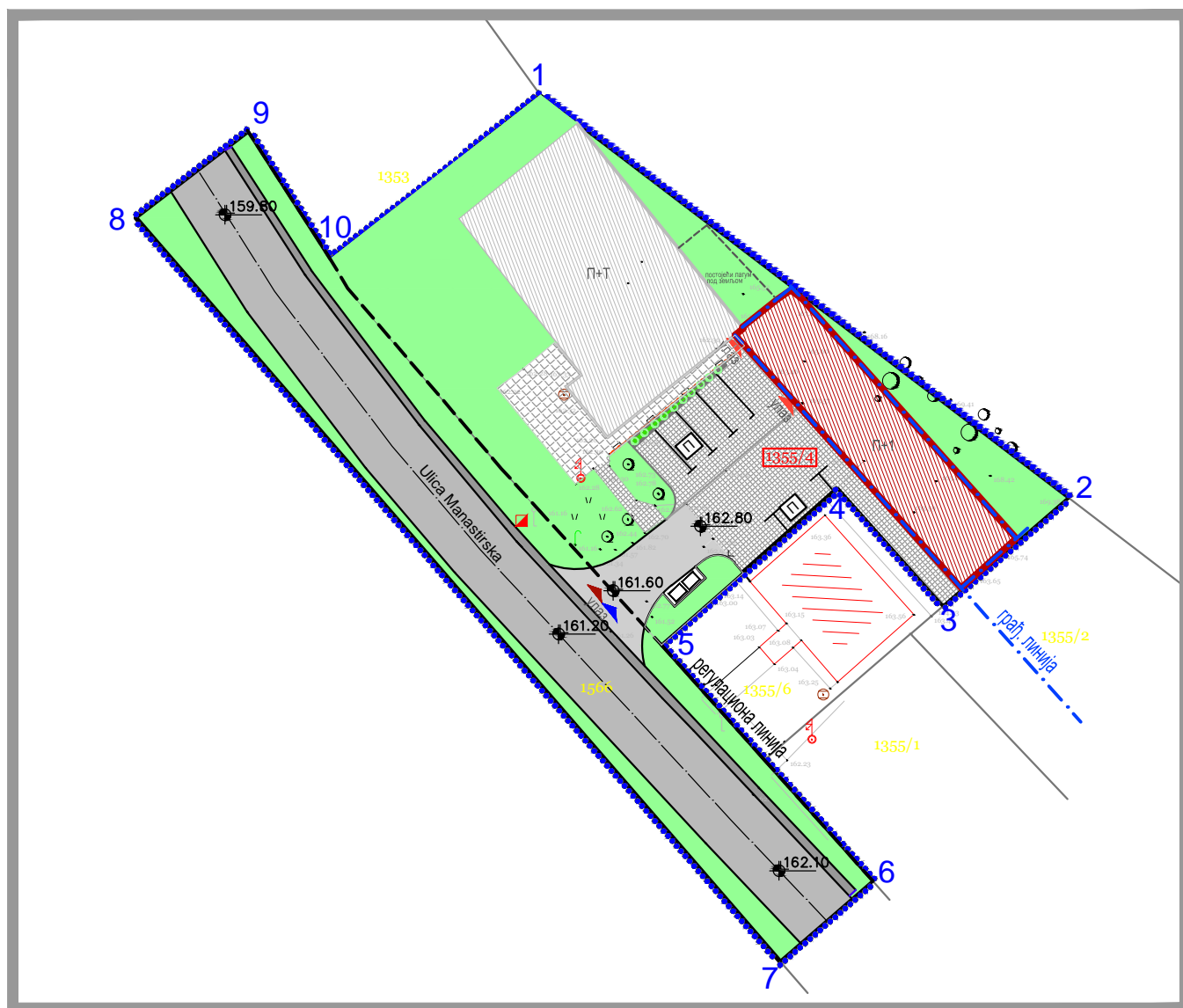




ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ" СРЕМСКА МИТРОВИЦА

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ВИНАРИЈЕ НА ПАРЦЕЛИ
БРОЈ 1355/4 К.О. РАКОВАЦ
ОПШТИНА БЕОЧИН**



СЕПТЕМБАР, 2021.г.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО –
АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ВИНАРИЈЕ
НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1355/4 К.О. РАКОВАЦ, ОПШТИНА БЕОЧИН**

наручилац израде:

Бранко Зечевић
ул. Косте Јовановића бр. 15, Вождовац

израђивач:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ"
Сремска Митровица, Краља Петра I бр. 5

директор:

Мирјана Вашут, дипл. просторни планер

одговорни урбаниста:

Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

сарадници:

Милица Хрустић, дипл. инж. арх.

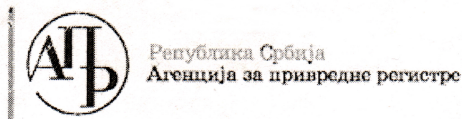
Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

Ивана Ђукић, дипл. инж. пејз.арх.

спољни сарадници:

N-Martin Project DOO, Novi Sad

Сремска Митровица, септембар 2021. године



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000115762690

Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године
Београд

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица
Број 4
Датум 17.08. 2016 год.
Сремска Митровица

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

Име и презиме: Мирјана Вашут

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:

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

са следећим подацима:

Пословно име: Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски број/Матични број: 21218235

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 109656210

Правна форма: Јавно предузеће

Седиште: Сремска Митровица, Краља Петра Првог 5, Сремска Митровица, 22000 Сремска Митровица, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 300.000,00 RSD

Уплаћен: 300.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Назив: ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 300.000,00 RSD
Уплаћен: 300.000,00 RSD
Удео: 100,00%

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

- Име и презиме: Мирјана Вашут
ЈМБГ: 2706958895027
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Надзорни одбор:**Председник надзорног одбора:**

- Име и презиме: Радмило Будечевић
ЈМБГ: 2503947710027

Чланови надзорног одбора:

- Име и презиме: Војислав Рашић
ЈМБГ: 2612955890011
- Име и презиме: Обрад Вученовић
ЈМБГ: 0108969890033

Датум оснивачког акта: 29.07.2016 године

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 29.07.2016 године.
- Статут од 01.08.2016 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 12.08.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 65508/2016, за регистрацију:

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

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.

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

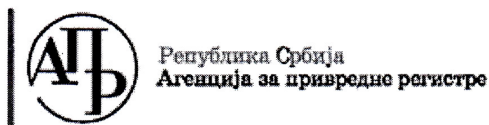


РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 6782/2018

Дана, 29.01.2018. године
Београд

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица



5000135057264

Број 51
Датум 31.01. 2018. год.
Сремска Митровица

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица, матични број: 21218235, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Никола Митровић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски/матични број: 21218235

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Мирјана Вашут
ЈМБГ: 2706958895027
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Уписује се:

- Име и презиме: Мирјана Вашут
ЈМБГ: 2706958895027
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 25.01.2018. године регистрациону пријаву промене података број БД 6782/2018 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.



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

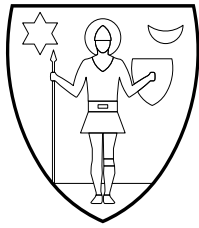
Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Мастољ



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

"УРБАНИЗАМ"

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Краља Петра Првог бр. 5

телефон: 022 626 555

број текућег рачуна: 160-455395-39

пИБ: 109656210 матични број: 21218235

Број:

Датум: **17.05.2021. год.**

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/2021) и у складу са чланом 85. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр. 32/2019), за обављање послова на изради

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА АРХИТЕКТОНСКО – УРБАНИСТИЧКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – ВИНАРИЈЕ НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1355/4 К.О. РАКОВАЦ, ОПШТИНА БЕОЧИН

одређује се:

одговорни урбаниста Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх. број лиценце 200 1551 16.

ДИРЕКТОР:

Мирјана Вашут, дипл. прос. планер





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 В. Савић Лацковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 03576081186

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1551 16



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милисав Дамњановић
дипл. инж. арх.

У Београду,
14. јула 2016. године

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА АРХИТЕКТОНСКО –
УРБАНИСТИЧКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА - ВИНАРИЈЕ НА ПАРЦЕЛИ БР. 1355/4
К.О.РАКОВАЦ, ОПШТИНА БЕОЧИН**

Јелана Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је урбанистички пројекат са архитектонско-урбанистичком разрадом урађен у складу са: Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19, 9/20 и 52/2021), на основу члана 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр. 32/2019) и прописима донетим на основу Закона, као и да је урађен у складу са важећим планским документима.

Одговорни урбаниста:

Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 1551 16

Потпис:

Печат:

Место и датум:

Сремска Митровица, септембар, 2021. год

На основу чланова од 60. до 64. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020 и 52/2021) и члана 76. и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019) израђен је:

<p style="text-align: center;">УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – ВИНАРИЈЕ, НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1355/4 К.О. РАКОВАЦ ОПШТИНА БЕОЧИН</p>

У В О Д

Урбанистички пројекат је урађен као урбанистичко-архитектонска разрада локације за формирану парцелу **бр. 1355/ К.О. Раковац, Општина Беоцин**, а представља основ за исходовање **локацијских услова**.

Предмет овог Урбанистичког пројекта је доградња постојећег објекта винског подрума (П+Т), пројектована као простор за складиштење и чување вина, спратности П+1, на катастарској парцели број 1355/4, К.О. Раковац, којим ће се ближе дефинисати услови за изградњу објекта, услови прикључења објекта на инфраструктуру као и уређење парцеле, а за потребе Инвеститора **Бранка Зечевића из Београда**, ул. Косте Јовановића бр. 15, Вождовац.

Планирани објекат је у функцији пословања, а предметна парцела се налази у грађевинском подручју насеља, у зони породичног становања, а у свему према **Плану генералне регулације насеља Раковац** („Сл. Лист општине Беоцин“ бр. 11/2017.), који је плански основ за израду овог Пројекта.

Урбанистички пројекат садржи :

- Ситуационо решење и партерно односно пејзажно решење,
- Идејно урбанистичко и архитектонско решење објекта,
- Приказ постојеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре са предлозима прикључака на спољну мрежу,
- Опис, технички опис и објашњење решења из Урбанистичког пројекта.

1. ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

Доградња објекта на парцели број 1355/4 К.О. Раковац, ул. Манастирска бб, са пратећом мрежом интерне инфраструктуре: саобраћајне и манипулативне површине и неопходне инфраструктуре и зеленила.

На предметној парцели потребно је изградити:

- грађевински објекат – **зграда за складиштење и чување вина, изведена као доградња на постојећи објекат винског подрума**
- саобраћајнице и манипулативне површине,
- уређене зелене површине и
- потребну инфраструктуру.

Урбанистичким пројектом дефинисати геодетске, урбанистичке и архитектонске елементе за уређење и изградњу парцеле и дати опис планираног решења.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Пројекта:

- Чланови 60., 61. и 62. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020 и 52/2021),
- Чланови 76. и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019),
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник Републике Србије“ бр.22/15).

Плански основ за израду Пројекта:

- План генералне регулације насеља Раковац („Службени лист Општине Беоцин“ број 11/2017).

3. ОБУХВАТ, АНАЛИЗА И ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

3.1. Положај и опис предметне парцеле

На основу важеће планске документације предметна парцела **бр. 1355/, К.О. Раковац**, површине 1510м², налази се у Раковцу, у грађевинском подручју насеља, у зони породичног становања. Парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини која је изграђена на парцели бр. 1566 – државни пут ПБ реда. На предметној парцели постоји изграђен објекат са одобрењем за употребу, површине 347м², који према начину коришћења спада у остале зграде – вински подрум са пратећим садржајима. Локација је комунално опремљена и постоји могућност прикључака на постојећу и планирану комуналну инфраструктуру.

Предвиђено је да парцела има један саобраћајни прикључак на јавну саобраћајницу.

