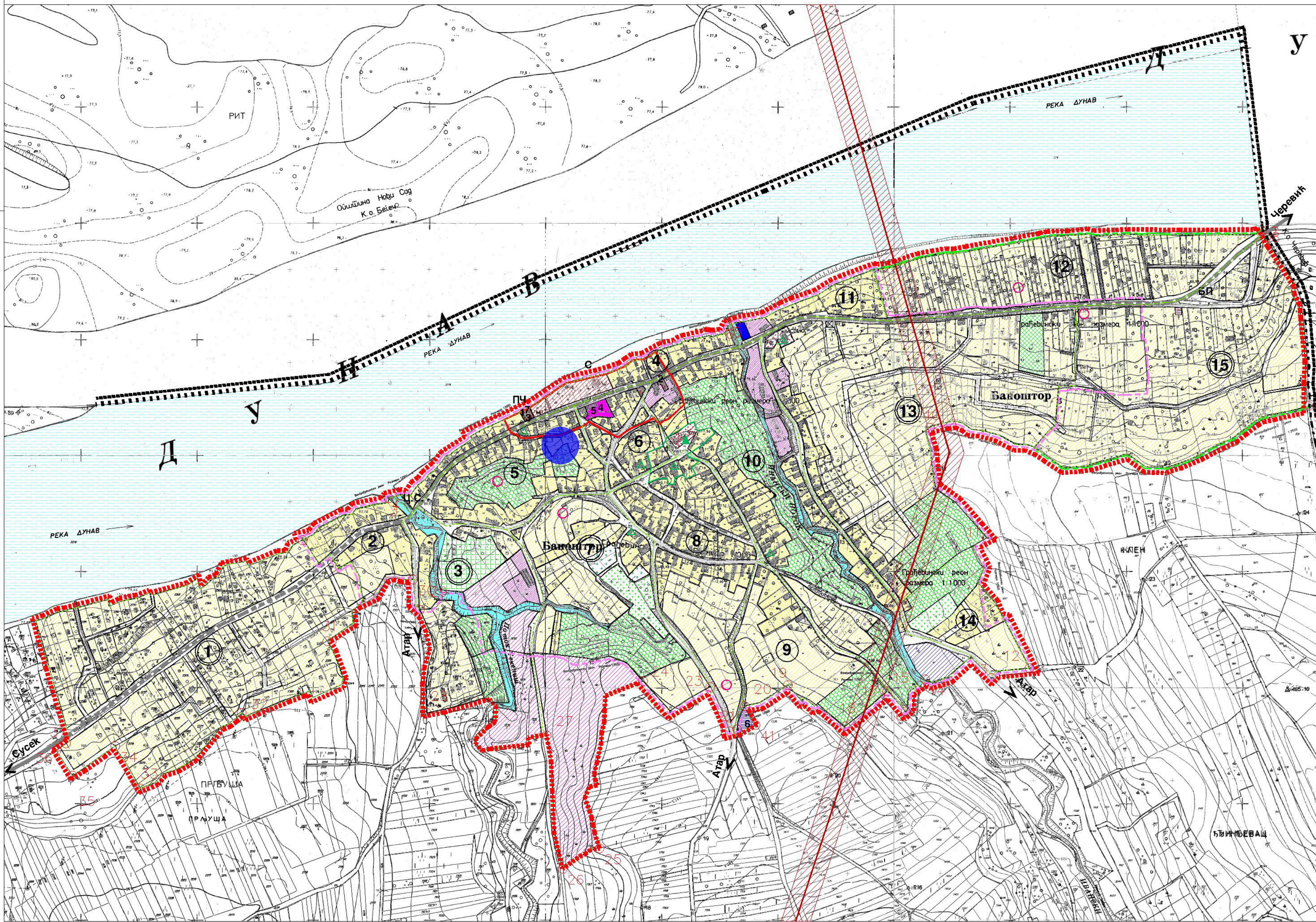
<div><div></div><div>АРХИПЛАН-СРЕМ ДОО</div><div>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ</div><div>АЛЕКСЕ ШАНТИЋА 12/9, НОВИ САД</div></div>		ИДР - Идејно решење			
		ИЗГЛЕД			
одговорни пројектант: Ђорђе Курица дипл.инж.арх.		инвеститор: Немања Поповић, ул. Војводе Мишића бр.20, Баноштор			
<div>ИДР 01-02/20</div>		објекат: Пољопривредни објекат - винарија, Су+П+1			
		локација објекта: Баноштор, к.п. 529 к.о. Баноштор			
		размера: 1:50	бр. тех. док.: ИДР 01-02/20	датум: фебруар 2020.	број листа: 07



<div><div><div></div><div>АРХИПЛАН-СРЕМ ДОО</div><div>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ</div><div>АЛЕКСЕ ШАНТИЋА 12/9, НОВИ САД</div></div></div>		ИДР - Идејно решење			
		ИЗГЛЕД			
одговорни пројектант: Ђорђе Куриџа дипл.инж.арх.		инвеститор: Немања Поповић, ул. Војводе Мишића бр.20, Баноштор			
<div><div></div><div>СРЕМ ДОО</div><div>ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ</div><div>АЛЕКСЕ ШАНТИЋА 12/9, НОВИ САД</div></div>		објекат: Пољопривредни објекат - винарија, Су+П+1			
		локација објекта: Баноштор, к.п. 529 к.о. Баноштор			
		размера: 1:50	бр. тех. док.: ИДР 01-02/20	датум: фебруар 2020.	број листа: 07

Г) ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Извод из Плана генералне регулације насеља Баноштор ("Службени лист општина Срема", број 20/2004)



ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ

ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

- ШИРА ЦЕНТРАЛНА ЗОНА
- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ (ПОСТОЈЕЋИ - ПЛАНИРАНИ)

УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА

- 1 МЕСНА КАНЦЕЛАРИЈА И МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА

КУЛТУРА И ИНФОРМАЦИЈЕ

- 2 ДОМ КУЛТУРЕ

ЗДРАВСТВО И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

- 3 АМБУЛАНТА И АПОТЕКА
- 4 ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА
- ОБРАЗОВАЊЕ
- 5 ОСНОВНА ШКОЛА

СПОРТОКО РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

- ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ (ПОСТОЈЕЋЕ - ПЛАНИРАНЕ)

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ

- ВОДОЗАХВАТ
- 6 БАЗЕН ЗА ВОДУ
- Ц.С. ЦРПНА СТАНИЦА
- УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА
- ГРОБЉЕ (ПОСТОЈЕЋЕ - ПЛАНИРАНО)
- МРС

ЗЕЛЕНИЛО

- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

- ДУНАВ
- ПОТОЦИ

ПТТ САОБРАЋАЈ

- 7 ПОШТА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

- КОРИДОР 220(400) kV ДВ

САОБРАЋАЈ И ВЕЗЕ

- УЛИЧНИ КОРИДОР
- РЕГИОНАЛНИ ПУТ
- ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- САБИРНЕ УЛИЦЕ
- ОСТАЛЕ УЛИЦЕ

- БП БЕНЗИНСКА ПУМПА
- ПЛОВНИ ПУТ - ДУНАВ

- С СКЕЛСКИ ПРЕЛАЗ

- ПЧ ПРИВЕЗ ЗА ЧАМЦЕ

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

СТАНОВАЊЕ

- СТАНОВАЊЕ (ПОСТОЈЕЋЕ - ПЛАНИРАНО)
- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

