

INVESTITOR:	Jelena Jovičić Miloša Obilića 2 Sremska Kamenica
OBJEKAT:	STAMBENI I POLJOPRIVREDNI OBJEKTI POLJOPRIVREDNOG GAZDINSTVA U SVRHU PROMOCIJE RURALNOG TURIZMA
MESTO GRADNJE:	Parcele 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226 KO Beočin, potes Oštra glavica
SADRŽAJ ELABORATA:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE IZGRADNJE OBJEKATA POLJOPRIVREDNOG GAZDINSTVA I POTREBE ORGANIZOVANJA TURISTIČKE PONUDE NA PARCELAMA 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 I 2226 KO BEOČIN
BROJ ELABORATA:	25/2022– oktobar 2022. godine
MESTO I DATUM:	Novi Sad, februar 2023. godine
ODGOVORNI URBANISTA:	Mirela Manasijević Radojević, dia broj licence 200 1298 11  
VLASNIK:	Andrea Govedarica  

PREDMET	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE IZGRADNJE OBJEKATA POLJOPRIVREDNOG GAZDINSTVA I POTREBE ORGANIZOVANJA TURISTIČKE PONUDE NA PARCELAMA 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 I 2226 KO BEOČIN
INVESTITOR	Jelena Jovičić Miloša Obilića 2 Sremska Kamenica
LOKACIJA	Parcele 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226 KO Beočin
OBRADA	<div>Andrea Govedarica PR NOVA LOGIKA Novi Sad, Žike Popovića 2/E2/st.14a NEW LOGIC</div> <div>Odgovorni urbanista za rukovođenje izradom Urbanističkog projekta:</div> <div>Mirela Manasijević Radojević, dia Broj licencē 200 1298 11</div> <div> </div> <div>Vlasnik:</div> <div>Andrea Govedarica</div> <div> </div>
BROJ ELABORATA	E – 25/2022- oktobar 2022. godine
MESTO I DATUM	Novi Sad, februar 2023. godine

SADRŽAJ

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Izvod iz registra za preduzetničku radnju
- Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste
- Licenca odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog urbaniste

B - DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko-topografski plan za parcele broj 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226 KO Beočin iz oktobra 2022. godine, izrađen od strane „Geoline inženjering” iz Čerevića (geodeta Maja Grujić, licenca broj 01 0592 19);
- Izvod iz lista nepokretnosti 2890 za parcelu 2223, deo parcele 1, Republički geodetski zavod – Geodetsko-katastarski informacioni sistem;
- Izvod iz lista nepokretnosti 2890 za parcelu 2223, deo parcele 2, Republički geodetski zavod – Geodetsko-katastarski informacioni sistem;
- Izvod iz lista nepokretnosti 2890 za parcelu 2224, Republički geodetski zavod – Geodetsko-katastarski informacioni sistem;
- Izvod iz lista nepokretnosti 2890 za parcelu 2225/1, Republički geodetski zavod – Geodetsko-katastarski informacioni sistem;
- Izvod iz lista nepokretnosti 2890 za parcelu 2225/2, Republički geodetski zavod – Geodetsko-katastarski informacioni sistem;
- Izvod iz lista nepokretnosti 2890 za parcelu 2225/3, Republički geodetski zavod – Geodetsko-katastarski informacioni sistem;
- Izvod iz lista nepokretnosti 2890 za parcelu 2226 KO Beočin, Republički geodetski zavod – Geodetsko-katastarski informacioni sistem;
- Uslovi JKP „Beočin” pod brojem 681/5 od 05.12.2022. godine;
- Uslovi „Elektro distribucije Srbije” doo Beograd pod brojem 2460800-Д.07.02.-490014-22/2 od 05.12.2022. godine;
- Uslovi „Telekom Srbija” ad pod brojem Д210-461673 od 18.11.2022. godine;
- Uslovi JKP „Toplana” Beočin pod brojem 587 od 15.11.2022. godine;
- Uslovi Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode Novi Sad broj 020-3272/4 od dana 16.12.2022. godine;
- Idejno arhitektonsko rešenje objekta (IDR) izrađeno od strane „MG-PROJEKT” DOO iz Novog Sada, odgovorni projektant Mileta D. Anđelković, dipl. ing. arh., licenca broj 300 C677 05; i
- Mišljenje o ispunjenosti uslova zaštite prirode Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode Novi Sad broj 03. Br. 020-229/2 od dana 09.02.2023. godine.

V – TEKSTUALNI DEO

00. Podaci o lokaciji
01. Pravni i planski osnov
02. Obuhvat urbanističkog projekta
03. Uslovi izgradnje
04. Numerički pokazatelji
05. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
06. Plan parcelacije i nivelacije
07. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu i razvod instalacija na parceli
08. Inženjersko-geološki uslovi
09. Mere zaštite životne sredine
10. Mere zaštite od akcidenata
11. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
12. Mere energetske efikasnosti
13. Tehnički opis objekata i faznost izgradnje
14. Završne odredbe

G – GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- | | |
|---|----------------------|
| 01. Katastarsko-topografski plan sa obuhvatom urbanističkog projekta | R=1:1000 |
| 02. Izvod iz PPO Beočin sa položajem predmetne lokacije | A3 |
| 03. Regulaciono i nivelaciono rešenje | R=1:500 |
| 04. Kompoziciono, parterno i pejzažno rešenje | R=1:500 |
| 05. Prikaz komunalne i saobraćajne infrastrukture sa
priključcima na spoljnu mrežu i razvodom na parceli | R=1:500 |
| 06. Plan preparcelacije | R=1:1000 |
| 07. Idejna arhitektonska rešenja objekata | R=1:50, 1:75 i 1:100 |

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA



Регистар привредних субјеката

5000176750193

БП 82804/2020

Датум, 17.07.2020. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднела:

Име и презиме: Андреа Говедарица

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:

Андреа Говедарица ПР израда урбанистички планова и пројектовање НОВА ЛОГИКА
Нови Сад

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Андреа Говедарица
ЈМБГ: 0304971835019

Пословно име предузетника:

Андреа Говедарица ПР израда урбанистички планова и пројектовање НОВА ЛОГИКА
Нови Сад

Пословно седиште: Жике Поповића 2, улаз Е2, спрат 4, стан 14а, Нови Сад, Нови Сад - град, Србија

Број и назив поште: 21000 Нови Сад

Регистарски број/Матични број: 65842602

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 112057472

Почетак обављања делатности: 17.07.2020 године

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: andrea.govedarica@gmail.com

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)63 559354

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 БП 82804/2020, дана 10.07.2020. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БП 77272/2020 од 26.06.2020 године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 6.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 дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019 и 15/2020).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

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

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима



Andrea Govedarica PR
NOVA LOGIKA Novi Sad, Žike Popovića 2/E2/st.14a
NEW LOGIC

PIB: 112057472
MB 65842602
Broj Računa: 285-2211050001352-25SBERBANK SRBIJA A.D.
Beograd, Bul. Mihajla Pupina 165g