Постоји пад терена, ка саобраћајници, тако да је разлика најниже и највише тачке дела парцеле на ком су планирани радови цца 2м. Позиција објекта на парцели и сама

конфигурација терена захтева укопавање објекта са задње стране и постављање потпорног зида.

4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА РАКОВАЦ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације насеља Раковац („Сл.лист општине Беоцин “ бр. 11/2017.).

Према Плану предметна парцела се налази у грађевинском подручју, зона породичног становања.

Катастарска парцела бр. 1355/4 КО Раковац , површине 1510м², има приступ јавној саобраћајној површини – државни пут ПБ реда. На предметној парцели постоји изграђени објект са одобрењем за употребу.

Правила грађења у зони становања

У склопу парцеле у зони становања могуће је градити пословне објекте следећих делатности: трговина на мало и велико, угоститељство, услужне, занатске и производне делатности (које не ремете основну намену становања и не загађују животну средину).

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.

Дозвољени степен искоришћености и индекс изграђености грађевинске парцеле

На грађевинској парцели вишепородичног типа степен искоришћености је максимално 50%, а индекс изграђености максимално 1,6.

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

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност пословног објекта уз главни објект је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже). Висина објекта је максимално 7,50м.

5. УСЛОВИ ГРАДЊЕ

5.1. Просторна организација

На основу важеће планске документације и максималних урбанистичких параметара дата је могућност доградње дела за складиштење и чување вина у Раковцу, на парцели бр. 1355/4 к.о. Раковац.

Урбанистичко решење је дато у складу са условљеностима из плана, захтевима саобраћаја, конструктивним ограничењима и потребама Инваиститора. Сви наведени елементи определили су основни концепт урбанистичког решења.

Ситуационим решењем дато је коначно решење положаја планираног објекта (*графички прилози бр. 2 и 3*), саобраћајне и манипулативне површине и зелене површине.

5.2. Намена и функционалност решења

Урбанистичким пројектом се планира доградња постојећег објекта винског подрума са делом за складиштење и чување вина.

Дограђени објекат садржи:

-Простор за складиштење и чување буради и простор за чување флашираног вина.

Објекат је постављен у оквиру грађевинских линија дефинисаних у графичком прилогу *Регулационо и нивелационо решење*.

Грађевинска линије планираног објекта постављена је на су на 2,3м од задње границе суседне парцеле и на 23,6м од регулационе линије, појас државног пута IIБ реда (парцела бр. 1566).

Спратност планираног објекта је П+1.

5.3. Приступ локацији и начин решења паркирања

Колски приступ планираном објекту оствариће се преко саобраћајног прикључка на постојећу јавну саобраћајну површину, парцела бр. 1566 к.о. Раковац.

Саобраћајни прикључак је предвиђен на већ постојећем месту, саобраћајном прикључку Раковац-Змајевац-Врдник –Ириг-Крушедол-Марадик-веза са државним путем број 100. Оквирна стационажа је на km 2+680, са леве стране у смеру раста стационаже,у граници насеља Раковац, у Улици Манастирска. На овом месту постоји саобраћајни прикључак на државни пут који је функцији постојеће винарије. Урбанистичким пројектом је предвиђен саобраћајни прикључак којим су усклађени пројектни елементи са очекиваним саобраћајем и меродавним возилом-лако теретно возило (ЛТВ). У том контексту је и предвиђен саобраћајни прикључак ширине 5м којим се обезбеђује прилаз до објеката унутар парцеле и

до планираних паркинг места. Обзиром на величину парцеле и мале капацитете винарије очекује се саобраћај ниског интензитета са малим бројем возила.

Ситуационо и нивелационо решење у зони саобраћајног прикључка је усклађено са државним путем, на начин да је усвојен постојећи саобраћајни прикључак који је нивелационо усклађен са коловозом државног пута као и са начином одводњавања на државном путу. На месту уклапања саобраћајног прикључка са државним путем постоји изграђен ригол у функцији прихватања и одвођења атмосферских вода. Постојећим и идејним решењем је предвиђено нивелационо уклапање саобраћајног прикључка са горњом котом ригола. Обзиром да је нивелета саобраћајног прикључка усмерена са нагибом ка државном путу наведени ригол ће бити у функцији одводњавања и са саобраћајног прикључка, а све наведено одговара постојећем стању на терену.

Паркирање возила корисника планираног објекта обављаће се на парцели на отвореном паркингу. На парцели је обезбеђено 6 паркинг места. Корисна површина планираног објекта је 336,88м², а корисна површина постојећег објекта 481,21м², што је укупно 818,09м². Према Правилнику о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ БР. 22/15), за производне и магацинске просторе потребно је обезбедити једно ПМ на 200м² корисне површине, што је у овом случају мин. 4 паркинг места.

5.4. Ограђивање парцеле

Постојећа парцела је ограђена оградом која представља комбинацију зидане камене и транспарентне ограде. Постављена је на регулационој линији. Постојећа ограда се задржава.

У случају замене или реконструкције постојеће ограде, важе следећи услови, задати ПГР-ом насеља Раковац :

- 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 1,4м 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 0,2м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9м;
- Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије;
- 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 1,4м, односно до висине која је претежно заступљена у блоку.

5.5. Технички опис планираног објекта

Доградња постојећег објекта винског подрума спратности П+Т пројектована је као простор за складиштење и чување вина, спратности П+1. Са постојећим објектом винског подрума повезује се у делу лагума који је укопан. Дограђени део објекта позициониран је као наставак постојећег лагума, тако да чини складну целину у односу на постојеће стање.

У приземљу се налази топла веза између постојећег лагума и новог дела за складиштење и чување вина, на спрату простор за чување флашираног вина.

За потребе планиране доградње објекта потребно је укопати део објекта и поставити потпорни зид.

Потпорни, армирано-бетонски зид је предвиђен на контакту задње стране објекта са тереном. Функција му је да обезбеђује стабилност терена иза објекта и осигурава несметану функцију истог. Потпорни зид је саставни део конструкције објекта, није независан објекат.

Предвиђено је да буде од армираног бетона, дебљине 30цм, армиран мрежастом и ребрастом арматуром.

Његове прецизније димензије као и количине и положај арматуре, биће предмет прорачуна у одговарајућем делу пројектне документације, у складу са важећим стандардима. Сви параметри стабилности и носивости морају бити контролисани.

У конструктивном смислу доградња објекта је решена као скелетни систем са носећим стубовима. Кровна конструкција је челична, међуспратна конструкција је пуна бетонска плоча, а темељи аб тракасти темељи.

Планирани кров је двоводни, материјализација крова је предвиђена од термоизолационог панела дебљине 12цм са челичном подконструкцијом.

Планирана кровна конструкција и планирани избор материјала, не подржавају кровни нагиб од 45°, дефинисан ПГР-ом насеља Раковац. Обзиром на то да је објекат укопан 4,5м са једне стране, конструктивно је захтевно испоштовати тражени нагиб.

Задатак архитектуре у овом случају је да пренесе и визуелизује основну делатност на архитектонско обликовање и изглед будућег дограђеног дела. Изгледом и обликовањем новопроектовани објекат не нарушава постојећи дух места и амбијент поднебља и издваја се од резиденцијалне архитектуре.

Планирана висина дограђеног дела на највишој тачки надзита је 7.50м, на најнижој 5.75м. Слеме је на 6.48м. У делу топле везе објекта, која је приземна, највиша тачка је 3.69м, а најнижа 3.10м. Потпорни зид је висине 4.41м. За висинску коту 0.00 усвојена је апсолутна кота +163.57м.

Доградња објекта не повећава капацитете постојећих прикључака на водоводну, канлизациону, енергетску и електро мрежу, па се постојећи прикључци задржавају. Функција објекта је таква да нема посебне захтеве што се тиче капацитета.

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

- Површина предметне парцеле: 1510м²
- Површина земљишта под објектом: постојећи објекат – 347м²
планирани објекат – 214,20м²

(постојећи + планирани објект) : 561,2м²

- Проценат зелених површина: 36,77%
- Индекс заузетости: 37,16%
- Индекс изграђености: 0.69

7. ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Према постојећем стању терен је у нагибу, пад је ка саобраћајној површини, у опсегу од +161,00 до +163,74м.н.в. Усвојена апсолутна кота приземља је +163,57м.н.в. и она ће у релативном смислу представљати коту +/-0,00м у односу на коју ће бити одређене и означавање све преостале висинске коте објекта. Објект је увучен од регулационе линије 23,6м .

Сви елементи планираног регулационог и нивелационог решења дефинисани су у графичком прилогу *цртеж бр. 3 – план регулације и нивелације* .

8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Уређење неизграђених и зелених површина обухвата:

- Уређење застртих површина
- Уређење зелених површина

Начин обраде саобраћајних површина

- Колски прилаз објекту, приступна саобраћајница, завршно се обрађује асфалтом, док се паркинг за путничка возила ради од „растер елеманата“.

Начин обраде застртих површина

- Плато испред објекта обрађује се поплочавањем од бетонских призми, бетона или природног камена.

Пројектом за грађевинску дозволу објекта детаљније ће се дефинисати начин поплочавања.

Озелењавање

Зеленило ће се формирати као травнати партер. За озелењавање користити декоративне форме репрезентативних садница високе дрвенасте четинарске вегетације, у комбинацији са полеглим жбуњем.

Нивелационим решењем обезбедити правилно отицање површинских вода ка кишној канализацији и зеленим површинама.

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Водоводна мрежа и канализација

За планирани објект није потребно прикључење на водоводну мрежу нити на канализациону мрежу отпадних вода.

Атмосферска канализација

Предвиђено је да условно чиста атмосферска канализација односно условно чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница и сл., чији квалитет одговара II класи вода, буде спроведен без пречишћавања путем уређених испуста на зелене површине. Остале атмосферске воде се прикупљају и одводе до планираних зелених површина као и кроз бетонске растер плоче на планираним паркинзима.

Електроенергетска мрежа

На основу услова издатих од стране ЕПС-а, број 20700-Д.07.02.-38022-21, од 21.06.2021. год., установљено је да на парцели бр. 1355/4 к.о. Раковац постоји трофазно електрично бројило у власништву инвеститора са одобреном максималном снагом $P_{max}=22,08Kw$. Потребна максимална ангажована снага за доградњу пословног објекта је $22,08Kw$ и користиће се по заснованом претплатничком броју 1523519413.

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

10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Терен локације је у нагибу од севера ка југу, а постојеће коте терена дате су у *графичком прилогу бр.01*, са претпоставком релативно добре носивости. Посебна истраживања на локацији нису вршена.

Геомеханички елаборат није урађен, али је потребно урадити приликом пројекта за грађевинску дозволу (ПГД) објекта. На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан.

11.МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко – технолошких мера и прописа утврђених законском регулативом и условима надлежних органа.