РАДНЕ ПОВРШИНЕ

- РАДНЕ ПОВРШИНЕ (ПОСТОЈЕЋЕ - ПЛАНИРАНЕ)

ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА И РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА

- ▲ СПОМЕНИЦИ САКРАЛНЕ АРХИТЕКТУРЕ
- ПРОСТОРНА КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА ЗА СТАВЉАЊЕ ПОД ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ
- △ ОБЈЕКТИ ЕВИДЕНТИРАНИ ЗА СТАВЉАЊЕ ПОД ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ
- АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ

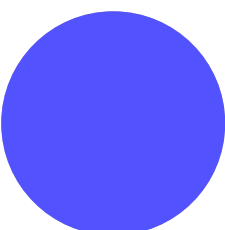
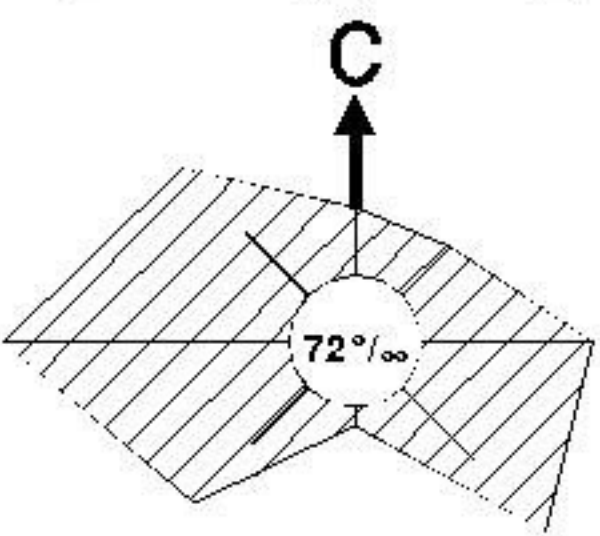
ПЛАН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

- ГРАНИЦА БЛОКА
- 14 БРОЈ БЛОКА
- 15 БРОЈ БЛОКА КОЈИ СЕ РАЗРАЂУЈЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА

БАНОШТОР

P = 1 : 5000



ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНОГ ПРОСТОРА У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТАТА
СА УСЛОВИМА ЗАШТИТЕ

- ГЛАВНА ГРАНИЦА ОПШТИНЕ
- ГЛАВНА ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА
- ТАЧКЕ ПЛАНИРАНЕ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Наручилац:	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН	Датум:	2005.
Инвеститор:	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН		
Обрађивач:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД		
Директор:	ПЕРИЦА МАНОШЛОВИЋ, дипл.инж.арх.	Назив плана:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНОШТОР
Одговорни урбаниста:	мр ОЛИВЕРА ДОБРИВОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.	Назив карте:	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТАТА СА УСЛОВИМА ЗАШТИТЕ
Планер-урбаниста:	БЕСНА ПРОСЕНИЦА, дипл.инж.арх.	Бр. листа:	5
		Р = 1 : 5000	

2. Копија катастарског плана број 953-2/2019-17 од 18.08.2021. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ БЕОЧИН
БЕОЧИН, СВЕТОСАВСКА 43

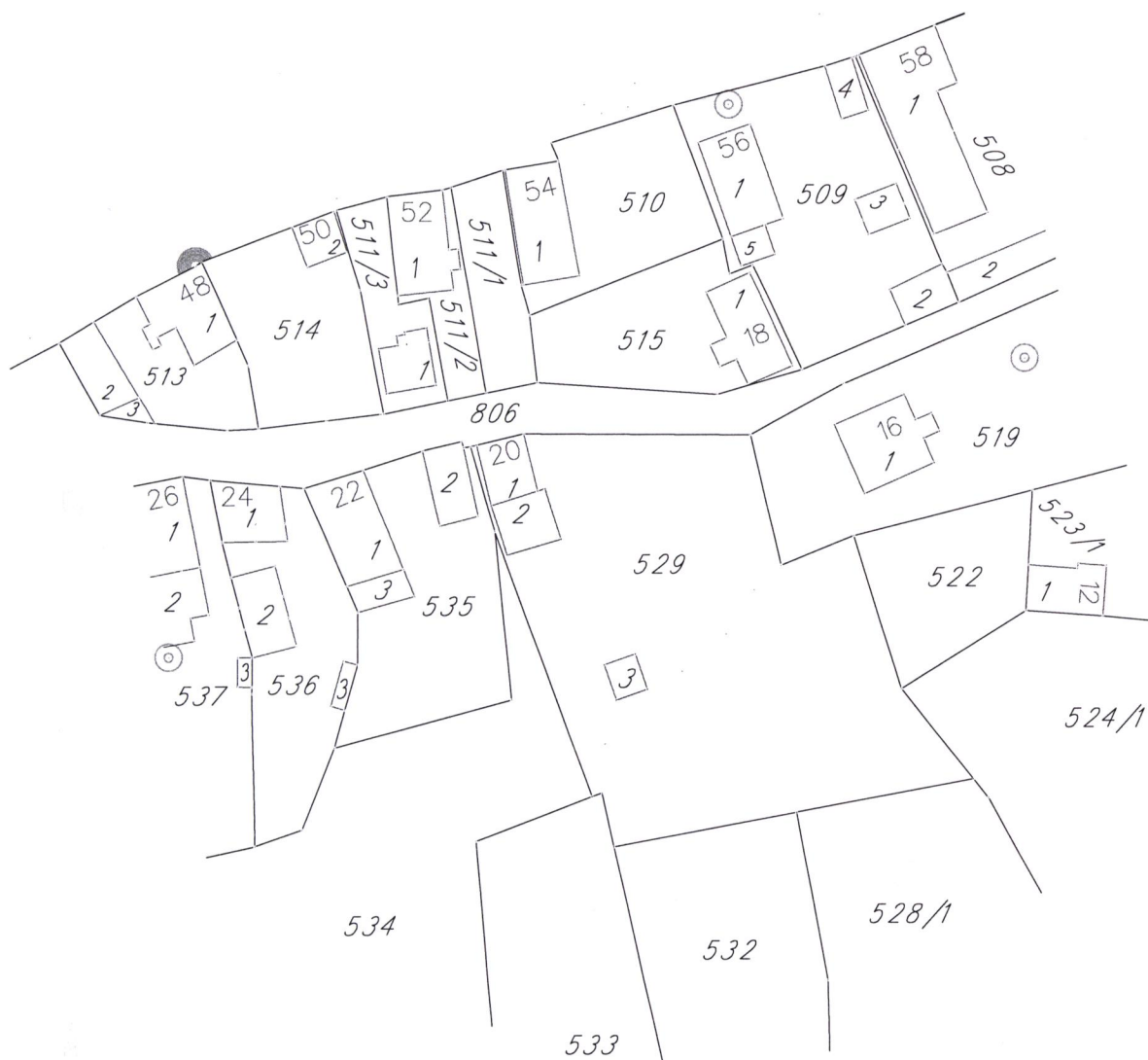
Број: 953-2/2019-17

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО БАНОШТОР

Катастарска парцела број 529

Размера штампе 1: 1000



Напомена:

Датум и време издавања:

12.08.2019.г. 12⁴²

Овлашћено лице:

М.П. _____

3. Препис листа непокретности број 1622



Одељак I

* Број листа непокретности: 1622

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80101
Општина:	БЕОЧИН
Матични број катастарске општине:	804967
Катастарска општина:	БАНОШТОР
Датум ажуриности:	30.07.2021 01:55:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ВОЈВОДЕ МИШИЋА
Број парцеле:	529
Подброј парцеле:	0
Површина м ² :	2361
Број листа непокретности:	1622
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Површина дела:	54
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Површина дела:	55
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Површина дела:	23
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Површина дела:	477
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	6
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Површина дела:	524
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Подаци о делу парцеле	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Број дела:	7
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЉУ
Површина дела:	537
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ

Подаци о делу парцеле

Број дела:	8
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЉУ
Површина дела:	605
Култура:	ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ

Подаци о делу парцеле

Број дела:	9
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЉУ
Површина дела:	86
Култура:	ВОЋЊАК 3. КЛАСЕ

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	НЕМАЊА (БРАНИВОЈ) ПОПОВИЋ
Адреса:	НОВИ САД, ФУТОШКА 50/
Матични број лица:	0911990800017
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела):

*** Нема напомена ***

**Подаци о зградама и другим
грађевинским објектима - В1 лист**

Број објекта:	1
Назив улице:	ВОЈВОДЕ МИШИЋА
Кућни број:	20
Кућни подброј:	
Површина м ² :	54
Начин коришћења:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Корисна површина м ² :	0
Грађевинска површина м ² :	0
Број приземних етажа:	1

Имаоци права на објекту

Назив:	НЕМАЊА (БРАНИВОЈ) ПОПОВИЋ
Адреса:	НОВИ САД, ФУТОШКА 50/
Матични број лица:	0911990800017
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Датум уписа:	04.06.2013
--------------	------------

та:

Опис терета:

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

ЗАБЕЛЕЖБА, ГРАЂЕВИНСКА ИЛИ УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА СУ ИЗДАТЕ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ И РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ГАРАНТУЈЕ ЗА СТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА

ПРАВО СВОЈИНЕ НА ОБЈЕКТУ ЈЕ УТВРЂЕНО НА ОСНОВУ ГРАЂЕВИНСКЕ И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ, ТЕ ДА, С ОБЗИРОМ НА МИНИМАЛНУ ТЕХНИЧКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ КОЈА ЈЕ ПРОПИСАНА, РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ГАРАНТУЈЕ ЗА СТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта: 2
 Назив улице: ВОЈВОДЕ МИШИЋА
 Кућни број:
 Кућни подброј:
 Површина м²: 55
 Начин коришћења: ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
 Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
 Корисна површина м²: 0
 Грађевинска површина м²: 0
 Број приземних етажа: 1

Имаоци права на објекту

Назив: НЕМАЊА (БРАНИВОЈ) ПОПОВИЋ
 Адреса: НОВИ САД, ФУТОШКА 50/
 Матични број лица: 0911990800017
 Врста права: СВОЈИНА
 Облик својине: ПРИВАТНА
 Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Датум уписа: 04.06.2013
 Врста: ЗАБЕЛЕЖБА, ГРАЂЕВИНСКА ИЛИ УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА СУ ИЗДАТЕ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ И РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ГАРАНТУЈЕ ЗА СТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА
 Опис терета: ПРАВО СВОЈИНЕ НА ОБЈЕКТУ ЈЕ УТВРЂЕНО НА ОСНОВУ ГРАЂЕВИНСКЕ И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ, ТЕ ДА, С ОБЗИРОМ НА МИНИМАЛНУ ТЕХНИЧКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ КОЈА ЈЕ ПРОПИСАНА, РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ГАРАНТУЈЕ ЗА СТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист



Број објекта:	3
Назив улице:	ВОЈВОДЕ МИШИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м ² :	23
Начин коришћења:	ЗГРАДА ПОЉОПРИВРЕДЕ - ВИНАРИЈА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Опис објекта:	ВИНАРИЈА
Корисна површина м ² :	18
Грађевинска површина м ² :	23
Број приземних етажа:	1
Имаоци права на објекту	
Назив:	НЕМАЊА (БРАНИВОЈ) ПОПОВИЋ
Адреса:	НОВИ САД, ФУТОШКА 50/
Матични број лица:	0911990800017
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Датум уписа:	04.06.2013
Врста:	ЗАБЕЛЕЖБА, ГРАЂЕВИНСКА ИЛИ УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА
Опис терета:	СУ ИЗДАТЕ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ И РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ГАРАНТУЈЕ ЗА СТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА ПРАВО СВОЈИНЕ НА ОБЈЕКТУ ЈЕ УТВРЂЕНО НА ОСНОВУ ГРАЂЕВИНСКЕ И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ, ТЕ ДА, С ОБЗИРОМ НА МИНИМАЛНУ ТЕХНИЧКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ КОЈА ЈЕ ПРОПИСАНА, РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ГАРАНТУЈЕ ЗА СТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА
Напомена (терет објекта): *** Нема напомена ***	

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: 1, 02.08.2021.г. у 13:46, од стране корисника: Линда Радичевић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл. 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

* Извод из базе података катастра непокретности.

и време прибављања података: 02.08.2021 13:46:20

врем ажурирања података: 30.07.2021 01:55:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: БЕОЧИН

Катастарска општина: БАНОШТОР

☒ 529/0. Површина м²: 2361. Улица / Потес: ВОЈВОДЕ МИШИЋА

☒ Бр.дела парцеле: 1. Површина м²: 54, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

☒ Бр.дела парцеле: 2. Површина м²: 55, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

☒ Бр.дела парцеле: 3. Површина м²: 23, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

☒ Бр.дела парцеле: 5. Површина м²: 477, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

☒ Бр.дела парцеле: 6. Површина м²: 524, Начин коришћења земљишта: ЊИВА 3. КЛАСЕ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

☒ Бр.дела парцеле: 7. Површина м²: 537, Начин коришћења земљишта: ЊИВА 4. КЛАСЕ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

☒ Бр.дела парцеле: 8. Површина м²: 605, Начин коришћења земљишта: ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

☒ Бр.дела парцеле: 9. Површина м²: 86, Начин коришћења земљишта: ВОЋЊАК 3. КЛАСЕ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
<input checked="" type="checkbox"/> ВОЈВОДЕ МИШИЋА	20		54	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
<input checked="" type="checkbox"/> ВОЈВОДЕ МИШИЋА			55	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
<input checked="" type="checkbox"/> ВОЈВОДЕ МИШИЋА			23	ЗГРАДА ПОЉОПРИВРЕДЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК

Мирослав Обрадовић

НОВИ САД

Павла Симића 2

УОП-I:9430-2021

Страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода. -----

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе. -----

НОВИ САД, 02.08.2021. (другог августа две хиљаде двадесет прве године), у 13:50 часова. -----

УОП-I:9430-2021 -----

Јавни бележник
Мирослав Обрадовић
НОВИ САД
Павла Симића 2

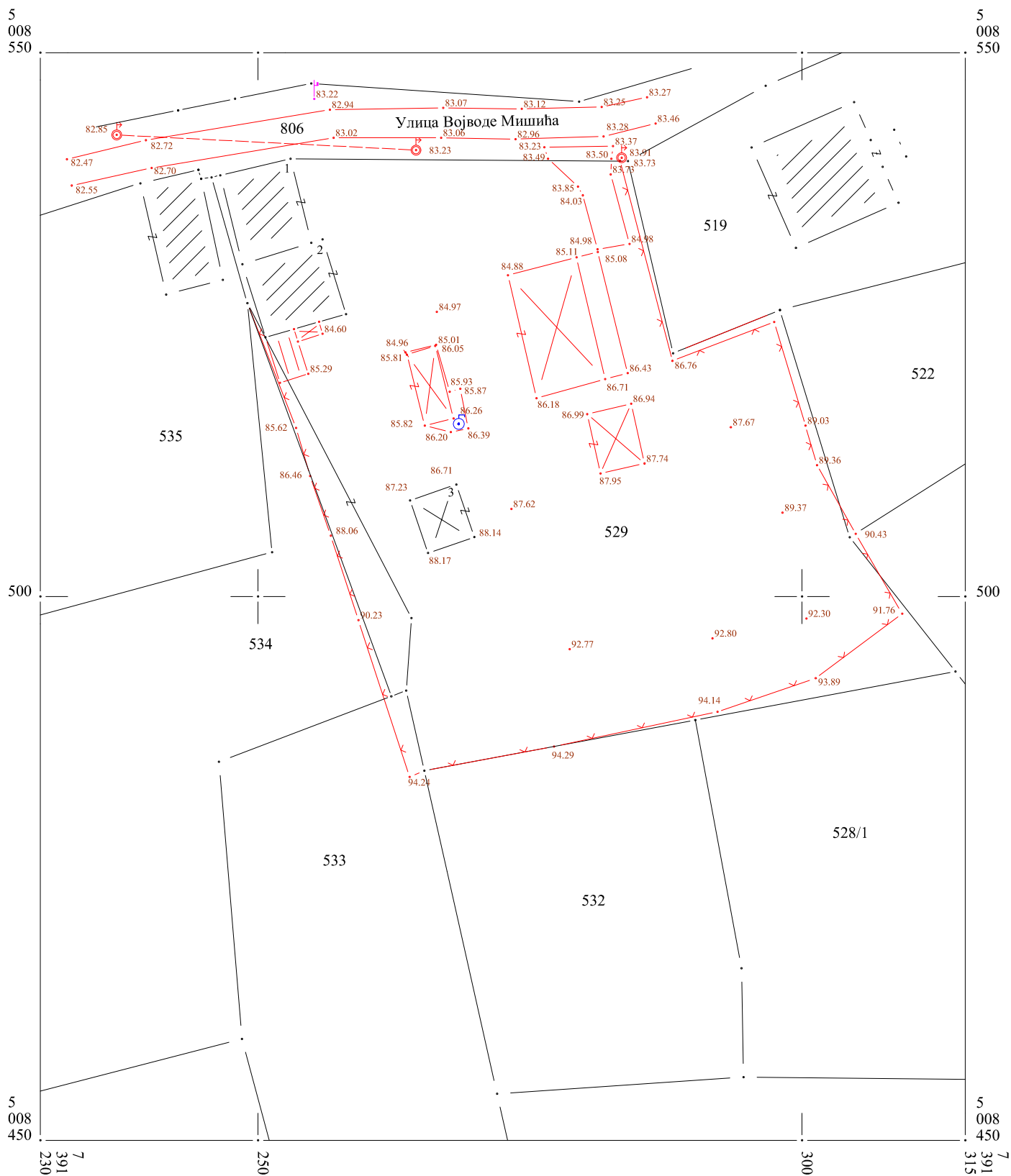
За јавног бележника
јавнобележнички
приправник
Милица Трипић

(потпис)

(печат)



4. Оверен катастарско-топографски план



P = 1:500

1

Подаци о снимању
а) прецизна тахиметрија
Октобар 2017



снимање и обрада:
Д.О.О.ГЕОПЛАН-СРЕМ



5. Прибављени подаци и услови за израду урбанистичког пројекта



Нови Сад, 07.12.2021. године

Ваш број: 20700-Д.07.02-327154-21

„ХАУС“ ДОО



Душана Даниловића бр. 32

21000 Нови Сад

**ДОПИС: Одговор на захтев за добијање услова за потребе израде
Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије
“AKADEMIA MODELE” у Баноштору**

Поводом Вашег захтева, у име инвеститора “Akademia Modele” doo, Баноштор, Војводе Мишића бр. 20, за добијање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије “AKADEMIA MODELE” у Баноштору на кат. пар. бр. 529 (К.О. Баноштор) поднетог дана 03.12.2021. године, обавештавамо Вас следеће:

У наведеном захтеву сте навели да је постојећа одобрена снага на датој парцели 17.25 kW, и да желите повећање на снагу од 34,50 kW. Према исходованим Условима за пројектовање и прикључење бр. 86.1.1.0-Д.07.02-290867-19 од 30.09.2019.год. за к.п. 529 к.о. Баноштор, одобрена је снага од 34.50 kW за помоћни објекат за смештај пољопривредних производа-винарија (П) - објекат на месту објекта бр.1 на ситуационом решењу које сте приложили уз овај захтев. У ситуационом решењу приложеном уз овај захтев, постоји и нови објекат – објекат бр. 3.

У складу са претходно изнетим, потребно је да се изјасните да ли желите да останете у оквиру снаге од 34.50 kW одобрене у Условима за пројектовање и прикључење од 30.09.2019.год. за помоћни објекат за смештај пољопривредних производа-винарија (П) - објекат на месту објекта бр.1 на ситуационом решењу или желите повећање одобрене снаге за неки други објекат.

Неопходно је да коригујете услове за израду Урбанистичког пројекта у складу са горе наведеним одредницама.

Због наведеног нисмо у могућности да издамо тражене услова за потребе израде Урбанистичког пројекта. Накнадно, са коригованим условима, можете поднети нов захтев за издавањем услова за потребе израде Урбанистичког пројекта, када ће му бити додељен нови архивски број.

С поштовањем,

Достављено:

1. Наслову;
2. Служби за енергетику;
3. Писарници.

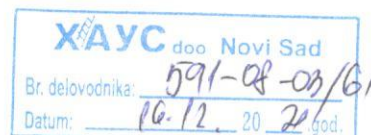
Директор огранка

Милан Тешовић, дипл. инж.