Broj: **E- 25/2022**

Datum: 26.10.2022.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021), NOVA LOGIKA izdaje sledeće

REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste

Za izradu Urbanističkog projekta
za potrebe izgradnje objekata poljoprivrednog gazdinstva i potrebe organizovanja turističke
ponude na parcelama 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226 KO Beočin

Za izradu Urbanističkog projekta imenuje se:

Mirela Manasijević Radojević, dia, broj licence IKS 200 1298 11

Za NOVA LOGIKA:



Andrea Govedarica, vlasnik



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

Мирела Р. Манасијевић Радојевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0112973505648

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1298 11



У Београду,
22. децембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/458933
Београд, 01.11.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Мирела Р. Манасијевић Радојевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1298 11

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 22.12.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



Andrea Govedarica PR
NOVA LOGIKA Novi Sad, Žike Popovića 2/E2/st.14a
NEW LOGIC

PIB: 112057472
MB 65842602
Broj Računa: 285-2211050001352-25SBERBANK SRBIJA A.D.
Beograd, Bul. Mihajla Pupina 165g

Broj: E- 25/2022

Datum: 23.02.2023.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS”, broj 32/2019) i Rešenja vlasnika „NOVA LOGIKA” kojim sam određena za izradu urbanističko-tehničkog dokumenta:

**Za izradu Urbanističkog projekta
za potrebe izgradnje objekata poljoprivrednog gazdinstva i potrebe organizovanja
turističke ponude na parcelama 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226 KO Beočin**

čiji je Investitor:

**Jelena Jovičić
Miloša Obilića 2
Sremska Kamenica**

Izjavljujem da je Urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentima.

Odgovorni urbanista:

Mirela Manasijević Radojević, dia, broj licence IKS 200 1298 11

B – DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

V – TEKSTUALNI DEO

00. PODACI O LOKACIJI I UVODNE INFORMACIJE

Brojevi katastarskih parcela: 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226, potes Oštra glavica

Katastarska opština: Beočin

Povod za izradu Urbanističkog projekta za potrebe izgradnje objekata poljoprivrednog gazdinstva i potrebe organizovanja turističke ponude na parcelama 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226 KO Beočin (u daljem tekstu: Urbanistički projekat, UP) je zahtev Investitora da na predmetnoj lokaciji u okviru poljoprivrednog gazdinstva, a koje se bavi i uzgojem konja, izgradi sadržaje za promociju ruralnog turizma sa prevashodno sadržajima iz domena promocije konjičkog sporta i edukacije.

Podnosilac zahteva za izradu Urbanističkog projekta, je Jelena Jovičić iz Sremske Kamenice, Ulica Miloša Obilića 2 koja je i Investitor izrade ovog Urbanističkog projekta.

Postojeće stanje: Predmetne parcele se nalaze u katastarskoj opštini Beočin, izvan granice građevinskog područja naseljenog mesta Beočin. Parcela 2223 KO Beočin svojom južnom stranom izlazi na javnu površinu – nekategorisani put (na katastarskoj parceli broj 3924, potes Časor) odakle se i pristupa predmetnoj lokaciji. Prostor obuhvaćen ovim Urbanističkim projektom se nalazi u istočnom delu opštine Beočin, u centralnom delu katastarske opštine, u blizini građevinskog područja naselja Beočin, tj. parcela 2223 KO Beočin tangira južnu granicu građevinskog područja naselja Beočin. Parcela 2224 nalazi se unutar parcele 2223, a parcele 2225/1, 2225/2 i 2225/3 se nalaze duž severne granice parcele 2223, dok se parcela 2226 nalazi duž istočne granice parcele 2223 i 2225/3.

Prostor namenjen za izgradnju objekta u svrhu promocije ruralnog turizma je naglašeno izduženog nepravilnog oblika, širine u delu od približno 19 m do oko 211 m i dužine oko 318 m, zbirne površine približno 1,4 ha, tj. 14.173 m². Parcele br.2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226 KO Beočin planirane su da se objedine u jedinstvenu građevinsku parcelu „A”. Predmetni prostor (buduća parcela „A”) na jugu i delom na istoku svojom širom stranom izlazi na nekategorisani atarski put u javnoj svojini (put je na parceli broj 3924 KO Beočin). Sa tog atarskog puta planiran je i saobraćajni pristup na predmetni kompleks. Na severu i istoku predmetni prostor se graniči sa parcelama poljoprivrednog zemljišta (parcele broj 222/1 i 2222). Granica građevinskog područja naselja Beočin je u neposrednoj blizini sa zapadne strane obuhvaćenog prostora.

Prema javno dostupnim podacima na sajtu RGZ, kao i uvidom u stanje na terenu, sve parcele u obuhvatu Urbanističkog projekta su u postojećem stanju neizgrađene.

Prema dostupnoj dokumentaciji za predmetni prostor, lokalitet je komunalno neopremljen.

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta korišćena je relevantna planska dokumentacija, a u projekat su ugrađeni podaci, uslovi, dobijene saglasnosti i mišljenja od nadležnih organa i javnih preduzeća. Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se, u skladu sa planskom dokumentacijom, urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima, usklade zahtevi Investitora sa mogućnostima predmetne parcele.

Urbanističkim projektom će se bliže definisati uslovi za izgradnju objekata, uslovi priključenja objekata na infrastrukturu, kao i uređenje parcele.

Planirani sadržaji: U okviru gazdinstva za uzgoj konja u svrhu seoskog turizma planiraju se sledeće aktivnosti: škola jahanja za početnike, rekreativno jahanje u manježu, terensko jahanje, školica jahanja za najmlađe, poni kup-takmičenje za najmlađe, radionice za decu zabavnog i edukativnog karaktera, seminari o uzgoju i dresuri konja (ili na druge teme), sezonski festivali, organizovanje vožnje fijakerom kao i razni skupovi u svrhu degustacije domaćih proizvoda. U perspektivi je da se u budućnosti poljoprivredno gazdinstvo razvija na način da pruža usluge iz sportskog konjičkog turizma.

01. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u:

- članovima 60., 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 90/2020 i 52/2021), kojim je propisano da, ukoliko je planskim dokumentom predviđena izrada urbanističkog projekta, ili je urbanistički projekat izrađen po zahtevu investitora, lokacijski uslovi se izdaju na osnovu tog planskog dokumenta i urbanističkog projekta, te da se urbanistički projekat izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, za potrebe urbanističko – arhitektonske razrade lokacije.
- u Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS”, br. 32/2019).

Urbanističkim projektom definiše se uređenje prostora u skladu sa planskim dokumentom i to: namena površina i objekata, regulacioni i nivelacioni uslovi, priključci na infrastrukturu kao i mere zaštite. Sastavni deo urbanističkog projekta su i Idejna rešenja svih novoplaniranih objekata u predmetnom obuhvatu.