Ове мере се односе на заштиту од потенцијалних загађења. За реализацију планиране намене потребно је испунити следеће мере заштите животне средине:

- МЕРЕ ЗАШТИТЕ ВОДА - Урбанистичким пројектом се поставља плански захтев да је у подземне и текуће воде забрањено испуштање отпадних вода.
- МЕРЕ ЗАШТИТЕ ВАЗДУХА – Планирани објект и његови садржаји немају штетног утицаја на загађење ваздуха и својом наменом неће угрозити квалитет ваздуха на датом подручју;
- МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗЕМЉИШТА – Земљиште се мора заштитити од отпадних вода, као и од непрописног одлагања чврстих отпадних материја. Врши се прикупљање чврстог отпада у одговарајуће посуде и организовано одлагање отпада до насељске депоније. Заштита земљишта од отпадних атмосферских вода са зауљених и запрљаних површина (саобраћајне површине, паркинг, воде настале прањем машина и опреме и сл.) морају бити на одговарајући начин третирана пре испуста на зелену површину. Након извршеног третмана, пречишћене воде одговарају II класи категорије и по Уредби о класификацији вода („Службени гласник СРС”, бр. 5/68) могу се испустити на околне зелене површине. Условно чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница и сл., чији квалитет одговара II класи вода, биће спроведен без пречишћавања путем уређених испуста на зелене површине;
- МЕРЕ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ –На предметном простору, потребно је обезбедити довољан број корпи за отпатке. У погледу побољшања хигијенских услова обезбедиће се простори за смештај контејнера за одлагање отпада. Ови простори треба да буду од тврде подлоге (бетон, асфалт), при чему су видно обележени и морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење отпада.
- МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД БУКЕ – Урбанистичким пројектом се на датом подручју не предвиђају садржаји и активности који би изазвали прекомерну буку. Објект мора да садржи техничка решења којима се бука и вибрације елиминишу или своде на минимум односно дозвољене границе;
- Применити неопходне мере за правилно и безбедно чување и руковање хемијским средствима, хемикалијама и производима који их садрже, у складу са законом и другим важећим прописима којима се уређује управљање хемикалијама.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин, издао је услове број: 03-207/2-2021 од 21.06.2021.г., којим утврђују следеће:

- Стручна служба Покрајинског завода је прегледала поднету документацију. Констатовано је да се на простору обухвата Урбанистичког пројекта налази археолошки локалитет из позносредњеевропског периода, па се на предметној локацији може наићи на делове насеља или некрополе из периода 14-15 века н.е. Као обавезну меру заштите археолошког локалитета треба спровести археолошку контролу земљаних радова приликом будуће изградње. Обавеза инвеститора је да благовремено писмено пријави почетак радова Покрајинском заводу за заштиту споменика културе, ради спровођења археолошке контроле.
- У случају да се приликом земљаних радова открију непокретни и покретни археолошки налази, инвеститор и извођач радова су у обавези да привремено зауставе радове и предузму мере заштите према посебним условима које ће издати Покрајински завод за заштиту споменика културе и омогућити стручној служби да обави археолошка истраживања и документовање на површини са откривеним непокретним и покретним културним добрима.

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Сл. гласник РС“ бр. 36/09, 88/10, 91/10 и 14/16), Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр.135/04, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16) и др.

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже, нити у простору евидентираног природног добра.

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач је дужан да обавести Министарство заштите животне средине у року од 8 дана, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до одласка овлашћеног лица.

13. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ И ЗАШТИТЕ

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода (пожара, земљотреса,...), планирану изградњу спровести уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из тих области.

Елементарне непогоде које могу угрозити подручје општине Беочин су земљотреси, високе воде Дунава, клизишта, пожари, ветрови и град.

Мере заштите од земљотреса

На основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, која се односи на параметре максималног интензитета земљотреса за повратни период од 100 и 200 година, подручје општине Беочин се налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 8°MCS.

Ради заштите од земљотреса, планирани објекат пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације.
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 39/64).

Мере заштите од пожара

Објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објекта применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС“, број 111/2009, 20/2015 и 87/2018) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

У циљу омогућавања безбедног коришћења објекта, у фази израде Пројекта за грађевинску дозволу (ПГД) обавезна је израда Елабората заштите од пожара (ЕЗОП) којим ће бити дефинисани сви услови заштите од пожара за предметни објекат. У оквиру Елабората заштите од пожара дефинисати све аспекте заштите од пожара, међу којима обавезно:

- Анализа локације објекта и могућности приступа објекту возилима ватрогасне јединице;
- Процена опасности од пожара у складу са врстом и категоријом објекта;
- Подела објекта на пожарне секторе;
- Дефинисање евакуационих путева;
- Анализа и избор материјала за конструкције које треба да буду отпорне на пожар;
- Анализа и избор материјала за ентеријер за које постоје посебни захтеви у погледу отпорности на пожар;
- Опис стабилних и/или мобилних инсталација и уређаја за гашење пожара;
- Избор мобилне опреме за гашење пожара;
- Опис инсталација за климатизацију и вентилацију;
- Опис инсталације за заштиту објекта од атмосферског пражњења;
- Опис електричних инсталација;
- Опис других инсталација које утичу на спровођење превентивних мера приликом изградње објекта.

Приликом израде Елабората заштите од пожара (ЕЗОП) испоштовати све важеће Законе, правилнике и стандарде заштите од пожара.

Мере заштите од поплава

Подручје Општине је богато површинским и подземним водама, од којих је најзначајнији река Дунав. Општину пресецају и каналисани водотоци – потоци. Проблем представљају високе воде Дунава као и бујични потоци, због изливања воде из корита, када настају поплаве на пољопривредним и насељским површинама на делу општине Беочин.

Могућност плављења локације која је предмет Урбанистичког пројекта не постоји.

Остале мере заштите

Преовлађујући ветрови на овом простору дувају из западног и запад-југозападног правца.

При диспозицији објекта водити рачуна да не буде изложен директном удару јаких ветрова. У циљу допунске заштите пожељно је применити систем заштитног зеленог појаса.

У циљу заштите од грома на будућем објекту обавезно је постављање громобранских инсталација.

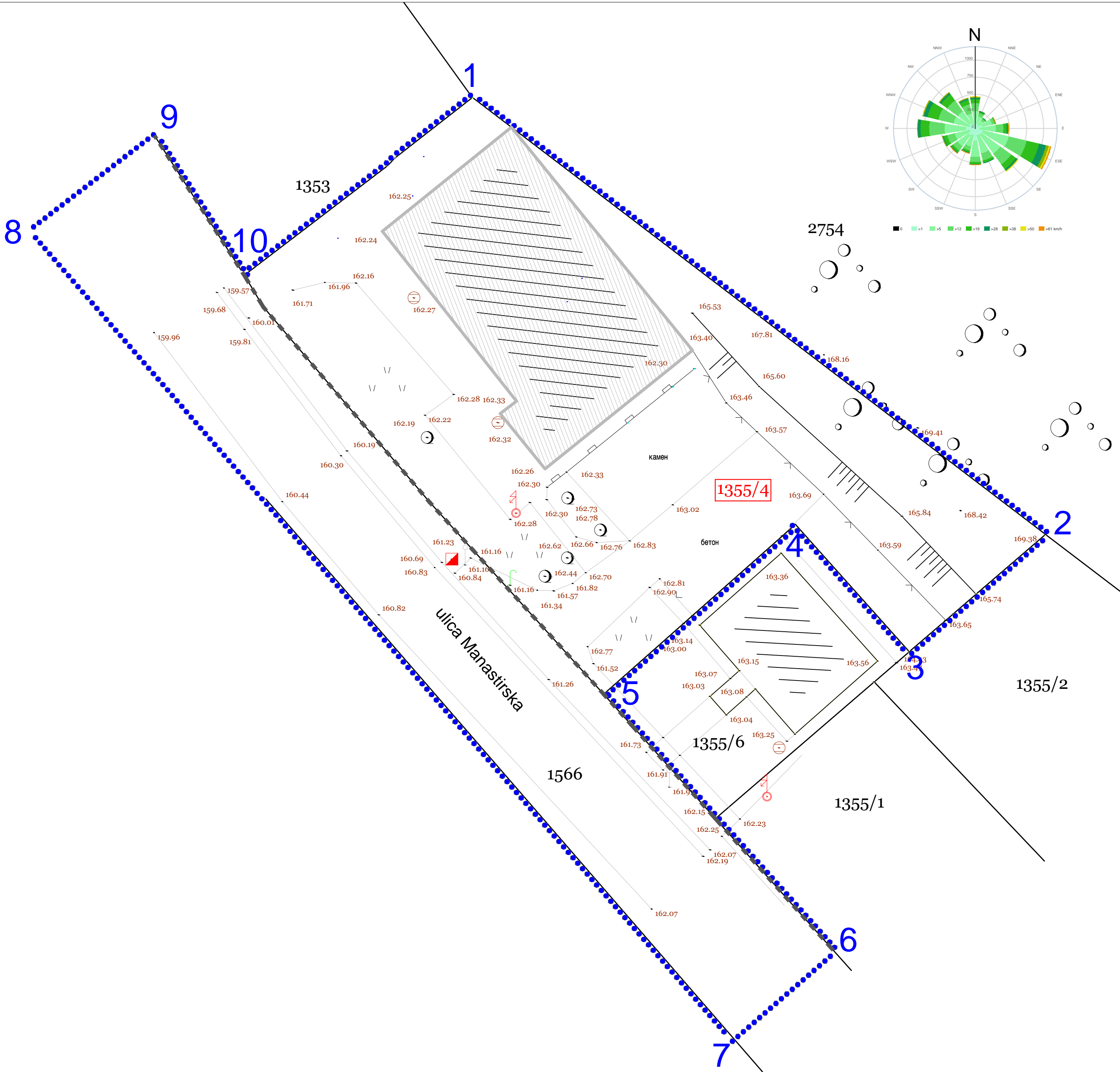
При изради Пројекта за грађевинску дозволу за планирани објекат, користити податке геомеханичких елабората и мере и услове који проистичу из њих.

Чешћа и интензивнија појава града на предметном подручју је углавном у летњем периоду. Штете од града највише трпе пољопривредне културе, које су у том периоду и најосетљивије.

Одредбом члана 11. Закона о министарствима („Службени гласник РС“, број 44/2014), између осталог, прописано је да Министарство унутрашњих послова обавља послове противградне заштите, што значи да се на тај начин спроводи заштита пољопривредног земљишта и усева од дејства града. Ипак, корисници пољопривредног земљишта могу у циљу заштите пољопривредног земљишта и усева од дејства града предузимати и индивидуалне мере као што је постављање противградних мрежа на засадима воћа (у овом случају винограда).

Одговорни урбаниста:
Јелена Савић Лацковић, дипл.инг.арх.
број лиценце 200 155116





- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
 - КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ

- ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УПР-а:**
- ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - 1510m2
 - ДЕО ПАРЦЕЛЕ - ДП IIБ реда бр.313

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ , П+Т - вински подрум

бр.	x	y
1	403960.3500	5005469.1100
2	404008.0746	5005432.7247
3	403996.7283	5005422.9499
4	403987.2554	5005433.5477
5	403971.2832	5005419.4185
6	403990.3907	5005398.1014
7	403982.0147	5005390.8341
8	403923.7901	5005458.0200
9	403933.9571	5005465.8195
10	403941.3600	5005454.3100

апсолутне координате тачака
планираног објекта

НАЗИВ ПЛАНА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ВИНАРИЈЕ,
НА К.П. БР. 1355/4 К.О. РАКОВАЦ
ОПШТИНА БЕОЧИН



НАРУЧИЛАЦ:
Наташа Силађи
пр Производња вина Сава на Дунаву
Корушка бб, Сусек

ДИРЕКТОР:
Мирјана Вашут, дипл. прост. план.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Јелена Савић Лацковић, д. и. арх.

ДАТУМ:



ОБРАЂИВАЧ:
Јавно предузеће за
урбанистичке послове
"Урбанизам"
Сремска Митровица

САРАДНИЦИ:
Обрад Вученовић, дипл.инж.саоб.