**Канцеларија извршног
директора за инвестиције**

„ХАУС“ доо
Душана Даниловића 32
21000 Нови Сад

Ваш број: _____

Наш број: 0601/4911Датум: 13-12-2021

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије „Академиа Моделе“ у Баноштору

Поштовани,

На основу вашег захтева број 588-08-03/53 од 01.12.2021. године којим од ЈП СРБИЈАГАС-а тражите издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије „Академиа Моделе“ у Баноштору, и приложеног материјала, обавештавамо Вас да ЈП „Србијагас“ нема својих инсталација и објеката на том простору, те сходно томе нема никаквих услова за издавање.

Рок важности овог документа је две године од датума његовог издавања.

У складу са ценовником услуга ЈП „Србијагас“ Нови Сад, биће Вам наплаћена услуга обраде вашег предмета.

С поштовањем,

Обрадио:

Душан Кривокапић, спец.струк.инж.грађ.

Извршни директор за инвестиције
Јовица Будимир, дипл. инж. маш.

Доставити:

1. Наслову
2. Техн.архиви
3. а/а

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-552578

ДАТУМ: 17.12.2021.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

21000 НОВИ САД, НАРОДНИХ ХЕРОЈА 2



„ХАУС“ ДОО

21000 НОВИ САД,
Душана Даниловића 32

ПРЕДМЕТ: Достава услова

ВЕЗА: Ваш допис број 1588-08-03/52

Поступајући по вашем захтеву број 1588-08-03/52 од 01.012.2021. примљеним 03.12.2021. достављамо вам тражене Услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије на катастарској парцели број 529 КО Баноштор.

С поштовањем,

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
МРЕЖЕ НОВИ САД


Александра Бурсаћ, дипл. инж.

Прилог: - услови 1х

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-552578

ДАТУМ: 17.12.2021.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

21000 НОВИ САД, НАРОДНИХ ХЕРОЈА 2

ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ „АКАДЕМИА МОДЕЛЕ“ У БАНОШТОРУ

ВЕЗА: допис „ХАУС“ ДОО 1588-08-03/52

У прилогу дописа достављамо ситуационо решење из Урбанистичког пројекта са уцртаном планираним цевима за прикључење комплекса на мрежу електронских комуникација.

Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони регионалних и локалних путева, а на основу услова које прописују надлежне институције. Стога је потребно планирати телекомуникациони коридор уз све саобраћајнице на подручју који обухвата план без обзира на ранг пута.

Потребно је планирати постављање ПВЦ цеви $\varnothing 110\text{mm}$ на местима укрштања траса са коловозом као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова како би се избегла накнадна раскопавања.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Предлажемо да се урбанистичким пројектом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објекта ка уличном коридору – јавној површини. На ситуационом решењу је цев оријентационо приказана.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности „Телеком Србија“.

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телекома Србија – систем за мобилну телефонију. Податке за дужи период нисмо у могућности да доставимо. Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

Услови за пројектовање важе све време важења локацијских услова издатих у складу са њима, односно до истека важења грађевинске дозволе.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ЕК МРЕЖУ

Поступајући по вашем захтеву, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама "Службени гласник РС" број 62/14, Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020, Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта "Службени гласник РС" број 16/12, Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката, "Службени гласник РС" број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, одређују се:

услови за пројектовање и прикључење на електронску комуникациону мрежу комплекса винарије на парцели број 529 К.О. Баноштор

Препоручујемо да положите ПЕ цев $\varnothing 40\text{mm}$, од границе парцеле до унутрашњости објекта (до просторије где завршава унутрашња инсталација), са полупречником савијања од најмање 400mm. Такође препоручујемо уградњу инсталационе цеви $\varnothing 36\text{mm}$, од просторије приземља објекта до слободног таванског простора.

У графичком прилогу је учртана позиција цеви. Цеви служе за накнадно провлачење телекомуникационог кабла и повезивање објекта на мрежу електронских комуникација. Препоручујемо да међусобно повежете објекте 1, 2, 3 и 4 на парцели цевима пречника не мањег од $\varnothing 40\text{mm}$.

Обавезно предвидети мрежу инсталационих канала и инсталационих цеви довољних промера, до свих стамбених и пословних јединица, као и сву активну и пасивну опрему која омогућава пријем и коришћење:

услуга информационих и комуникационих технологија,
услуга (радио) дифузне и комуникационих технологија и опционо
услуга управљања, надзора и комуникације уређајима/системима у објекту
а према Упутству о реализацији техничких и других захтева при изградњи
електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним
објектима Републичке агенције за електронске комуникације Рател - јан. 2013.

Напомена:

Издавање услова не подразумева и повезивање објекта на телекомуникациону мрежу.

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу
мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ, дипл. инж.

Прилог: ситуациони приказ Урбанистичког решења



533

532

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ



P=1:250

СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

 ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

 ОБЈЕКТИ

- ① ВИНАРИЈА И СКЛАДИШТЕ ЗА ВИНО СА ДЕГУСТАЦИОНОМ САЛОМ
- ② СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
- ③ УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКАТ-ВИДИКОВАЦ
- ④ ОСТАВА ЗА ВИНО

 НАДСТРЕШНИЦЕ

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

 КОЛСКО-МАНИПУЛАТИВНА ПОВРШИНА

 ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ И ПЛАТОИ

 НАТКРИВЕНИ ПАРКИНГ



ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

 УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ



ВИСОКИ ЛИШЋАРИ

ЛИСТОПАДНО ШИБЉЕ



НИСКИ ЧЕТИНАРИ

ЗИМЗЕЛЕНО ШИБЉЕ

 ЧЕСМА

 ОГРАДА

 УЛАЗ У КОМПЛЕКС ВИНАРИЈЕ

 ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

 РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

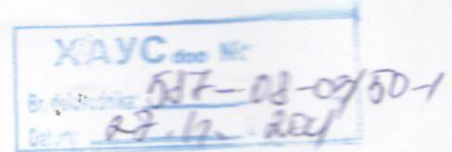
 ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ХАУС

ИНВЕСТИТОР	ВИНАРИЈА "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" ДОО БАНОШТОР
ОБРАЂИВАЧ	"ХАУС" ДОО, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл.инж.арх.
УРБАНИСТА САРАДНИК	МИНА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх..
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ
НАЗИВ ПРИЛОГА	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
РАЗМЕР	P=1:250
БРОЈ	У04/2021
БРОЈ ЛИСТА	03
ДАТУМ	2021. ГОДИНА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БЕОЧИН
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за инспекцијске послове, урбанизам
и заштиту животне средине
Број: 03-353-356
Дана: 21.12.2021. године
БЕОЧИН



"ХАУС" ДОО
Душана Даниловића 32
21000 Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Одговор на захтев за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта

Поштовани,

На основу вашег захтева за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије "AKADEMIA MODELE" у Баноштору, обавештавамо вас следеће:

На основу важећег планског документа, Плана генералне регулације насеља Баноштор („Службени лист општина Срема“ бр. 20/2004), катастарска парцела број 529 КО Баноштор налази се у грађевинском подручју насеља, у зони становања.