Planski osnov za izradu Plana čine:

- Prostorni plan opštine Beočin („Službeni list opštine Beočin”, broj 13/2012) (u daljem tekstu: PPO) u kom su data planska rešenja prostornog razvoja, propozicije prostornog razvoja jedinice lokalne samouprave, kao i osnovna koncepcija uređenja i organizacije prostora i
- Prostorni plana područja posebne namene „Fruška gora“ („Službeni list APV”, broj 8/19) (u daljem tekstu: PPPN).

Prostornim planovima data je koncepcija uređenja i organizacije prostora prema planiranim namenama i funkcijama, kao i zone i mere zaštite prostora. Lokalitet koji je obuhvaćen ovim urbanističkim projektom predstavlja prema PPO površinu namenjenu za poljoprivredno zemljište. Na poljoprivrednom zemljištu je, prema PPO, između ostalog, moguća izgradnja objekata za primarnu poljoprivrednu proizvodnju, odnosno objekata koji su u funkciji

primarne poljoprivredne proizvodnje u koje spadaju i objekti za smeštaj mehanizacije, repromaterijala i gotovih proizvoda, kao i staje za gajenje stoke, i drugo.

Prostornih ograničenja u smislu maksimalne veličine parcele planirane za izgradnju objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje nema. Prostornim planom je utvrđeno da je za izgradnju planiranih sadržaja na poljoprivrednom zemljištu obavezna izrada urbanističkog projekta.

PPPPN je utvrdio da se predmetni obuhvat nalazi u granicama područja posebne namene, ali van granica Nacionalnog parka „Fruška gora“, detaljnije u njegovoj 3. zoni zaštite (najblažoj zoni zaštite).

Na grafičkom prilogu broj 2 „Položaj prostora PDR sa izvodom iz PPO Beočin“, na referalnoj karti namena prostora, dat je položaj obuhvata Plana u odnosu na šire plansko područje.

02. OBUHVAT GRANICE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Obuhvat i predmet urbanističkog projekta je šest katastarskih parcela i to parcele br. 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226, sve u KO Beočin. Parcele su planirane za objedinjavanje u jedinstvenu parcelu, privremene oznake „A“.

Površina svih parcela obuhvaćenih UP-om zbirno iznosi 14.173 m².

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta i projektne dokumentacije izrađen je katastarsko – topografski plan u R 1:1500 od strane Geodetskog biroa „Geoline inženjering“ Čerević, Kralja Petra (overen od strane Maje Grujić, licenca broj 01 0592 19).

Podaci o parcelama u obuhvatu UP-a					
k.p. broj KO Beočin	Površina (m ²)	Oblik svojine	Vrsta prava	Obim udela	Vrsta zemljišta
2223	7.598	Privatna	Jelena (Ranko) Jovičić	1/1	Poljoprivredno zemljište (njiva 4. klase)
2224	416	Privatna	Jelena (Ranko) Jovičić	1/1	Poljoprivredno zemljište (njiva 4. klase)
2225/1	1.560	Privatna	Jelena (Ranko) Jovičić	1/1	Poljoprivredno zemljište (njiva 4. klase)
2225/2	1.554	Privatna	Jelena (Ranko) Jovičić	1/1	Poljoprivredno zemljište (njiva 4. klase)
2225/3	2.502	Privatna	Jelena (Ranko) Jovičić	1/1	Poljoprivredno zemljište (njiva 4. klase)
2226	543	Privatna	Jelena (Ranko) Jovičić	1/1	Poljoprivredno zemljište (njiva 6. klase)

Tabela br. 1 - Podaci o postojećim parcelama u obuhvatu UP-a



Izvod sa e-stranice GeoSrbija sa položajem predmetne parcele i bližim okruženjem

03. USLOVI IZGRADNJE

Predmetne parcele br. 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226 KO Beočin nalaze se u vangrađevinskom području naseljenog mesta Beočin, u okviru prostora obuhvaćenog Prostornim planom opštine Beočin („Službeni list opštine Beočin”, broj 13/2012) (u daljem tekstu: Prostorni plan), na površini namenjenoj za poljoprivredno zemljište. Prostornim planom utvrđeno je da je na poljoprivrednom zemljištu moguća izgradnja objekata namenjenih za potrebe poljoprivrednih domaćinstava, tj. objekata za primarnu poljoprivrednu proizvodnju u koje spadaju i objekti za smeštaj mehanizacije, repromaterijala i gotovih proizvoda, kao i staje za gajenje stoke, i drugo (a koji se mogu koristiti i za potrebe organizovanja turističke ponude). Za planirane sadržaje Prostornim planom opštine Beočin obavezna je izrada urbanističkog projekta.

Analizom svih aspekata na predmetnoj lokaciji, analizom šireg okruženja planiranog poslovnog sadržaja, prirodnih vrednosti i prostornih ograničenja lokacije, proizašao je i

koncept rešenja sa dispozicijom planiranog objekata, saobraćajnog rešenja (kolskog i pešačkog), kao i parternog rešenja ozelenjavanja u okviru parcele.

Planirani sadržaji realizovaće se na osnovu pravila i parametara utvrđenih Prostornim planom (dozvoljena je izgradnja stambenog objekta i pomoćnih objekata u funkciji gazdinstva na parceli, minimalna površina parcele je 700 m², spratnost objekta je do P+Pk a gabarit se definiše urbanističkim uslovima u skladu sa namenom, tj.nije striktno preciziran Prostornim planom), kao i svih prikupljenih uslova od strane imaoca javnih ovlašćenja od značaja za predmetnu lokaciju. U okviru planiranog sadržaja na parceli planira se adekvatno uređenje i ozelenjavanje.

Prilikom izrade projektne dokumentacije za izgradnju objekata moguća su manja odstupanja u odnosu na idejna rešenja.

Tačan položaj objekata definisan je na grafičkom prilogu 03 – „Regulaciono i nivelaciono rešenje R=1:500“.

Izvod iz Prostornog plana:

II PLANSKI DEO

5. PROSTORNI RAZVOJ TURIZMA, ORGANIZACIJA I UREĐENJE TURISTIČKIH I REKREATIVNIH PROSTORA

...

Razvoj turizma na prostoru opštine Beočin u narednom planskom periodu će se bazirati na formiranju turističkih proizvoda sa sledećim aktivnostima:

Ruralni turizam, podrazumeva i uključuje spektar aktivnosti, usluga i dodatnih sadržaja koje organizuje ruralno stanovništvo na porodičnim gazdinstvima u cilju privlačenja turista i stvaranja dodatnog prihoda. Ovaj proizvod otvara turističkoj tražnji seoske sredine, a gostima prezentuje tradicionalnu gostoljubivost i životne vrednosti lokalnog stanovništva, te je poluga ekonomskog razvoja i podizanja životnog standarda u ruralnim zajednicama, sve na principima održivog razvoja i očuvanja prirodnih resursa. ...

...

II PROPOZICIJE PROSTORNOG RAZVOJA JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE

II-1. Pravila uređenja

II-1.1. Celine i zone određene planskim dokumentom

II - 1.1.1. Poljoprivredno zemljište

...