Е-БРОЈ:

НАЗИВ ЦРТЕЖА:

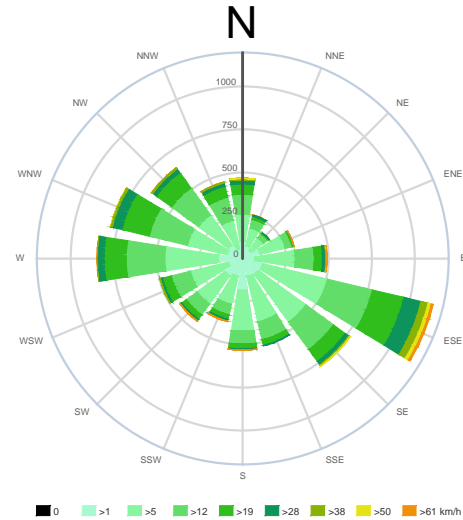
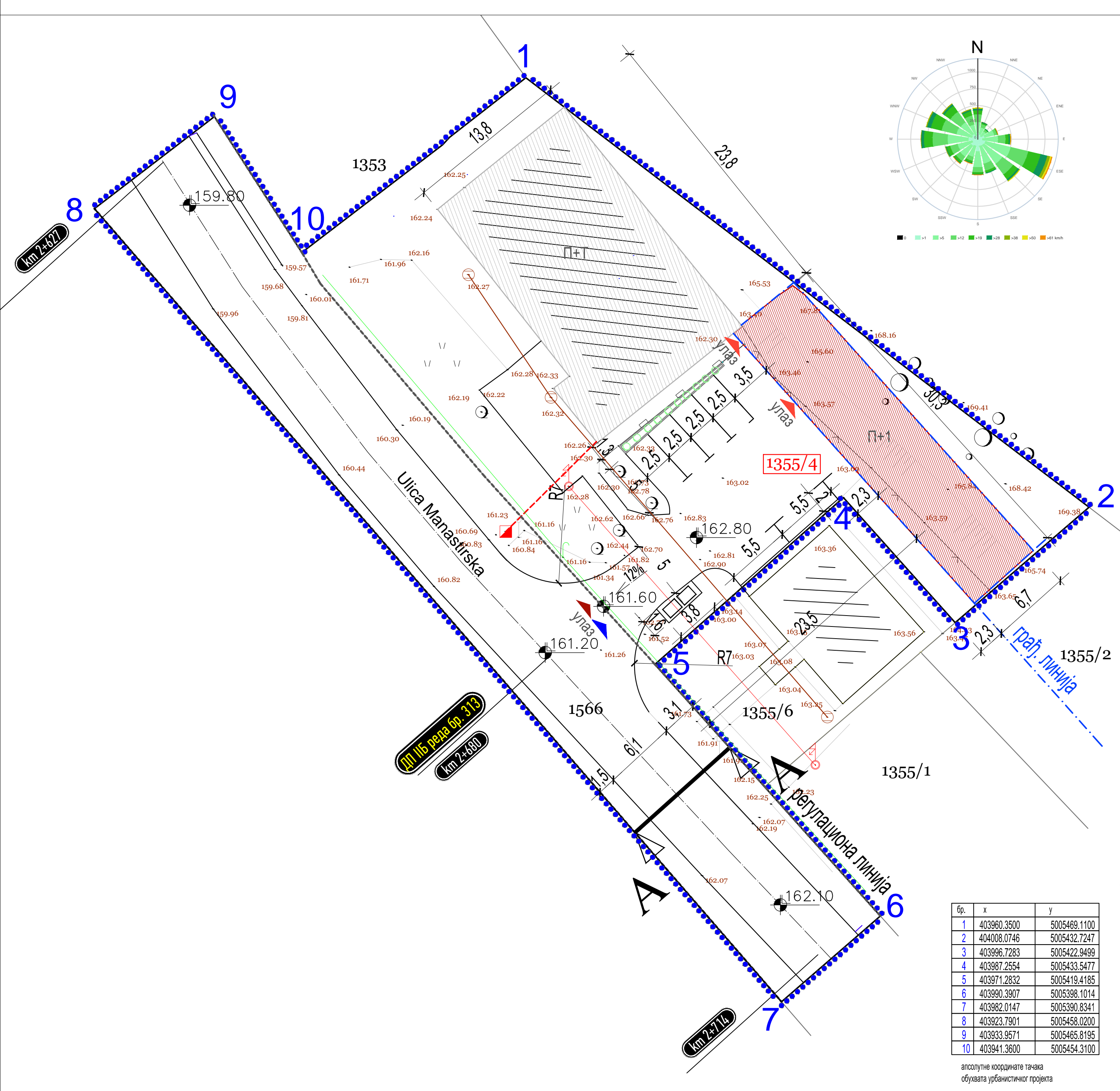
катастарско-топографска карта са границом
обухвата

РАЗМЕРА:

1:250

БР. ЦРТЕЖА:

01




- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
 - КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
 - ПЛАНИРАНЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ , П+Т - вински подрум
 - ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ , П+1 - складиштење вина
 - КОЛСКИ УЛАЗ
 - ПЕШАЧКИ УЛАЗ
 - УЛАЗ У ВИНСКИ ПОДРУМ
 - ЕЕ ПРИКЉУЧАК
 - НАДЗЕМНИ ЕЕ КАБЛ
 - ГАСОВОДНА МРЕЖА
 - КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

НАЗИВ ПЛАНА:


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ВИНАРИЈЕ,
НА К.П. БР. 1355/4 К.О. РАКОВАЦ
ОПШТИНА БЕОЧИН

бр.	x	y
1	403960.3500	5005469.1100
2	404008.0746	5005432.7247
3	403996.7283	5005422.9499
4	403987.2554	5005433.5477
5	403971.2832	5005419.4185
6	403990.3907	5005398.1014
7	403982.0147	5005390.8341
8	403923.7901	5005458.0200
9	403933.9571	5005465.8195
10	403941.3600	5005454.3100

апсолутне координате тачака
обухвата урбанистичког пројекта



НАРУЧИЛАЦ:
Наташа Силађи
пр Производња вина Сава на Дунаву
Корушка бб, Сусек



ОБРАЂИВАЧ:
Јавно предузеће за
урбанистичке послове
"Урбанизам"
Сремска Митровица

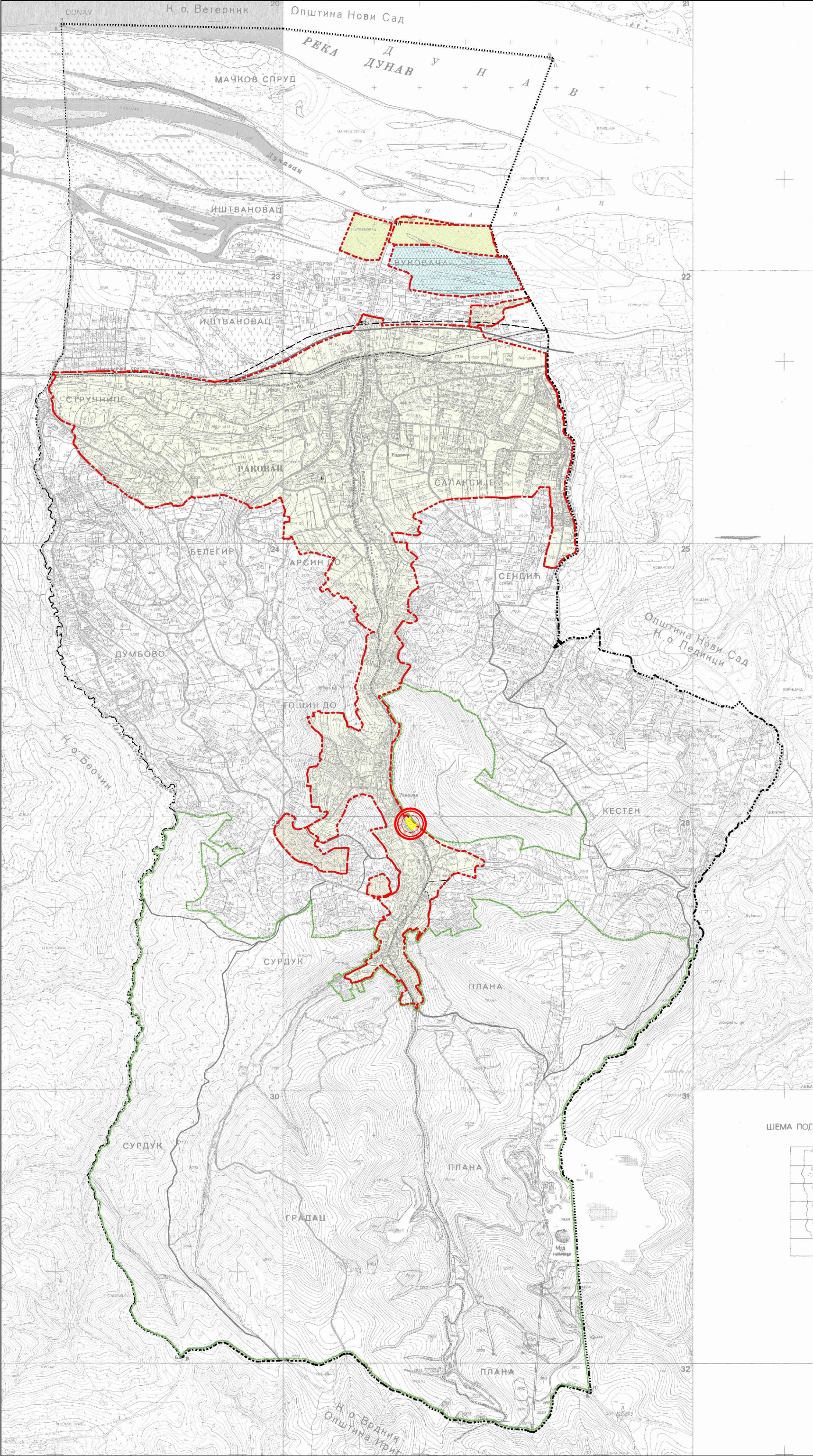
ДИРЕКТОР:
Мирјана Вашут, дипл. прост. план.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Јелена Савић Лацковић, д. и. арх.

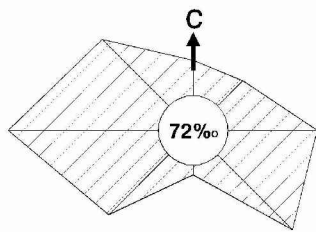
САРАДНИЦИ:
Обрад Вученовић, дипл.инж.саоб.

ДАТУМ:

Е-БРОЈ:



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА РАКОВАЦ



P = 1 : 20000



ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ

ПОЛОЖАЈ НАСЕЉА У ОКРУЖЕЊУ, ПЛАН ЛОКАЦИЈА ОБЈЕКТА И ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

- НАСЕЉЕ
- ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ
- РИБЊАК
- УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА
- МИНИ ФАРМЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА И ОБУХВАТА ПЛАНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА

Наручилац: СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН

Датум:
2003.

Инвеститор: СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН

Обрађивач:



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ
НОВИ САД

Директор:
ПЕРИЦА МАНОЈЛОВИЋ, дипл.инж.саоб.

Назив плана: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА
РАКОВАЦ

Е-број:
2056

Одговорни урбаниста:
мр ОЛИВЕРА ДОБРИВОЈЕВИЋ, дип.пр.план.

Назив карте: ПОЛОЖАЈ НАСЕЉА У ОКРУЖЕЊУ, ПЛАН
ЛОКАЦИЈА ОБЈЕКТА И ГРАЂЕВИНСКОГ
ЗЕМЉИШТА ИЗВАН ГРАНИЦЕ
ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Бр.листа

Планер-урбаниста:
МИЛКО БОШЊАЧИЋ, инж.геод.