За израду урбанистичког пројекта потребно је придржавати се правила уређења и грађења дефинисана важећом планском документацијом, за која се додатно можете обратити захтевом за издавање информације о локацији. Према достављеној документацији нема посебних услова и захтева.

Обрадио:
Илија Јефтић

Доставити:
1. Подносиоцу захтева
2. Архиви





EMC

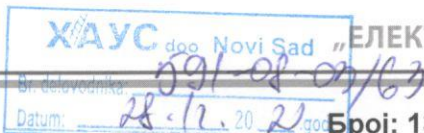
АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО

ХАУС

doo Novi Sad

„ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ“ БЕОГРАД

„ХАУС“ д.о.о. Нови Сад
Душана Даниловића 32
21 000 Нови Сад



Број: 130-00-UTD-003-1775/2021- 001

Датум: 17-12-2021

Предмет: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије „Akademia Modele“ у Баноштору

На основу вашег захтева 588-08-03/54 од 01.12.2021. године, који је код нас заведен дана 03.12.2021. године у писарници РЦО Нови Сад под бројем 56016/2021, као и достављене документације (графички приказ граница обухвата предметног урбанистичког пројекта у дигиталном формату), обавештавамо вас о следећем:

1. Према послатој документацији, видљиво је да у обухвату предметног урбанистичког пројекта нема објеката који су у власништву „Електромрежа Србије“ А.Д.
2. Према Плану развоја преносног система и одговарајућем плану Инвестиција, у непосредној близини обухвата предметног урбанистичког плана планирана је изградња новог ДВ 400 kV ТС Србобран – ТС Сремска Митровица 2. Овај пројекат је сагледан у оквиру процеса *Identification of system needs*, обављеног у току израде TYNDP 2020, као део групе пројеката под називом Панонски коридор. Такође, овај пројекат је пријављен за анализу и у оквиру TYNDP 2022.
3. У складу са претходно наведеним тачкама „Електромрежа Србије“ А.Д. нема посебних услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије „Akademia Modele“ у Баноштору.

Важност горе наведених услова је две године од датума издавања или краће уколико дође до промене наведених законских регулатива и прописа. Након истека овог рока подносилац захтева је дужан да тражи обнову важности истих.

За сва додатна објашњења можете се обратити Сектору за анализу стања елемената преносног система, Дирекција за асет менаџмент, Улица војводе Степе 412, 11000 Београд и Александри Вишњић на тел. 011/3330-725.

С поштовањем,

Извршни директор за пренос
електричне енергије

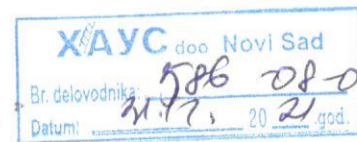


Бранко Ђорђевић, дипл. инж. електр.

Копије доставити:

- Инвестиције и развој, Дирекција за инвестиције, Сектор за инвестиционе пројекте високонапонских водова
 - Инвестиције и развој, Дирекција за развој, Сектор за развој преносног система
 - Инвестиције и развој, Дирекција за развој, Сектор за техничко-технолошки развој и инвестициони план
 - Инвестиције и развој, Дирекција за капиталне пројекте и пројекте прикључења, Сектор за управљање капиталним пројектима
 - Пренос електричне енергије, Дирекција за одржавање преносног система, Регионални центар одржавања Нови Сад
 - Пренос електричне енергије, Дирекција за асет менаџмент, Сектор за анализу стања елемената преносног система, Служба за испитивање и анализу стања елемената високонапонских водова
- Други оригинал:
- Архива

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Управа за ванредне ситуације у Новом Саду
09.21.1.1 број 217-19085/21
Дана 09.12.2021. године
Нови Сад



„Хаус“ ДОО Нови Сад
Ул. Душана Даниловића 32
Нови Сад

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије „Akademia modele“ у Баноштору

Разматрајући Ваш захтев број 586-08-01/48 од 01.12.2021. године, за примљеног 06.12.2021. године, за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије „Akademia modele“ у Баноштору, обавештавамо вас о следећем:

- Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18), у делу "Заштита од пожара у планским документима", у члану 29. предвиђа да је **пре израде планских докумената** носилац посла на изради планског документа дужан да прибави мишљење Министарства, које садржи услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети предметним планским документима.

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18), у делу Просторно и урбанистичко планирање, чланом 11 дефинише **планске документе** као: Просторне планове (Просторни план РС, Регионални просторни план, Просторни план јединице локалне самоуправе и Просторни план подручја посебне намене) и Урбанистичке планове (Генерални урбанистички план, План генералне регулације и План детаљне регулације), односно чланом 13 дефинише Урбанистички пројекат као урбанистичко-технички документ за спровођење планских докумената који се израђује након усвајања планских докумената.

- На основу наведеног **обавештавамо Вас** да за израду Урбанистичког пројекта (који не спада у планске документе) **нисте у обавези** да прибављате мишљење овог Министарства у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

Такса у износу од 330,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 2 Закона о административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 50/18, 95/18, 38/19, 98/20 и 144/20).

/J.H.M./

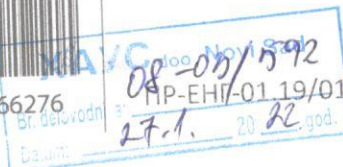
ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА УПРАВЕ

пуковник полиције

Иван Радисављевић



AAAE9128976666276



30306/1-2022
Наш број: 20700-Д.07.02. (372036-21)

„ХАУС“ ДОО

Датум: 12.01.2022. године, Нови Сад

Душана Даниловића бр. 32
21000 Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије „AKADEMIA MODELE“ у Баноштору на парцели 529 К.О. Баноштор

Поводом Вашег захтева, у име инвеститора „Akademia Modele“ doo, Баноштор, Војводе Мишића бр. 20, за добијање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије „Akademia Modele“ у Баноштору на кат. пар. бр. 529 (К.О. Баноштор), обавештавамо Вас следеће:

Насеље Баноштор у коме се планира изградња комплекса винарије напаја се електричном енергијом преко 20 kV извода „Сусек“, из ТС 35/20 kV „Беочин“.

У допуни захтева за израду предпројектних услова у поступку израде урбанистичког пројекта странка се изјаснила да жели да остане у оквирима снаге $P_{max}=34.50$ kW одобрене условима број 86.1.1.0-Д.07.02-290867-19 од 30.09.2019.год. На предметној локацији постоје изграђени електроенергетски објекти који ће задовољити потребе за захтеваном снагом. Прикључење будућих објеката могуће је извршити на следећи начин:

- На предметној локацији у улици Војводе Мишића постоји 0.4 kV надземна мрежа. На ивици парцеле, према улици Војводе Мишића, поред постојећег стуба надземне мреже, на месту назначеном на скици, обезбедити простор за слободностојеће постоље САБП-600, димензија ширине 600mm и дубине 235mm, на које ће се уградити орман мерног места (ОММ) типа ПОММ-2/Х, за смештај бројила за постојећи објекат одобрене снаге 17,25 kW, и новог бројила за комплекс винарије одобрене снаге 34,50 kW.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Нови Сад ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову,
2. Служби за енергетику,
3. „Akademia Modele“ doo, Баноштор, Војводе Мишића бр. 20,
4. Писарници.