Korišćenje obradivog poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe i promena namene zemljišta može da se vrši:

- ...
- *za izgradnju objekata za potrebe poljoprivrednog gazdinstva i obavljanja primarne poljoprivredne proizvodnje i skladištenja proizvoda na osnovu lokacijske dozvole, uz obezbeđivanje uslova zaštite životne sredine (nosilac poljoprivrednog gazdinstva obavlja stočarsku, živinarsku, voćarsku ili vinogradarsku proizvodnju, odnosno uzgoj ribe, odnosno obavlja druge oblike poljoprivredne proizvodnje: gajenje pečuraka, puževa, pčela i dr.);*
- ...

Kada se pristupa radovima na obradivom poljoprivrednom zemljištu, kojima se to zemljište trajno ili privremeno privodi drugoj nameni (građevinsko), investitor plaća naknadu u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

...

II-2. Pravila građenja

II – 2.2. Pravila građenja na poljoprivrednom zemljištu

Na poljoprivrednom zemljištu je moguća izgradnja, adaptacija ili rekonstrukcija sledećih objekata i kompleksa, bez naknade za promenu namene:

- *porodične stambene zgrade (poljoprivredno gazdinstvo) i izgradnja ekonomskih objekata koji se koriste za primarnu poljoprivrednu proizvodnju,*
- *objekata za primarnu poljoprivrednu proizvodnju, odnosno objekata koji su u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje, a to su: objekti za smeštaj mehanizacije, repromaterijala i gotovih proizvoda, kao i staje za gajenje stoke, i dr.,*
- *...*

II -2.1.1. Objekti za potrebe poljoprivrednog domaćinstva

Na poljoprivrednom zemljištu je omogućena izgradnja objekata poljoprivrednih domaćinstava, gde su objekti porodičnog stanovanja u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

Pored stambenog objekta dozvoljena je izgradnja: objekata za smeštaj poljoprivredne mehanizacije, farmi za uzgoj stoke, objekata za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staklenika, objekata za upotrebu u kulturne i rekreativne svrhe i sl., uz primenu sanitarno-veterinarskih, higijensko-tehničkih, ekoloških, protivpožarnih i drugih uslova i kompletnu infrastrukturnu opremljenost.

Ukoliko se na lokaciji grade objekti za robno stočarsku proizvodnju (staje za uzgoj stoke, osočare, prostor za odlaganje stajnjaka), udaljenost od građevinskog područja naselja, sportsko-rekreativnih i drugih javnih kompleksa mora biti u skladu sa Zakonom i drugim pravilnicima koji regulišu ovu oblast.

Nije dozvoljena izgradnja stambenih objekata, bez izgradnje objekata poljoprivredne proizvodnje.

Izgradnja staklenika i plastenika je dozvoljena na postojećim parcelama i bez funkcije stanovanja.

Minimalna udaljenost stambenog objekta od susednih parcela je 5,0 m. Maksimalan gabarit stambenog objekta je do 200 m².

Minimalna udaljenost ekonomskog objekta od susednih parcela je 10,0 m, izuzetno, udaljenost plastenika i staklenika od susednih parcela je min 5,0 m.

Maksimalna spratnost objekata je P+Pk, sa izgradnjom podruma, ukoliko to hidrološki uslovi dozvoljavaju.

Parcele se mogu ograđivati transparentnom ogradom visine maksimalno 2,20 m. Ograda i stubovi ograde se postavljaju na udaljenosti od minimum 1,0 m od međne linije.

Kompleks mora biti minimalno komunalno opremljen: pristupni put, sanitarna voda, elektroinstalacije, vodonepropusna septička jama i dr.

Do realizacije planskih i urbanističkih rešenja na postojećim izgrađenim stambenim objektima u ataru, dozvoljeni su radovi na rekonstrukciji.

Nije dozvoljena izgradnja poljoprivrednih domaćinstava na području zaštićenog prirodnog i kulturnog dobra, kao i na područjima specijalne namene.

Uslovi za izgradnju novih objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje, kao i za rekonstrukciju postojećih, odnosno uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata za potrebe poljoprivrednog domaćinstva, izdavaće se na osnovu ovog Prostornog plana i uslova za

zaštitu životne sredine. Prostornih ograničenja u smislu maksimalne veličine parcele planirane za izgradnju objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje nema. Optimalna površina planirana za ovaj vid stanovanja i bavljenja poljoprivrednom proizvodnjom je od 700-2500 m². Kod postojećih poljoprivrednih domaćinstava, ako zadovoljavaju uslove za uređenje i izgradnju iz ovog Prostornog plana, dozvoljava se postojeća parcelacija.

Za potrebe poljoprivrednog domaćinstva dozvoljena je izgradnja:

- porodičnog stambenog objekta;
- pomoćnog objekta uz stambeni objekat (garaža za putničko vozilo, ostava hrane za sopstvene potrebe, sušnica, pušnica, podrum, ograda, vodonepropusna septička jama i sl.);
- ekonomskog objekta (staklenik, stočna staja, đubrište, poljski wc i sl.);
- pomoćnog objekta uz ekonomski objekat (magacin hrane za životinje, magacin poljoprivrednih proizvoda, objekat za smeštaj poljoprivredne mehnizacije i sl.);
- poslovnog objekta (objekat za hranu, piće i smeštaj za potrebe organizovanja turističke ponude na salašu, samo ako postoji i poljoprivredna proizvodnja na salašu);
- objekata/površina za sport i rekreaciju (za sopstvene potrebe ili za potrebe organizovanja turističke ponude, samo ako postoji i poljoprivredna proizvodnja na salašu);
- skladišnog objekta (objekat za skladištenje poljoprivrednih proizvoda za sopstvene potrebe: povrća, voća, žitarica, proizvoda životinjskog porekla i sl.),

uz obezbeđivanje sanitarno-veterinarskih, higijensko-tehničkih, ekoloških, protivpožarnih i drugih uslova i uz neophodnu infrastrukturnu opremljenost parcele.

Nije dozvoljena izgradnja porodičnog stambenog objekta bez izgradnje objekata za potrebe poljoprivredne proizvodnje. Dozvoljena je izgradnja samo jednog porodičnog stambenog objekta. Maksimalni gabarit stambenog objekta u osnovi je 200m², maksimalna spratnost objekata je P+Pk, sa mogućnošću izgradnje podruma, ukoliko to hidrološki uslovi dozvoljavaju, minimalna udaljenost stambenog objekta od susedne parcele je 5,0 m, od atarskog puta 5,0 m, a od javnog puta u skladu sa Zakonom o javnim putevima.

Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata uz stambeni objekat, kao što su: garaža za putničko vozilo, ostava hrane za sopstvene potrebe, sušnica, pušnica, podrumi, ograde, vodonepropusne septičke jame i sl. Dozvoljena je izgradnja više pomoćnih objekata uz stambeni objekat, u skladu sa potrebama poljoprivrednog domaćinstva. Maksimalna spratnost pomoćnog objekta uz stambeni objekat je P. Dozvoljena je izgradnja zasebnog objekta-podruma, koji može biti ukopan ili poluukopan, ukoliko to hidrološki uslovi dozvoljavaju. Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od porodičnog stambenog objekta i susedne parcele je 5,0 m.

Parcele se mogu ograđivati transparentnom ogradom visine maksimalno 2,2 m. Ograda i stubovi ograde se postavljaju na udaljenosti od minimum 1,0 m od međne linije.

Vodonepropusna septička jama gradi se na minimum 3,0 m od svih objekata i od granice susedne parcele.

Dozvoljena je izgradnja ekonomskih objekata: staje, đubrišta, poljski wc, staklenici, plastenici, objekti namenjeni ratarskoj, povrtarskoj, voćarsko- vinogradarskoj, ribnjačkoj, stočarskoj i ostalim vidovima poljoprivredne proizvodnje (napr. gajenje: puževa, pečuraka, cveća i sl.).

Nije dozvoljena izgradnja ekonomskog objekta ako se ne gradi ili ne postoji na parceli porodični stambeni objekat. Dozvoljena je izgradnja više ekonomskih objekata, u skladu sa potrebama poljoprivrednog domaćinstva. Maksimalna spratnost ekonomskog objekta je P. Minimalna udaljenost ekonomskog objekta od porodičnog stambenog, odnosno poslovnog objekta je 20,0 m a od susedne parcele udaljenost je minimum 10,0 m. Minimalna udaljenost ekonomskog objekta: staje, đubrišta, poljskog wc od bunara je 20,0 m.

Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata uz ekonomski objekat: magacin hrane za životinje, magacin poljoprivrednih proizvoda, šupa za smeštaj poljoprivredne mehanizacije i sl. Dozvoljena je izgradnja više pomoćnih objekata, u skladu sa potrebama poljoprivrednog domaćinstva. Maksimalna spratnost pomoćnog objekta je P. Minimalna udaljenost pomoćnog objekta od porodičnog stambenog objekta je 6,0 m a od susedne parcele minimalna udaljenost je 5,0 m.

Dozvoljena je izgradnja poslovnih objekata: objekti za pružanje usluga hrane, pića i smeštaja, za potrebe organizovanja turističke ponude na salašu, samo ako postoji i poljoprivredna proizvodnja na salašu. Dozvoljena je izgradnja samo jednog poslovnog objekta. Maksimalna spratnost poslovnog objekta je P+Pk. Minimalna udaljenost poslovnog objekta od porodičnog stambenog objekta i od granice susedne parcele je 5,0m a od ekonomskog objekta udaljenost je minimum 20,0 m.

Dozvoljena je izgradnja objekta/površina za sport i rekreaciju za sopstvene potrebe ili za potrebe organizovanja turističke ponude, samo ako postoji i poljoprivredna proizvodnja na salašu. Maksimalna spratnost objekta je P. Minimalna udaljenost objekta/površine od porodičnog stambenog objekta i od granice susedne parcele je 5,0 m a od ekonomskog objekta minimalna udaljenost je 20,0 m.

Dozvoljena je izgradnja objekata za skladištenje poljoprivrednih proizvoda za sopstvene potrebe: povrća, voća, žitarica, proizvoda životinjskog porekla i sl. Dozvoljena je izgradnja zasebnog objekta-podrum pića, koji može biti poluukopan ili ukopan, ukoliko to hidrološki uslovi dozvoljavaju. Maksimalna spratnost objekta je P+Pk, odnosno u zavisnosti od usvojenog tehnološkog postupka skladištenja. Minimalna udaljenost objekta od porodičnog stambenog objekta i od granice susedne parcele je 5,0 m.

...

II – 3. IMPLEMENTACIJA PLANA

II – 3.1. Smernice za izradu planske dokumentacije za područje plana

...

Izrada urbanističkog projekta van građevinskog područja naselja obavezna je (uz pribavljanje uslova nadležnih organizacija i javnih preduzeća u čijoj je nadležnosti njihovo izdavanje) za:

- postojeće radne zone (kada se ne zadržava postojeća delatnost);*
- kompleks ribnjaka;*
- turističke komplekse;*
- na poljoprivrednom zemljištu za izgradnju objekata za potrebe poljoprivredne proizvodnje, pratećih sadržaja javnog puta.*

04. NUMERIČKI POKAZATELJI

Površina predmetne parcele privremene oznake „A“, nastale preparcelacijom parcela br. 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226 KO Beočin iznosi 14.173 m².

Bilans površina

POSTOJEĆE STANJE			PLANIRANO		
Namena	Površina u m ²	Udeo površina u %	Namena	Površina u m ²	Udeo površina u %
Postojeći objekti: Nema postojećih objekata	0,00	0,00	Objekti visokogradnje:	1.400,00	9,88
			- Stambeni objekat poljoprivrednog gazdinstva		
			- Štala za konje		
			- Štala za poni konje		
			- Objekat za smeštaj sena i mehanizacije		
			- Zatvorena hala za istrčavanje konja		
			Saobraćajne površine:	3.061,45	21,60
			- Interna saobraćajnica		
			- Parkinzi		
			- Betonski platoi		
			- Pešačke staze i platoi		
			- Betonska jama za staknjak		
			Zastrte zemljane i peščane površine:	2.860,66	20,18
			- Ograđeni manježi i trenažer		
Ukupna zauzetost:	0,00	0,00	Ukupna zauzetost:	7.322,11	51,66
Zelene površine:	14.173,00	100,00	Zelene površine:	6.850,89	48,34
Ukupno postojeće:	14.173,00	100,00	Ukupno planirano:	14.173,00	100,00

Planirani indeks zauzetosti parcele objektima je 0,1 (9,88%).

Ukupni indeks zauzetosti na parceli je 0,52 (51,66%), s tim da u ovu zauzetost ulaze ograđene zemljano peščane površine. Stvarna zauzetost objektima visokogradnje i niskogradnje iznosi 0,31 (31,48%).

Pod uređenim zelenim površinama je planirano 48,34%.

Položaj građevinske linije objekta je utvrđen u skladu sa Planom. Za stambeni objekat i prateće objekte poljoprivrede utvrđeno je obavezno minimalno udaljenje od 5 m u odnosu na granice novoformirane parcele privremene oznake „A“, a za ekonomske objekte (poljoprivredni objekti - štale) minimalno udaljenje iznosi 10 m od granice novoformirane parcele privremene oznake „A“.

Širina dvosmerne interne saobraćajnice na parceli iznosi 5,0 m, prilazne interne dvosmerne saobraćajnice sa parking mestima iznosi 5,5 m zbog manipulativnog prostora za potrebe parkiranja, a širina jednosmerne interne saobraćajnice iznosi 4,0 m.

Merodavna vozila na parceli su automobili, traktor sa jednom i dve prikolice, kao i automobil sa prikolicom za prevoz jednog konja.