2

P = 1: 20000

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

ПЛАН САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ И РЕГУЛАЦИЈОМ

- УЛИЧНИ КОРИДОР
- ОБЛАСТИЦА - РЕГИОНАЛНИ ПУТ
- ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- САБИРНЕ УЛИЦЕ
- ОСТАЛЕ УЛИЦЕ
- ПЛАНИРАНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- ПОСТОЈЕЋА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- АС

АУТОБУСКО СТАЈАЛИШТЕ
- БП

БЕНЗИНСКА ПУМПА
- ЖС

ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА
- ПЛОВНИ ПУТ ДУНАВ
- ПРИВЕЗ ЗА ЧАМАЦ
- КОТА ПРЕЛОМА НИВЕЛЕТЕ ОСОВИНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- НАГИБ НИВЕЛЕТЕ
- РЕГУЛАЦИЈА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА
- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕГИОНА
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕГИОНА
- ТАЧКЕ ПЛАНИРАНЕ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕГИОНА
- ГРАНИЦА БЛОКА
- 8

БРОЈ БЛОКА
- 1

БРОЈ БЛОКА КОЈИ СЕ РАЗРАЂУЈЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Наручилац: СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН

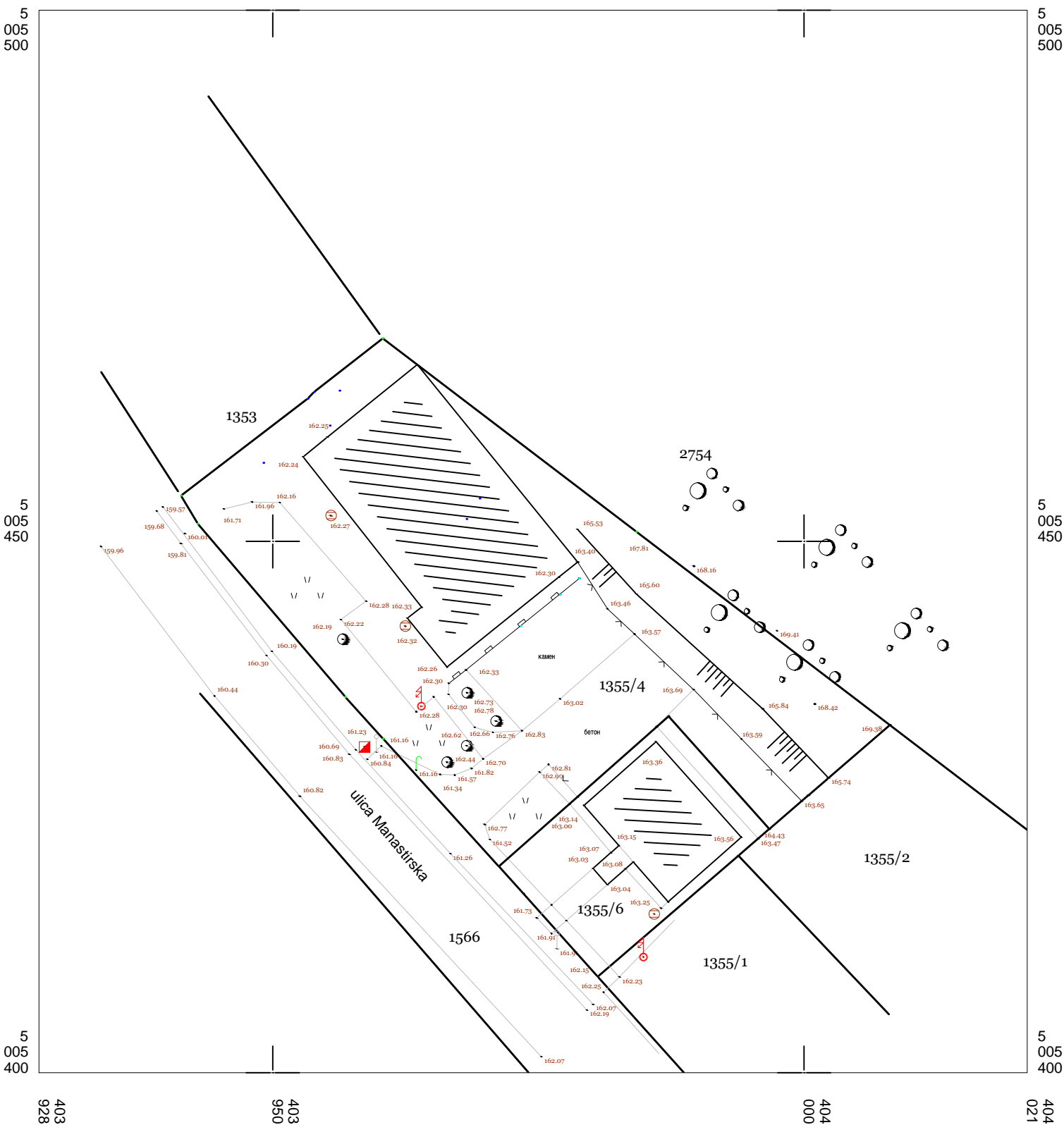
Иницијатор: СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН

Датум: 2024.

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

локација: к.п.бр. 1355
у К.о. Раковац

предмет: 953-207-6749/2021



Одговорни извођач радова:
Милош Милиновић, магистар инж. геод.

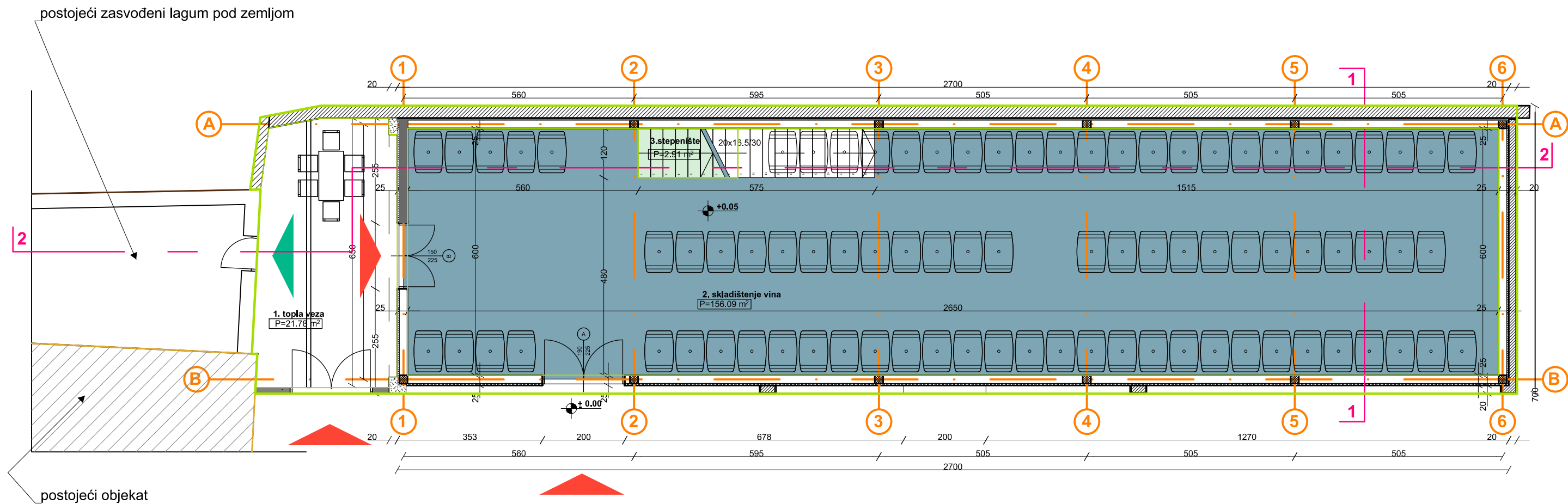
Оверава:

Р = 1:500

1

Подаци о снимању
а) Метода глобалног позиционирања
Април, 2021.

Снимање и обрада
"ГЕО-СФЕРА"
ИНЖИЊЕРСКЕ ДЕЛАТНОСТИ
ТЕХНИЧКО Савезовање
РУП
STEVAN ŽUPUNSKI D.O.O.



83 bureta dimenzije 100x70cm
Parcela 1355/4 Ko Rakovac
Površina parcele 1510 m²

Neto površine prostorija prizemlja dogradjenog dela		
Rb.	Naziv prostorije	P (m2)
1.	topla veza	21.78
2.	skladištenje vina	156.09
3.	stepenište	2.91
Ukupno neto prizemlja		180.78 m²
Ukupno bruto prizemlja		214.20m²

Neto prizemlja postojeći objekat 320.36 m²
Neto tavana postojeći objekat 160.85m²
Ukupno neto postojeći objekat 481.21 m²

Bruto prizemlja postojeći objekat 347 m²
Bruto tavana postojeći objekat 292.80 m²
Ukupno bruto postojeći objekat 639.8 m²

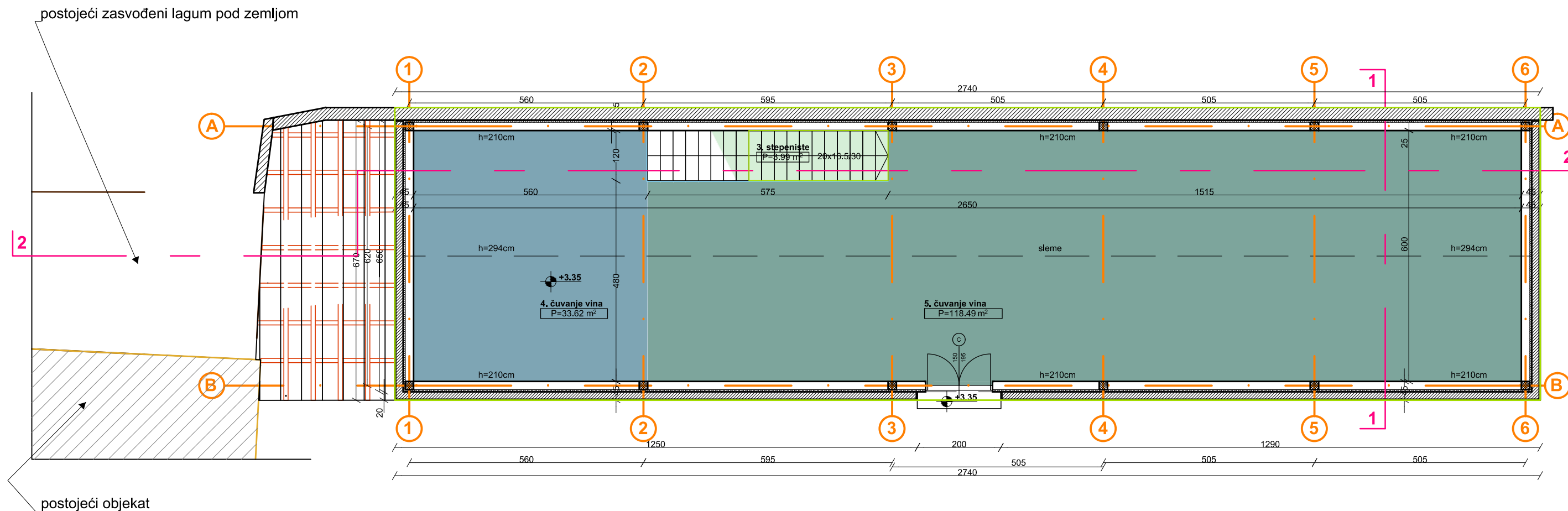
Neto prizemlja dogradjeni deo 180.78 m²
Neto sprata dogradjeni deo 156.10m²
Ukupno neto dogradjeni deo 336.88 m²

Bruto prizemlja dogradjeni deo 214.20 m²
Bruto sprata dogradjeni deo 191.80 m²
Ukupno bruto dogradjeni deo 406.00 m²

Ukupno neto sa dogradnjom 818.09 m²
Ukupno bruto sa dogradnjom 1045.80 m²

Osnova prizemlja

objekat	Dogradnja vinskog podruma (P+T) sa delom za skladištenje i cuvanje vina (P+1)1355/4 KO Rakovac		
lokacija	Manastirska BB, Rakovac		
investitor	Branko Zečević		
faza elaborata	IDR - Idejno rešenje		
naziv crteža	Osnova prizemlja		
odg. projektant	Nikola Martinović dia		
projektant	Jelena Plačkov dia		
	Helena Kukaras dia		
	Lara Penc dia		
E 11-01/10/2020	R 1:100	IV 2020	br.lista: 4



Parcela 1355/4 Ko Rakovac
Površina parcele 1510 m²

Neto površine prostorija I sprata dogradjenog dela		
Rb.	Naziv prostorije	P (m2)
3.	stepenište	3.99
4.	čuvanje vina	33.62
5.	čuvanje vina	118.49
Ukupno neto I sprata		156.1 m ²
Ukupno bruto I sprata		191.80 m ²