Директор огранка

Милан Тешовић, дипл.инж

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИНАРИЈЕ "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ



СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

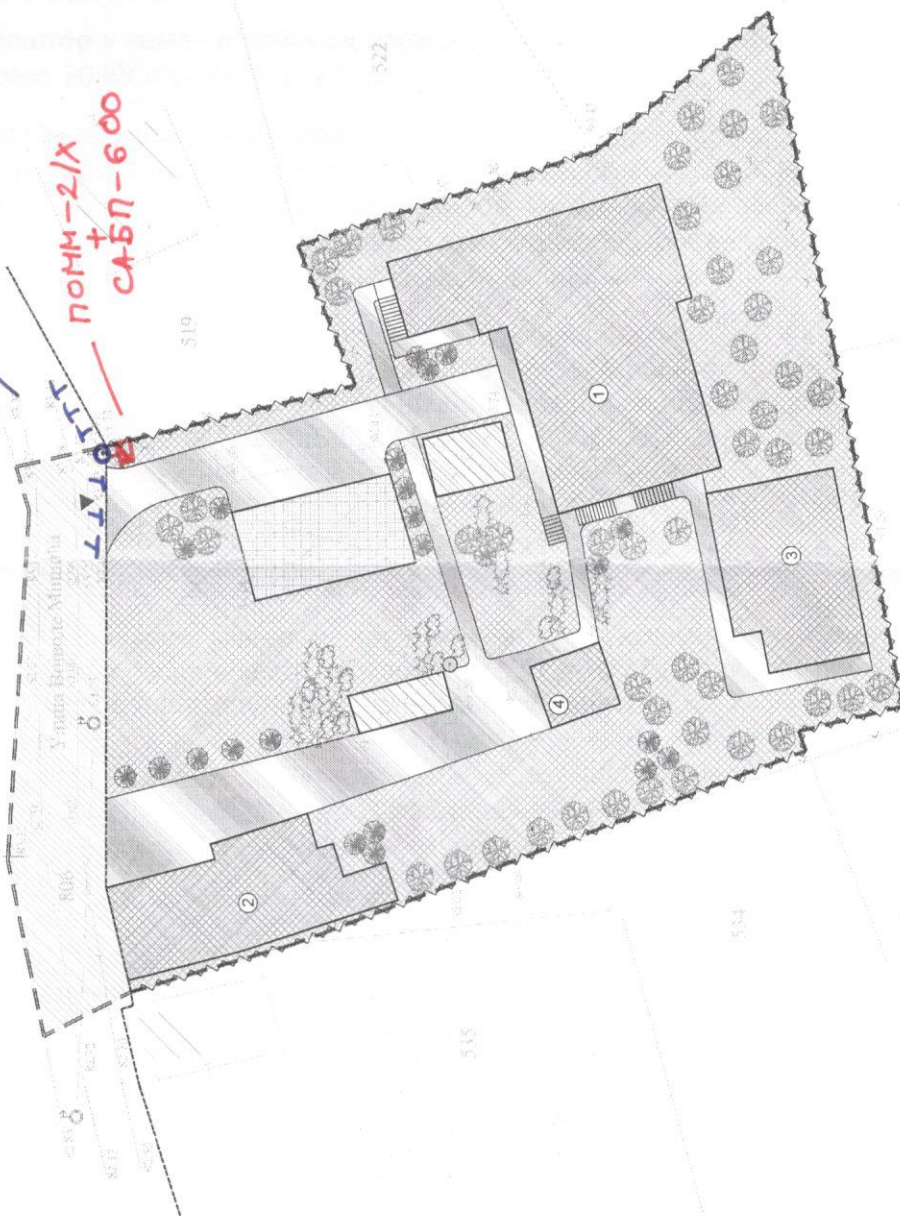
- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- ПРИСТУПНА САОБРАЋАНИЦА
- ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
- ОБЈЕКТИ**
- 1 ВИНАРИЈА И СКОЛАЖИШТЕ ЗА ВИНО СА ДЕГУСТАЦИОНОМ САЛОМ
 - 2 СТАМБЕНИ ОБЈЕКТ
 - 3 УГОСТИТЕЛСКИ ОБЈЕКТ ВИДЈОВИЦА
 - 4 ОСТАВА ЗА ВИНО
- НАДСТРЕШНИЦЕ**
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
- КОЛСКО-МАШИНАТУЛАТИВНА ПОВРШИНА
 - ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ И ПЛАТОИ
 - НАТЕРИЈЕВНИ ПАРКОВИ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**
- УРСЪЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
 - ВИСОКИ ЛИШТАРИ
 - ЛИСТОПАДНО ШИБЉЕ
 - НИСКИ ЧЕТИНАРИ
 - ЗИМЗЕЛЕНО ШИБЉЕ
- ЧЕСМА**
- ОГРАДА**
- УПАД У КОМПЛЕКС ВИНАРИЈЕ**
- ГРАДЕВАНИСКА ЛИНИЈА**
- РЕГУЛАЦИЈСКА ЛИНИЈА**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

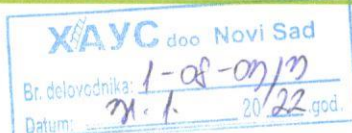
ХАУС

ИЗРАДНИК	ВИНАРИЈА "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" ДОО БАНОШТОР
ОПШТИНА	"ХАУС" ДОО, НОВИ САД
ОБЈЕКТОР	ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл. инж. арх.
ПРОЈЕКТОР	МИНА МИЛИЋИЋ, магист. инж. арх.
ОБЈЕКТОР	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА
ПРОЈЕКТОР	ВИНАРИЈЕ "АКАДЕМИА МОДЕЛЕ" У БАНОШТОРУ
ОБЈЕКТОР	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА
ПРОЈЕКТОР	ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
ОБЈЕКТОР	P=1:250
ПРОЈЕКТОР	У04/2021
ОБЈЕКТОР	2021. ГОДИНА
ОБЈЕКТОР	03

ПОСТОЈЕЋА
НАДЗЕМНА
МРЕЖА

ПОМ-2/1х
+
САБП-600



**„ХАУС“ ДОО НОВИ САД**Душана Даниловића 32
21000 Нови Сад

Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чланова 9. и 57. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016, 95/18-др. Закон и 71/2021 – у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 – аутентично тумачење), поступајући по захтеву упућеном електронском поштом од 28.12.2021. године, „ХАУС“ д.о.о. Нови Сад, Душана Даниловића 32, 21000 Нови Сад, за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије „Akademia Modele“ у Баноштору (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), дана 25. 12.2021. године под бројем 03. бр. 020-4096/2 доноси

РЕШЕЊЕ
о условима заштите природе

1. На предметном простору који обухвата катастарску парцелу број 529 к.о. Баноштор, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Предметна катастарска парцела налази се у стамбеној зони насеља Баноштор и у зони утицаја на међународни еколошки коридор реку Дунав (Уредба о еколошкој мрежи, "Службени гласник РС", бр. 102/10). Сходно изнетим чињеницама, издају се следећи услови заштите природе за израду Урбанистичког пројекта:

- 1) Забрањено је уносити инвазивне биљне врсте. На нашим подручјима инвазивно се понашају следеће врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), сибирски брест (*Ulmus pumila*) и багрем (*Robinia pseudoacacia*).
- 2) Минимална ширина заштитног зеленог појаса треба да износи 3-5m, зависно од просторних могућности;
- 3) Заштитно зеленило треба да садржи најмање 50% аутохтоних дрвенастих врста (жбуња и дрвећа) уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенастих врста и континуирани појас травне вегетације заштитних појасева (монокултуре не испуњавају функције заштитног зеленила);
- 4) За озелењавање користити претежно лишћаре, при чему у спрату дрвећа учешће листопадних врста треба да буде минимално 80%;
- 5) Вештачке површине (поплочане стазе, паркинг простор и сл.) у што већем проценту треба да буду засенчене крошњама високих лишћара;
- 6) Привремено и крајње одлагање отпада не сме се вршити на начин који за последицу има загађивање земљишта, површинских и подземних вода;
- 7) Предвидети одговарајуће мере и решења за очување квалитета вода у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);

- 8) Предвидети одговарајуће мере за очување квалитета земљишта у окружењу предметног комплекса у складу са чланом 16. Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/2006, 65/2008 - други закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон) који се односи на забрану испуштања и одлагања опасних и штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање, као и поштовањем осталих мера за заштиту земљишта од деградације;
 - 9) У случају коришћења енергетског потенцијала отпадних материја или као секундарних сировина, управљање отпадом планирати према одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Сл. гласник РС“, бр. 98/2010) и сродних законских аката. Привремено одлагање отпада, који се не може искористити као секундарна сировина, вршити у посудама/уређајима одговарајућег капацитета, који обезбеђују изолацију отпадних материја од околног простора;
 - 10) За предметне објекте потребно је прибавити услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, у складу са чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019).
2. По изради Урбанистичког пројекта, потребно је прибавити мишљење о уграђености услова утврђених овим Решењем;
 3. Ово решење не ослобађа обавезе подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима;
 4. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе;
 5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања акта не отпочне радове и активности за које је акт о условима заштите природе издат, дужан је да прибави нови акт. Такође, уколико дође до измена захтевом наведених активности, носилац активности дужан је да поднесе Покрајинском заводу за заштиту природе нов захтев за издавање акта о условима заштите природе;
 6. Такса за издавање Решења у износу од 20.000,00 динара одређена је у складу са чланом 2. став 5. тачка 1. Правилника о висини и начину обрачуна и наплате таксе за издавање акта о условима заштите природе („Службени гласник РС“, бр. 110/2013).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 28.12.2021. године захтев заведен под бројем 03. бр. 020-4096, подносиоца „ХАУС“ д.о.о. Нови Сад, Душана Даниловића 32, 21000 Нови Сад, за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије „Akademia Modele“ у Баноштору, на катастарској парцели бр. 529 к.о. Баноштор.

Са захтевом је достављена следећа потребна документација:

- Ситуациони приказ урбанистичког решења („ХАУС“ д.о.о. Нови Сад, број плана У04/2021);
- Овлашћење „ХАУС“ д.о.о. Нови Сад за подношење захтева за издавање услова надлежним органима, посебним организацијама и имаоцима јавних овлашћења;
- План Генералне регулације насеља Баноштор са означеном локацијом предметне катастарске парцеле (ЈП „Завод за урбанизам Војводине, Нови Сад).

На основу достављеног захтева утврђено је да је предмет захтева израда урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије „Akademia Modele“ у Баноштору, на катастарској парцели 529 к.о. Баноштор. Увидом у јавни сервис катастра непокретности Републичког геодетског завода утврђено је да се парцела наведена у Захтеву (к.п 529 к.о. Баноштор) налази у власништву инвеститора, „Akademia Modele“ Баноштор, као земљиште у грађевинском подручју.

Увидом у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови заштите природе из диспозитива овог решења.

Предметни простор се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Положај предметне кат. парцеле у насељеном месту у близини Дунава указује на могућ утицај на међународни еколошки коридор реке Дунав.

Услови прописани подтачкама 1) до 5) израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу. чланом 5. став 1. тачка 7. Закона о заштити природе изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001) у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. У складу са Конвенцијом, захтева се спречавање уношења и контрола или искорењивање „оних страних врста које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“.

Услови прописани подтачкама 6) до 10) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. став 3, 4, 5 и 7. Закона о заштити природе, по коме се заштита природе реализује „... спровођењем мера заштите природе и предела; утврђивањем услова и мера заштите природе и заштићених природних добара и предела у просторним и урбанистичким плановима, пројектној документацији, основама и програмима... од утицаја на природу... као и ублажавањем штетних последица које су настале активностима у природи“.

У вези са коришћењем простора, у члану 19. Закона о заштити животне средине се наводи да се „развојним и просторним планом утврђују зоне изградње на одређеним локацијама зависно од капацитета животне средине и степена оптерећења, као и циљева изградње унутар одређених делова на тим локацијама“. У члану 34. наводи се да је неопходно: „утврђивање мера интегрисане заштите и планирања предела које обухватају подручја изван заштићених природних добара, ради уређења дугорочне концепције, намене и организације предела и усклађивања вишенаменског коришћења простора које угрожава предео...“.

Чланом 8. Закона о заштити животне средине дефинисано је планирање, уређење и коришћење простора. Планирање и уређење простора спроводи се на основу просторних и урбанистичких планова, планске и пројектне документације, у складу са мерама и условима заштите природе. Носилац пројекта дужан је да поступа у складу са мерама заштите природе, на начин да се избегну, или сведу на најмању меру угрожавања или оштећења природе. Према члану 9. у поступку израде планова, пројеката и активности из члана 8. Закона прибављају се услови заштите природе. Акт о условима заштите природе, између осталог, садржи процену да ли се планирани радови и активности могу реализовати са становишта циљева заштите природе.

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 и 71/2021 - др. закон); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др. закон); Закон о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018- др. закон); Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018);, 65/2008 - други закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон); Уредба о еколошкој мрежи ("Службени гласник РС", бр. 102/2010); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001).

Предметне активности се могу реализовати под условима дефинисаним овим Решењем, јер је процењено да неће значајно утицати на природне вредности подручја.

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

Такса на захтева и такса на решење наплаћени су у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003-исправка, 61/2005, 101/2005-др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 65/2013-др.закон, 83/2015, 112/2015, 113/2017, 3/2018-исправка, 95/2018, 86/2019, 90/2019-исправка, 98/2020- усклађени дин. изн., 144/2020 и 62/2021).

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине, у року од 15 дана од дана пријема Решења, уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 490,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, позив на број 11223 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или усмено на записник Покрајинском заводу за заштиту природе.

Прилог: Картографски приказ обухвата Урбанистичког пројекта у односу на подручја од значаја за заштиту природе.

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви



Prilog: Položaj vinarije "Akademia Modele" u odnosu na područja od značaja za zaštitu prirode