Broj predviđenih parking mesta na parceli iznosi 24 PM za putnička vozila, od čega je 20 PM rezervisano je za posetioce u ulaznoj zoni, tj. u neposrednoj blizini saobraćanog priključenja na parcelu, a 4PM rezervisana su za vlasnike i radnike u okviru gazdinstva i nalaze se uz objekat za smeštaj sena i mehanizacije.

Pešačke staze su širine 1,8 m (od parking mesta za posetioce do objekta poljoprivrednog gazdinstva), a širina pešačkih staza između objekata gazdinstva iznosi 2,0 m.

05. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Uređenje slobodnih i zelenih površina izvršeno je u skladu sa planiranim sadržajima, smernicama datim Prostornim planom, dostavljenim uslovima od strane imaoca javnih ovlašćenja i prostornim mogućnostima. Prostornim planom za planirane sadržaje nije propisan obavezujući udeo zelenila, a ovim Urbanističkim projektom predviđeno je ozelenjavanje na 48,34% površine (pod zelenilom na prirodnom tlu je planirano da bude 6.850,89 m²). Takođe, pod zastrtim zemljanim i peščanim površinama (ograđeni manježi i trenažeri) je još 20,19% parcele a što takođe predstavlja površine na prirodnom tlu.

Prostorni uslovi i planirana organizacija na parceli uslovili su da je veliki deo prostora planiran da bude ozelenjen, a najveći deo zelenila na parceli se planira duž južne granice kompleksa, zatim u istočnom delu, a posebno naglašeni i uređeni zeleni delovi su planirani u zoni ulaska na parcelu (parking zona za posetioce), uz stambeni objekat sa ugostiteljsko turističkim sadržajima, kao i obodom uz istočnu granicu obuhvata prostora. Planirano je da sav slobodan prostor namenjen zelenilu bude zatravljen, a predviđena je i sadnja stabala lišćara krošnji od 5 do 7 m i četinara manje obimnih krošnji (do 2,5 m i visine do 5 m), uz sadnju lišćarskih i zimzelenih žbunastih vrsta srednjeg i niskog rasta, te postavku cvetnica i perena gde to organizacija sadržaja dozvoli. Nakon analize boniteta postojećih stabala, pre svega uz obod prostora, zadržaće se sva kvalitetna stabla, a takođe će se obodni deo dopuniti sadnjom novih stabala, čime se stvoriti prijatan ambijent na parceli i ujedno prostor donekle zaštititi od vetrova i nanošenja prašine i aerosola sa okolnih poljoprivrednih parcela.

Parkiranje na otvorenom u okviru kompleksa će se realizovati posebno za posetioce, a posebno za vlasnike i zaposlene na gazdinstvu. Posetiocima je namenjeno 20 parking mesta u zapadnom delu kompleksa, tj. u ulaznoj zoni, dok su 4PM za vlasnike i zaposlene planirana da budu u jugoistočnoj zoni, uz objekat za smeštaj sena i mehanizacije. Parking prostori za posetioce se planiraju da budu zaštićeni od jakog sunca tokom letnjih meseci tako što se u zoni parkinga planira sadnja listopadnog drveća.

Na delu interne saobraćajnice u blizini štala postaviće se dezo-barijera iz sanitarno higijenskih razloga.

Mesta za moguću sadnju vegetacije definisana su tako da ne remete planiranu internu infrastrukturu mrežu.

U sastavu sađenog zelenila daće se prednost autohtonim vrstama koje su najviše prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima. U skladu sa Konvencijom o biološkoj raznosvrstnosti, a u skladu sa uslovima Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode, za ozelenjavanje ne treba koristiti invazivne vrste. Na našim područjima su invazivne sledeće biljne vrste: cigansko perje (*Asclepias syriaca*), jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), zapadni koprivić (*Celtis occidentalis*), pensilvanski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium halimifolium*), petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Prunus serotna*), japanska falopa (*Reynouria syn Faloppa japonica*), bagrem (*Robinia pseudoacacia*), sibirski brest (*Ulmus pumila*).

Sve slobodne površine unutar kompleksa planiraju se da budu uređene, ozelenjene ili popločane na različite načine i u različite svrhe. Kolske i pešačke površine planiraju se sa savremenim završnim materijalima, bezbednim za korišćenje u svim vremenskim uslovima.

Na delu prostora ispred stambenog objekta sa ugostiteljsko turističkim sadržajima (objekat broj 5) planira se uređeno dečije igralište za najmlađe posetioce gazdinstva.

Celokupan prostor osvetliće se na odgovarajući način postavljanjem osvetljenja na planirane objekte sa svetlosnim snopom usmerenim na dole (sa zaštitom koja sprečava širenje svetlosnog snopa na gore), tako da se omogući bezbedno korišćenje prostora i obavljanje planirane delatnosti.

Unutar predmetnog poljoprivrednog gazdinstva planira se ograđivanje pojedinih delova prostora iz razloga bezbednosti kako posetilaca, tako i konja. Predviđeno je da se ograde mali manjež za poni konje, kružni manjež, veliki manjež, trenažer – „walker” sa mehanizmom i korlat. Takođe će se ostavljati mogućnost ograđivanja za ceo kompleks odgovarajućom ogradom visine do 2,2 m, u skladu sa pravilima datim Prostornim planom. Ograda, stubovi ograde i kapije predviđeni su da se postave na parceli koja se ograđuje, na udaljenosti od najmanje 1,0 u odnosu na granice parcele, uz uslov da se kapija ne sme otvarati prema površini javne namene. Način obezbeđivanja ulaza na parcelu će se, u slučaju potrebe, utvrditi u skladu sa pravilnikom za obavljanje planirane delatnosti.

Način uređenja slobodnih i zelenih površina dat je u prilogu broj 4 „Kompoziciono, parterno i pejzažno uređenje predmetne parcele” u R 1:500.

06. REGULACIONO-NIVELACIONO REŠENJE I PARCELACIJA

REGULACIONO-NIVELACIONO REŠENJE

Regulaciono – nivelaciono rešenje je urađeno u skladu sa situacijom na terenu, površinom i dimenzijama građevinske parcele i prema uslovima iz važećeg Plana i prikazano je na grafičkom prilogu broj 3 „Regulaciono i nivelaciono rešenje” u R 1:500.

Svi planirani objekti nakompleksu su planirani kao slobodnostojeći, pozicionirani u jugoistočnom delu gazdinstva, sa udaljenostima od granica kompleksa najmanje 5 m i više, u svemu u skladu sa PPO.

Građevinsko područje obuhvaćeno urbanističkim projektom nalazi se na terenu sa naglašenim padom od istoka prema zapadu, na nadmorskoj visini od 172,50 m n.v. (u krajnjem severozapadnom delu prostora) do 133,18 m n.v. (u krajnjem istočnom delu prostora).