Neto prizemlja postojeći objekat 320.36 m²
Neto tavana postojeći objekat 160.85m²
Ukupno neto postojeći objekat 481.21 m²

Bruto prizemlja postojeći objekat 347 m²
Bruto tavana postojeći objekat 292.80 m²
Ukupno bruto postojeći objekat 639.8 m²

Neto prizemlja dogradjeni deo 180.78 m²
Neto sprata dogradjeni deo 156.10m²
Ukupno neto dogradjeni deo 336.88 m²

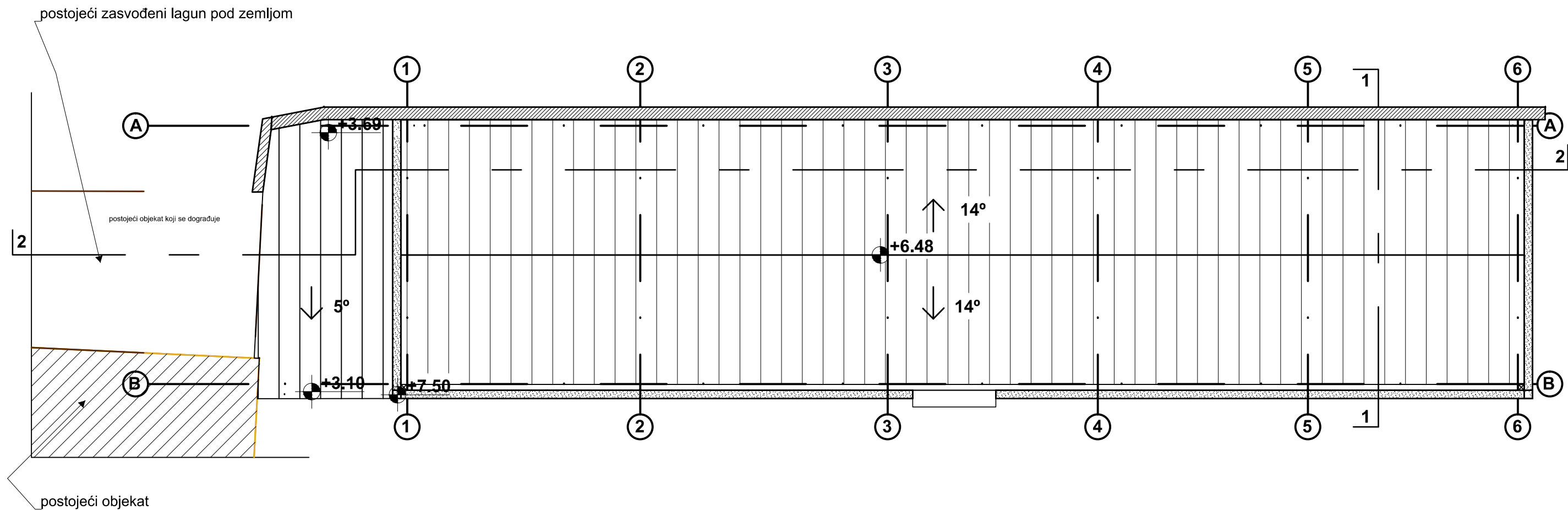
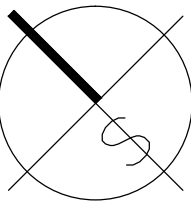
Bruto prizemlja dogradjeni deo 214.20 m²
Bruto sprata dogradjeni deo 191.80 m²
Ukupno bruto dogradjeni deo 406.00 m²

Ukupno neto sa dogradnjom 818.09 m²
Ukupno bruto sa dogradnjom 1045.80 m²

Osnova I sprata

objekat	Dogradnja vinskog podruma (P+T) sa delom za skladištenje i cuvanje vina (P+1)1355/4 KO Rakovac		
lokacija	Manastirska BB, Rakovac		
investitor	Branko Zečević		
faza elaborata	IDR - Idejno rešenje		
naziv crteža	Osnova I sprata		
odg. projektant	Nikola Martinović dia		
projektant	Jelena Plačkov dia		
	Helena Kukaras dia		
	Lara Penc dia		
E 11-01/10/2020	R 1:100	IV 2020	br.lista: 5

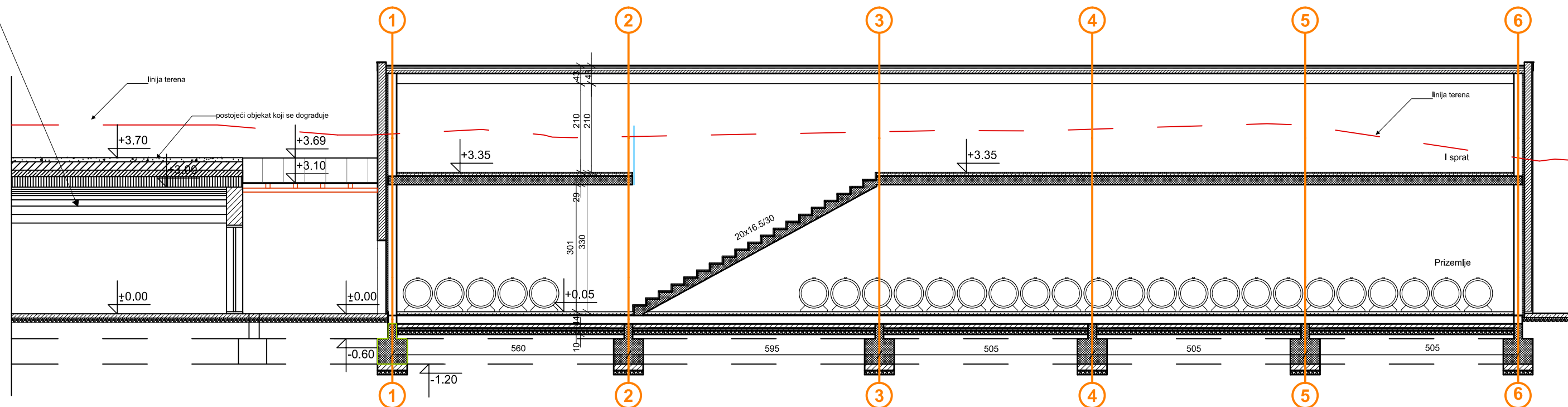
N-MARTIN
T
C
O
J
E
R
B



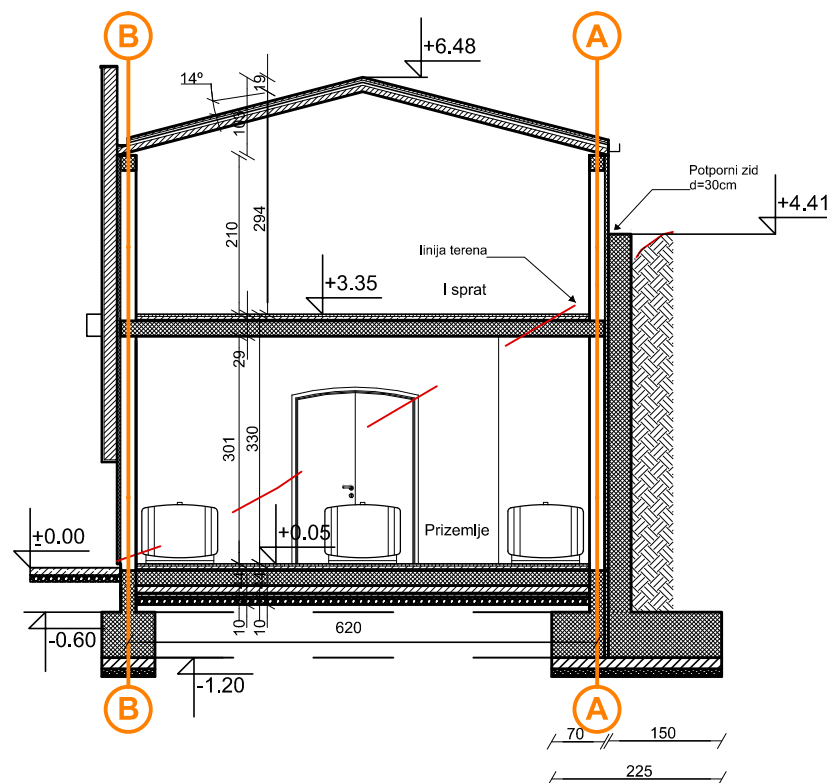
Osnova krovnih ravni

objekat	Dogradnja vinskog podruma (P+T) sa delom za skladištenje i cuvanje vina (P+1)1355/4 KO Rakovac		
lokacija	Manastirska BB, Rakovac		
investitor	Branko Zečević		
faza elaborata	IDR - Idejno rešenje		
naziv crteža	Osnova krovnih ravni		
odg. projektant	Nikola Martinović dia		
projektant	Jelena Plačkov dia		
	Helena Kukaras dia		
	Lara Penc dia		
E 11-01/10/2020	R 1:100	IV 2020	br.lista: 6

postojeći zasvođeni lagum pod zemljom



Presek 2-2



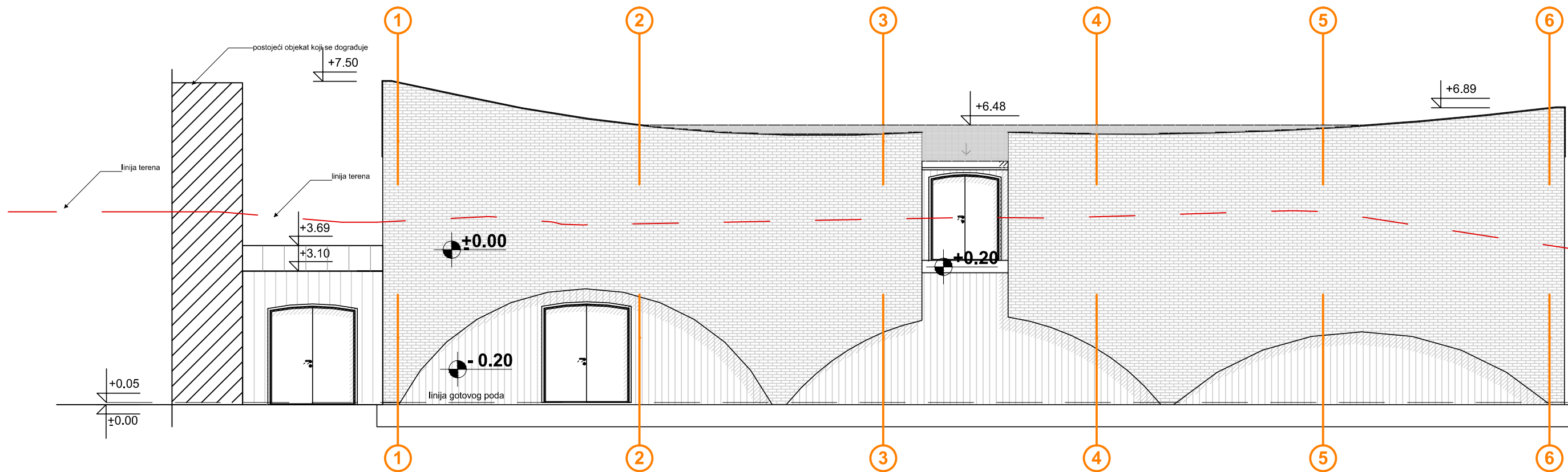
Presek 1-1

Legenda:

	Teren u preseku
	Armirani beton
	Behaton
	Šljunak

Preseci

objekat	Dogradnja vinskog podruma (P+T) sa delom za skladištenje i cuvanje vina (P+1)1355/4 KO Rakovac		
lokacija	Manastirska BB, Rakovac		
investitor	Branko Zečević		
faza elaborata	IDR - Idejno rešenje		
naziv crteža	Preseci		
odg. projektant	Nikola Martinović dia		
projektant	Jelena Plačkov dia		
	Helena Kukaras dia		
	Lara Penc dia		
E 11-01/10/2020	R 1:100	IV 2020	br.lista: 7



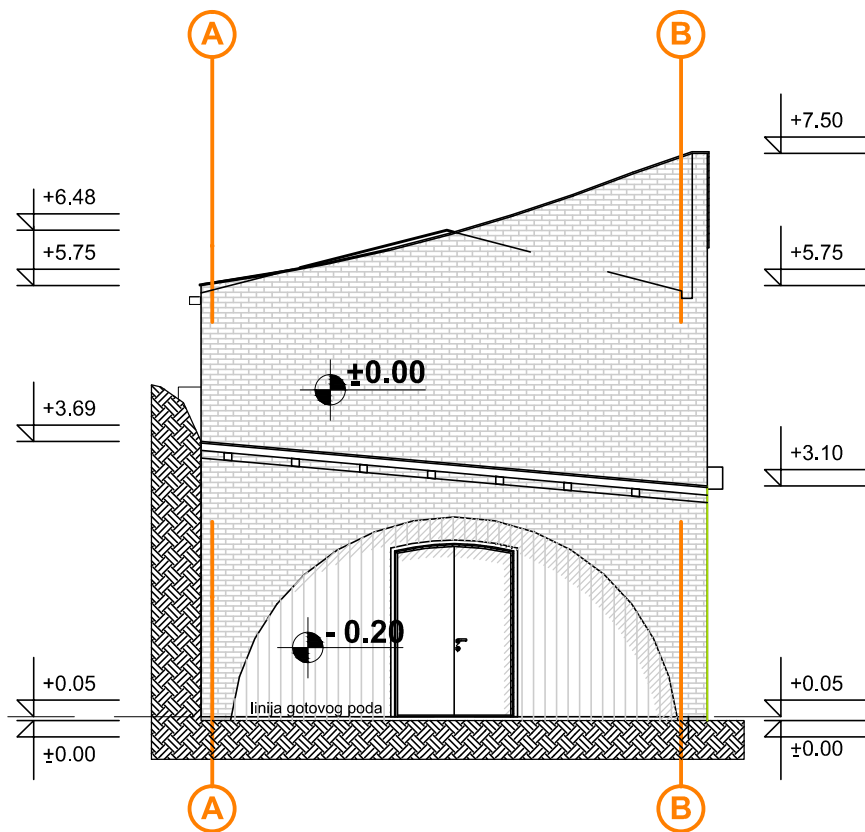
Jugozapadna fasada

Legenda:

	Teren u preseku
	Drvo
	Opeka
	Krov

Jugozapadna fasada

objekat	Dogradnja vinskog podruma (P+T) sa delom za skladištenje i cuvanje vina (P+1)1355/4 KO Rakovac		
lokacija	Manastirska BB, Rakovac		
investitor	Branko Zečević		
faza elaborata	IDR - Idejno rešenje		
naziv crteža	Jugozapadna fasada		
odg. projektant	Nikola Martinović dia		
projektant	Jelena Plackov dia		
	Helena Kukaras dia		
	Lara Penc dia		
E 11-01/10/2020	R 1:100	IV 2020	br.lista: 8



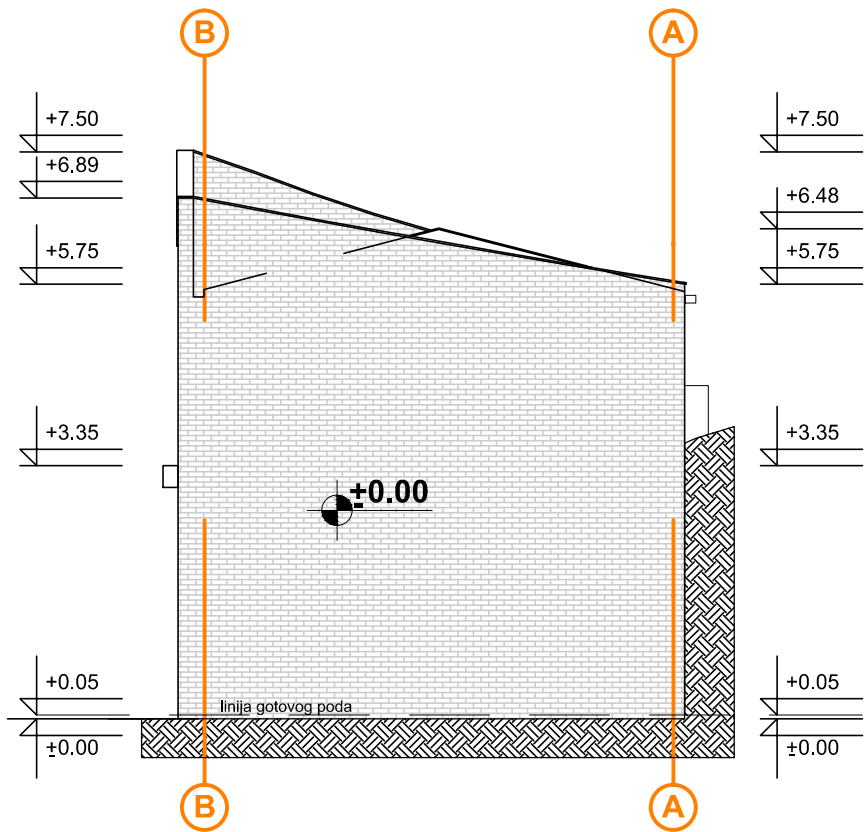
Severozapadna fasada

Legenda:

Teren u preseku

Drvo

Opeka



Jugoistočna fasada

Bočne fasade

objekat	Dogradnja vinskog podruma (P+T) sa delom za skladištenje i cuvanje vina (P+1)1355/4 KO Rakovac		
lokacija	Manastirska BB, Rakovac		
investitor	Branko Zečević		
faza elaborata	IDR - Idejno rešenje		
naziv crteža	Bočne fasade		
odg. projektant	Nikola Martinović dia		
projektant	Jelena Plačkov dia		
	Helena Kukaras dia		
	Lara Penc dia		
E 11-01/10/2020	R 1:100	IV 2020	br.lista: 9

Ni-MARTIN



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ**

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица



AAAE9128976124532

ПР-ЕНГ-01.19/01

Број 270/3

Датум 05.07.2021 год.
Сремска Митровица

Наш број: 20700-Д.07.02.-38022-21

Ваш број: 270

Место, датум: Нови Сад, 21.06.2021. године

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ"

Краља Петра Првог број 5

22000 Сремска Митровица

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за доградњу пословног објекта - винарије, на катастарској парцели 1355/4 (К.О. Раковац)

Поводом Вашег захтева, наш број 20700-Д.07.02.-38022-21, у којем, у име инвеститора Бранко Зечевић, Косте Јовановића број 15, Београд, тражите претходне услове у поступку израде урбанистичког пројекта за доградњу пословног објекта - винарије, на катастарској парцели 1355/4 (К.О. Раковац), након увида у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

Увидом у документацију установљено је да је на парцели 1355/4 (К.О. Раковац), постоји трофазно електрично бројило у власништву инвеститора са одобреном максималном снагом $P_{\max} = 22,08 \text{ kW}$ по заснованом претплатничком број 1523519413.

У захтеву за израду урбанистичког пројекта за доградњу пословног објекта - винарије, на катастарској парцели 1355/4 (К.О. Раковац) достављена је потребна максимална ангажована снага $22,08 \text{ kW}$, која ће се користити по заснованом претплатничком број 1523519413.

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,

Достављено:

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

Директор огранка

Милан Тешовић, дипл. инж.



Београд, Булевар краља Александра бр.282

2774

JAVNO PREDUZETJE ZA POSLOVE URBANIZMA
„УРБАНИЗАМ“

Број

270/5

Датум

20.08.2021

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Краља Петра I бр.5

На основу вашег захтева број 270 од 18.05.2021. године, наш број 953-12118 од 21.05.2021. године и достављене допуне број 270/2 од 14.07.2021. године, наш број 953-12118/21-2 од 16.07.2021. године, за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације за доградњу пословног објекта-винарије, на парцели број 1355/4 К.О. Раковац, општина Беоцин, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 31/19, 37/19, 9/2020 и 52/21) и Правилника о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гл.РС“, број 32/19), овим путем Вас обавештавамо следеће:

У складу са усвојеном Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гл.РС“, бр. 105/2013, 119/2013 и 93/2015), у оквиру границе плана налази се:

- Државни пут II Б реда број 313, Раковац-Змајевац-Врдник-Ириг-Крушедол-Марадик—веза са државним путем 100.

Урбанистичким пројектом је предвиђена реконструкција постојећег саобраћајног прикључка на стационажи км 2+680.

Приликом израде предметног УП потребно је уградити следеће услове:

- Планирана решења ускладити са Законом о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 31/19, 37/19, 9/2020 и 52/21), Законом о путевима („Сл. гл.РС“, број 41/18, 95/18), планским документом вишег реда, као и Просторним планом Републике Србије („Сл.гл. РС“, број 88/2010). Решење саобраћајног прикључака на државни пут другог реда мора бити у складу са следећим:
- обезбедити зоне потребне прегледности,
 - узети у обзир ПГДС у 2020. години
 - са полупречницима лепеза у зони прикључења који морају бити утврђени на основу криве трагова меродавног возила,
 - са прикључком од минимално 5,0м ширине
 - просторне карактеристике терена,
 - обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу,
 - адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног државног пута,
 - са коловозном конструкцијом за тежак саобраћај (осовинско оптерећење од најмање 11,50тпо осовини),
- ⇒ коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно члану 41. и 42. Закона о путевима („Сл.гл.РС“ бр.41/18 и 95/18).
- елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др.) морају бити у складу са Законом о путевима ("Сл.гл.РС", број 41/18, 95/18) и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл.гл. РС", број 50/2011).
- У правилима грађења дати правила за изградњу прикључка на државни пут
- У графичком делу плана унети стационажу планираног саобраћајног прикључка
- Овим документом мора бити адекватно решено прихватање и одводњавање површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног државног пута..
- Сходно члану 37. Закона о путевима ("Сл. гласник РС" број 41/18, 95/18), оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.
- Овим документом разрешити проблематику постојећег и перспективног пешачког, стационарног, бициклистичког и јавног градског саобраћаја, као и заштита постојећих и евентуално нових инсталација.
- Приликом планирања инсталација водити рачуна о следећем:
 - У заштитном појасу јавног пута на основу члана 28. став 2. Закона о јавним путевима("Сл. гл. РС", број 101/2005), може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове,



- инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.
- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путевима - својина Републике Србије, и на којима се ЈП "Путеви Србије", Београд води као корисник, или је ЈП "Путеви Србије", Београд правни следбеник корисника.
 - Општи услови за постављање предметних инсталација:
 - траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметног пута.
 - Услови за укрштање инсталација државним путевима:
 - да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
 - заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 m са сваке стране,
 - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1,35 m,
 - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до корње коте заштитне цеви износи 1,20 m.
 - Услови за паралелно вођење инсталација са државним путевима:
 - предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или срољње ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.
 - У насељеном месту планирати инсталације ван коловоза државног пута.
 - на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.
 - Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:
 - стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (20,00m мерено земљишта од границе путног земљишта државног пута I Б реда и будуће обилазнице) а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљеност за висину стуба, мерено од границе путног земљишта.
 - Обезбедити сигурносну висину од 7,00m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

С поштовањем,

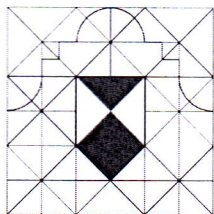
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА
СТРАТЕГИЈУ ПРОЈЕКТОВАЊЕ И
РАЗВОЈ

Миодраг Поледица, матер.инж.саобр.