Prilikom rešavanja nivelacije parcele pošlo se od postojećih apsolutnih kota atarske saobraćajnice na mestu planiranog saobraćajnog priključka i kota postojećeg terena, vodeći pritom računa o adekvatnim poprečnim i podužnim padovima saobraćajnih površina u funkciji vozno-dinamičkih elemenata i efikasnog atmosferskog odvodnjavanja.

Nivelete objekata i planirane interne saobraćajnice date su na grafičkom prilogu broj 3 „Regulaciono i nivelaciono rešenje“ u razmeri 1:500.

PLAN PARCELACIJE

Planira se objedinjavanje parcela br. 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226 KO Beočin u jedinstvenu građevinsku parcelu privremene oznake „A“.

Planirana regulaciona linija se poklapa sa južnom granicom predmetnog prostora – obuhvaćeni prostor se na južnoj granici u poklapa sa granicom parcele 3924 (parcela atarskog puta).

07. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU I RAZVOD INSTALACIJA NA PARCELI

Planirani objekti i sadržaji na parceli će se infrastrukturno napajati sa postojećih i planiranih kapaciteta infrastrukture koji su u okruženju predmetnog prostora, s obzirom da na samoj parceli ne postoje priključci na mrežu infrastrukture. Način priključenja na komunalnu infrastrukturnu mrežu vršiće se u skladu sa tehničkim mogućnostima sistema, a na osnovu saglasnosti, propisa i uslova vlasnika pojedinih instalacija.

Svi potrebni elementi za priključenje na infrastrukturnu mrežu i razvod instalacija na parceli dati su grafičkom prilogu broj 5 „Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu i razvodom instalacija na parceli“ u R 1:1000. Ukoliko to zahteva projektno-tehničko rešenje, može doći do manjeg odstupanja od planiranog saobraćajnog priključka i planiranih priključaka na javne mreže infrastrukture u odnosu na grafički prilog.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Saobraćajno rešenje i planirane saobraćajne površine unutar predmetnog prostora definisani su u skladu sa prostornim mogućnostima, planiranim obimom saobraćaja i potrebama funkcionisanja, uz poštovanje važećih propisa za ovu vrstu projekata. Saobraćajne površine kompleksa obuhvataju: interne dvosmerne i jednosmerne saobraćajnice, dva parking prostora za putnička vozila sa ukupno 24 PM i pešačke staze i platoe.

Kolsko priključenje predmetnog prostora je planirano da bude u zapadnom delu obuhvata Urbanističkog projekta, na nekategorisani atarski put na parceli broj 3924 KO Beočin koji se

pruža duž cele južne granice obuhvata i preko kojeg je predmetni prostor povezan mrežom atarskih puteva na opštinsku putnu mrežu.

Geometrijski elementi saobraćajnica i njihove dimenzije definisani su za potrebe kretanja i parkiranja merodavnih vozila na parceli. Merodavna vozila su automobili, traktor sa jednom i dve prikolice i automobil sa prikolicom za prevoz jednog konja. Jednosmerne saobraćajnice na parceli planirane su da budu širine kolovoza 4,0 m, a dvosmerne 5,0 m. Radijusu krivina saobraćajnica su planirani da budu R 5 i R 8 m, osim u delu parking prostora za posetioce gde je planiran R 2 m.

Za potrebe parkiranja putničkih vozila planirana su 24 parking mesta, od čega je 20 PM u ulaznoj zoni planirano za posetioce (dimenzija 2,5 x 5,0 m za upravno parkiranje), a 4 PM za zaposlene su planirana u zoni uz planirane objekte (dimenzija 2,1 x 5,5 m za podužno parkiranje), u skladu sa potrebama i prostornim mogućnostima.

Ukoliko se u budućnosti budu u okruženju planirale mreže javne infrastrukture, prilikom izvođenja radova, a ukoliko se vodovi budu nalazili sa druge strane puta, prelaz preko saobraćajnice će se uraditi podbušivanjem saobraćajnice na minimalnoj dubini na kojoj se postavljaju cevi za priključak, u skladu sa uslovima i pravilima struke. Svi priključci do mernih mesta uvešće se podbušivanjem trotoara na propisanim dubinama (1,0 m) i na propisan način.

Prilikom projektovanja objekta, saobraćajnih i pešačkih površina potrebno je primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Službeni glasnik RS”, broj 22/15).

Pravilnikom se propisuju bliže tehničke mere, standardi i uslovi kojima se obezbeđuje nesmetano kretanje dece, starih, osoba sa otežanim kretanjem i osoba sa invaliditetom.

Saobraćajni kolski priključak predmetnog prostora na pristupni put atarski put:

Projektovana interna saobraćajnica širine 5,00 m se pod uglom priključuje na postojeći atarski put na parceli 3924. Priključak je definisan u skladu sa potrebama planirane delatnosti. Niveleta priključka, vođena osovnom, je 134,00 m n.v, projektovana da se uklopi u niveletu postojećeg pristupnog atarskog puta.

Odvodnjavanje saobraćajnih površina na parceli je rešeno gravitaciono prema zelenim površinama u okviru predmetnog prostora.

Kolovozna konstrukcija se projektuje za srednje težak saobraćaj, a završni slojevi su od asfalta ili betona.

Saobraćajno rešenje prikazano je na grafičkom prikazu broj 5 „Prikaz komunalne i saobraćajne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu i razvodom na parceli” u R 1:500.

VODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA

Za sve objekte vodovoda i kanalizacije sprovesti potrebne hidrauličke proračune za njihovo dimenzionisanje.

❖ VODOVOD

Prema uslovima dostavljenim od JKP „Beočin” na predmetnoj lokaciji ne postoji mogućnost priključenja na javnu vodovodnu mrežu naselja Beočin, s obzirom da se predmetni lokalitet nalazi na višoj koti od kote visinskog rezervoara na parceli broj 2095 KO Beočin iz kojeg se ostvaruje snabdevanje vodom. Planira se alternativni način snabdevanja vodom i to u prvoj fazi iz rezervoara na parceli, a u drugoj fazi iz bunara koji će se, kada se steknu uslovi, izvesti prema članu 145. Zakona o planiranju i izgradnji po posebnom projektu, u skladu sa propisanim procedurom za tu vrstu radova.

Planirana su tri rezervoara za sanitarnu vodu zapremine po 4.000 l, šest rezervoara za potrebe hidrantske mreže zapremine po 10.000 l (tj. ukupno 60.000 l), kao i četiri rezervoara za kišnicu, od čega su tri zapremine 10.000 l i četvrti zapremine 4.000 l)

Na predmetnom kompleksu su predviđeni razvod sanitarne vode i razvod spoljašnje podzemne hidrantske mreže.

Priključenje na rezervoare sanitarne vode se, osim za stambeni objekat poljoprivrednog gazdinstva (objekat 5) planira još i za štalu za konje (objekat 1).

Snabdevanje pijaćom vodom će se obavljati iz aparata koji će se postaviti na odgovarajućim mestima u okviru objekta.