Обрадио:	
Светлана Јелић, грађ.инж	
Контролисао:	
Дејан Лукић, дипл.грађ.инж	

Доставити:

1. Наслову
2. ЈП "Путеви Србије" Београд, Архиви
3. ЈП "Путеви Србије" Београд, Одељење за пројектну и планску документацију



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
**Покрајински завод за
заштиту споменика културе,
Петроварадин**
Штросмајерова 22, 21131 Петроварадин
Т: 021 431211 факс: 021 64 31 198
office@pzzzsk.rs, www.pzzzsk.rs

Republic of Serbia
Autonomous Province of Vojvodina
**The Provincial Institute for the
Protection of Cultural Monuments,
Petrovaradin**
Štrosmajerova 22, 21131 Petrovaradin
T: +381 21 431211 Fax: +381 21 64 31 198
office@pzzzsk.rs, www.pzzzsk.rs

Број/ Number: 03-207/2-2021

Датум/ Date: 21.06.2021.

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

ЈП за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ"

Број 270/4

Сремска Митровица, Краља Петра Првог бр. 5

Датум 27.07.2021 год.
Сремска Митровица

Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације за доградњу пословног објекта - винарије, на кат. парцели бр. 1355/4 к.о. Раковац, општина Беоцин

Захтевом упућеним Покрајинском заводу за заштиту споменика културе, заведеним под бр. 03-207/1-2021 од 24.05.2021. год. обратили сте се за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације за доградњу пословног објекта - винарије, на кат. парцели бр. 1355/4 к.о. Раковац, општина Беоцин.

Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин,

овим актом утврђује следеће

Услов:

- Стручна служба Завода је пегледала поднету документацију и документацију Покрајинског завода о предметној локацији. На основу ових података констатовано је да се на простору који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази археолошки локалитет из позносредњовековног периода, па се на предметној локацији може наићи на делове насеља или некрополе из периода 14 – 15 века. н.е. Као обавезну меру заштите археолошког локалитета треба спровести археолошку контролу земљаних радова приликом будуће изградње савремених објеката.. Обавеза инвеститора је да благовремено писмено пријави почетак радова Покрајинском заводу за заштиту споменика културе, ради спровођења археолошке контроле.
- У случају да се приликом земљаних радова на предметној локацији, открију непокретни и покретни археолошки налази, инвеститор и извођач радова су у обавези да привремено зауставе радове и предузме мере заштите према посебним условима које ће издати 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 (Закон о културним добрима, Службени гласник РС, бр. 71/1994).

ПИБ102126979,

жирос рачун: 840-115668-93, 840-115664-08
матични број: 8054860; шифра делатности.: 9103

TIN102126979,

transfer account: 840-115668-93, 840-115664-08
registration No.: 8054860; business activity code: 9103

- Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за предузимање мера заштите археолошких локалитета.

Образложење:

Покрајински завод за заштиту споменика културе добио је од ЈП за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ" из Сремске Митровице, Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације за доградњу пословног објекта - винарије, на кат. парцели бр. 1355/4 к.о. Раковац, општина Беочин (Захтев бр. 03-207/1-2021 од 24.05.2021. год.). Наручилац израде Урбанистичког пројекта је Бранко Зечевић из Београда, ул. Косте Јовановића 15. Стручна служба Покрајинског завода је, на основу поднетог Захтева, извршила увид у евиденцију Покрајинског завода о археолошким локалитетима на територији Војводине. На предметном простору се налази археолошки локалитет из позносредњовековног преиода, који може бити угрожен предвиђеном изградњом.

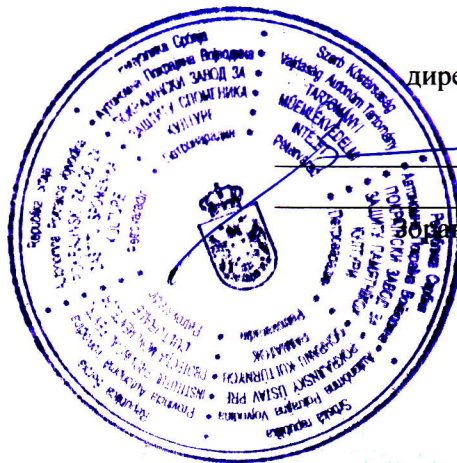
Обрађивач:

Ивана Пашић, археолог

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Документацији
3. Архиви



директор

Бранко Вапа



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БЕОЧИН
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за инспекцијске послове, урбанизам
и заштиту животне средине
Број: 03-353-83
Дана: 21.04.2021. године
БЕОЧИН

Лично претплате за послове урбанизма
УРБАНИЗАМ

Број 337

Датум 28.06.2021 год.
Сремак Митровић

Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине Општинске управе општине Беочин, на основу члана 53. став 2. и чл. 134. став 2. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020), на основу члана 11. Одлуке о Општинској управи («Сл. лист општине Беочин» бр. 3/14, 5/15 и 15/16»), а поводом захтева од стране Тадић Александра из Раковца, ул. Манастирска бб, за изградњу пословног објекта, издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ за катастарску парцелу број 1355/4 КО Раковац

урађену на основу важећег планског документа **Плана генералне регулације насеља Раковац** („Службени лист општина Срема“ бр. 20/2005 и „Службени лист општине Беочин“ бр. 11/2017). Кат. парцела бр. **1355/4 КО Раковац**, површине 1510 m², налази се у грађевинском подручју насеља у **зони породичног становања**.

Катастарска парцела број 1355/4 КО Раковац има директан приступ јавној саобраћајној површини која је изграђена, на парцели бр. 1566 – државни пут IIБ реда. На предметној парцели постоји изграђен објекат са одобрењем за употребу, површине 347 m², који према начину коришћења спада у остале зграде - вински подрум са пратећим садржајима. Локација је комунално опремљена и постоји могућност прикључака на постојећу и планирану комуналну инфраструктуру.

Уређење и изградња објеката у зони становања дозвољена је према следећим условима:

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

Без обзира да ли ће се радити о замени постојећег или изградњи новог стамбеног фонда у насељу, организовање елементарног становања се може вршити у два основна вида стамбене изградње: изградња породичних објеката (која је преовлађујућа), изградња породичних стамбених објеката са малом привредом и пољопривредом.

Као пратеће активности у стамбеној зони могу се јавити:

- снабдевање становника,
- задовољавање друштвених потреба омладине и одраслих,
- угоститељске услуге,
- обављање занатских-услужних делатности,
- здравствена и социјална заштита,
- активности општег карактера и др.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

При пројектовању и грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о јединственим техничким условима за пројектовање и грађење зграда и станова у друштвено усмереној стамбеној изградњи ("Сл. лист САНП", бр. 7/89).

За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

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 пословне објекте следећих делатности: трговина на мало и велико, угоститељство, услужне, занатске и производне делатности (које не ремете основну намену становања и не загађују животну средину).

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

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

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 и остава већа од 20m²,
- 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 20 m²), водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до 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 и мало, с тим да се обављањем те делатности не сме нарушити зона становања.

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

На грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима, и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са два стана, индекса или степена изграђености до 1,0 или степена искоришћености до 60%.

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању пољопривредног типа су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за све врсте објеката минимална површина парцеле је 800,0 m².

На грађевинској парцели чија је површина или ширина мања од најмање површине или ширине утврђене у условима, може се Актом о урбанистичким условима утврдити изградња или реконструкција објекта спратности до П+1, индекса или степена изграђености до 0,6 и индекса или степена искоришћености до 40 %.

На једној грађевинској парцели у изнетим случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта под следећим условима:

- изграђеност грађевинске парцеле стамбеним, пословним, пољопривредним и помоћним објектима може бити до 40%,
- растојање између два суседна објекта износи мин. 3,0 m за приземље и 4,5 m за спратне објекте,
- стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи:

- за слободностојећи вишепородични стамбени објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m, а за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката минимална површина парцеле је 600,0 m².

Кроз даљу урбанистичко-техничку разраду локације (пројекте парцелације и препарцелације), приступити формирању грађевинских парцела намењених породичном становању, у складу са просторним могућностима локације. За потребе грађења објеката издају се локацијски услови на основу измена и допуна Плана. Локацијски услови се издају ако грађевинска парцела, има излаз на јавну саобраћајну површину, у чијој регулацији је изграђена или планирана минимално водоводна и електроенергетска мрежа.

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.

Грађевинска линија се поставља на одређеном растојању од регулационе линије, према правилима за појединачне зоне (зона ретких насеља и породичне градње), у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС”, бр. 22/2015). Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекат је 3,0 m.

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 објеката (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 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 пастојања минималне висине парапета $h=1,8\text{ m}$, површине до $0,80\text{ m}^2$;
- Основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може се дозволити на минимално $1,0\text{ m}$ од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
- Основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може се дозволити на минимално $3,0\text{ m}$ од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално $4,0\text{ m}$ од границе парцеле;
- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је $0,0\text{ m}$, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је $3,0\text{ m}$ (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).

За породично-стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање од регулационе линије утврђује се Актом о урбанистичким условима, а да буду испоштовани сви урбанистички параметри у складу са овим Правилником.

Изградња вишепородичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

Основни габарит вишепородичног објекта (без испада) може се дозволити у односу на границу суседне грађевинске парцеле:

- за слободностојећи објекат је минимално $2,5\text{ m}$,
- за објекат у прекинутом низу је $4,0\text{ m}$.

Дозвољени степен искоришћености и индекс изграђености грађевинске парцеле

На грађевинској парцели вишепородичног типа степен искоришћености је максимално 50% а индекс изграђености је максимално 1,6.

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

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност стамбеног објекта вишепородичног типа је од П+1 до максимално П+3+Пк (приземље и четири етаже). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи $15,0\text{ m}$.

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 $12,0\text{ m}$ 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 2,0 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 2,0 m - висина је растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0 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 планира складиштење хране за стоку, а максималне висине 4,6 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката

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

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:

- 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације: 1,50 m;
- 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације: 2,50 m;
- 3) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта: 4,00 m;
- 4) први или последњи објекат у непрекинутом низу: 1,50 m.

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.

Удаљеност стамбеног објекта вишепородичног типа од других објеката не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели породичног становања

Други објекат на парцели (пословни) може се градити 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 отварати 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.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

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

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

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.

Уколико се ради о пољопривредном домаћинству, обавезно се мора обезбедити простор за остављање пољопривредних машина у оквиру парцеле. Није дозвољено остављање пољопривредних машина у уличном коридору.

Паркирање возила код вишепродичног становања вршити на грађевинској парцели изван јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан. Гараже планирати или испод објекта у габариту, подземно изван габарита или надземно на грађевинској парцели.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,20 m онда се она поставља на грађевинску односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 2) на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 3) на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 4) на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етажне, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- 1) стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 4,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња ката на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8 m.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке или камена. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Не дозвољава се постављање додатних елемената (лавова, лабудова, орлова и др.) на уличним оградама.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

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

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

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На грађевинској парцели обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које се на парцели морају лоцирати минимално 3,0 m од објеката и границе парцеле.

Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом а одатле на пољопривредне површине.

Сви објекти морају бити лоцирани и изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Пројектовање и место инфраструктурних прикључака радити у складу са условима и техничким прописима надлежног предузећа.

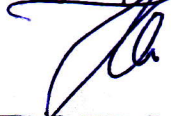
ЗАКЉУЧАК

Ако се на кат. парцели бр. 1355/4 КО Раковац планирају садржаји за чисто пословање, неопходно је ближе прецизирати правила градње пре издавања локацијских услова, односно неопходна је израда Урбанистичког пројекта, који ће дефинисати урбанистичко-архитектонско решење и услове, чијом изградњом се неће нарушити услови животне средине, као ни други урбанистички параметри који важе у конкретној зони.

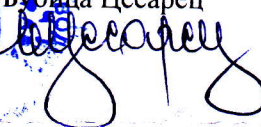
Информација о локацији важи док је на снази план на основу ког је издата.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадио:
Илија Јефтић



Руководилац одељења:
Љубица Цесарец



Доставити:
1. Подносиоцу захтева
2. Архиви