Snabdevanje sanitarnom vodom – razvod na parceli

S obzirom da prema uslovima JKP „Beočin”, ne postoji mogućnost priključenja na javni sistem vodosnabdevanja, planirani sadržaji na parceli snabdevaće se u prvoj fazi tehničkom vodom iz novoprojektovanih rezervoara posebno za sanitarnu i posebno za protivpožarnu vodu (za sanitarnu vodu 3x4.000 l, za hidrantsku vodu 60.000 l). U drugoj fazi, snabdevanje sanitarnom vodom i vodom za protivpožarnu zaštitu biće rešeno zahvatanjem vode iz bunara koji će se izgraditi na parceli, u skladu sa zakonskom i podzakonskom regulativom iz date oblasti.

Snabdevanje objekta hladnom sanitarnom vodom planirano je da bude iz rezervoara koji su zapremine 4,00 m³ i smešteni su na parceli kako je prikazano na grafičkom prikazu broj 5 „Prikaz komunalne i saobraćajne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu i razvodom na parceli” u R 1:500. Na istom grafičkom prikazu dat je i razvod sanitarne vode Ø 40 mm iz rezervoara i razvod podzemne hidrantske mreže Ø 110 mm.

Instalacija vodovodne mreže sanitarne vode

Unutrašnja instalacija vodovodne mreže radi se za snabdevanje potrošača sanitarnom vodom u sanitarnim čvorovima. Unutrašnji razvod sanitarne vode u objektu projektovani su od plastičnih vodovodnih cevi i fazonskih komada, za radne pritiske do 16 bara.

Sve unutrašnje vodovodne instalacije su predviđene od PP-R cevi odgovarajućeg prečnika prema projektu, povezane odgovarajućim fittingom, izolovane odgovarajućim izolacionim materijalom.

Sva točeca mesta unutrašnjih vodovodnih instalacija se završavaju odgovarajućim ventilima i slavinama.

Toplu vodu u objektu koriste potrošači sanitarne vode u WC-u i kuhinji. Topla voda se priprema električnim bojlerima koje odgovaraju potrebama potrošača, a sve cevi tople vode je potrebno termoizolovati.

❖ HIDRANTSKA MREŽA

S obzirom na delatnost i vrstu objekta, a u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ”, broj 30/1991, „Službeni glasnik RS”, br. 111/09 i 20/15 i „Službeni glasnik RS”, broj 3/2018), predviđena je spoljna hidrantska mreža koja se, kako je već navedeno, napaja vodom iz šest rezervoara zapremine po 10,00 m³ (ukupno 60,00 m³) koji su smešteni na parceli kako je prikazano na grafičkom prikazu 5 „Prikaz komunalne i saobraćajne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu i razvodom instalacija na parceli” u R 1:500. Precizne dimenzije rezervoara utvrdiće se detaljnom razradom projekta i hidrotehničkim proračunom koji će definisati potrebne količine vode.

Spoljna hidrantska mreža

Hidrantska mreža Ø110 mm je predviđena da bude podzemna, trasirana u celini oko nadstrešnice namenjene za smeštaj sena i poljoprivrednih mašina (objekat broj 3) i delom duž pratećeg poljoprivrednog objekta za istrčavanje konja (objekat broj 4). Na naspramnim delovima prstenaste mreže, na odgovarajućoj udaljenosti u odnosu na objekte visokogradnje (min 5,0 m), planirano je postavljanje dva nadzemna protivpožarna hidranta postavljena tako da je moguće u celini zaštititi štalu za konje (objekat broj 1), štalu za ponije (objekat broj 2), nadstrešnicu za seno i poljoprivredne mašine (objekat broj 3) i halu za istrčavanje konja, manjež (objekat broj 4), kao i parking prostor. Radijusi pokrivenosti objekata su R40 m. Uz spoljne PP hidrante, u njihovoj neposrednoj blizini, predviđaju se zaštitni metalni hidrantski ormani odgovarajućih dimenzija, a u kojima je smeštena njihova oprema. Za kompletan razvod spoljašnje hidrantske mreže predviđene su PEHD 110 vodovodne cevi sa odgovarajućim fitinzima. Svi čvorovi na dovodu i na mreži su projektovani od PE fazonskih komada PN10, za radne pritiske do 10 bara, sa rastavljivim vezama sa HDPE cevima, preko „tuljka” sa slobodnom prirubnicom. Ispod i iznad cevi u sloju od po 10 cm se nasipa pesak. Na mestima skretanja trase (ugao skretanja veći od 45°) su predviđeni ankerni blokovi od nearmiranog betona.

Potreban pritisak od 2,50 bara na hidrantu obezbediće se protivpožarnim hidrocenom koji je projektovan u šahtu smeštenim pored rezervoara za potrebe hidrantske vode.

❖ KANALIZACIJA OTPADNIH VODA

Otpadne vode koje nastaju u okviru kompleksa su sanitarno-fekalne vode i atmosferske čiste vode.

Na parceli se planira izgradnja fekalne kanalizacione mreže, kao i olučnih vertikalna za atmosferske vode koji vode u rezervoare za kišnicu.

Deo atmosferskih voda će se upijati u tlo.

Prema uslovima dostavljenim od strane JKP „Beočin”, fekalne otpadne vode je moguće odvesti do kanalizacione mreže koja je realizovana u blizini, a čiji prvi najbliži šaht se nalazi kućnog broja 5 u Ulici Nikole Tesle.

Planirano je fazno rešavanje odvođenja otpadnih fekalnih voda sa predmetnog prostora i to tako što će se u prvoj fazi fekalne vode odvoditi do vodonepropusnih rezervoara otpadnih voda odakle će se prazniti prema uslovima nadležnog preduzeća, a u drugoj fazi će se, nakon izgradnje sekundarne instalacije na predmetnom prostoru, sve otpadne vode voditi ka najbližem šahtu u Ulici Nikole Tesle, kako je prikazano na grafičkom prikazu 5 „Prikaz komunalne i saobraćajne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu i razvodom instalacija na parceli” u R 1:500.

Za prvu fazu rešavanja fekalnih otpadnih voda iz sanitarnih prostorija objekata predviđena su ukupno tri rezervoara od po 4.000 l i to jedan u blizini stambenog objekta sa ugostiteljsko turističkim sadržajima, a dva rezervoara pojedinačno iste zapremine, planirana su uz štalu za konje.

Nakon montaže celokupne mreže, istu je potrebno ispitati na vodonepropusnost. Kanalizacione šahtove izvoditi u svemu prema datim detaljima.

Unutrašnja instalacija kanalizacije

Projektom je predviđeno prikupljanje svih fekalnih otpadnih voda i sistemom vertikalnog i horizontalnog razvoda odvođenje do rezervoara otpadne vode na parceli investitora. Odvodne kanalizacione cevi iz kupatilskih sanitarnih uređaja se polažu u podu ili zidu. Od sanitarnih uređaja unutar objekta otpadne vode se odvođe kanalizacionim cevima odgovarajućih prečnika i padova. Kanalizacione vertikale se posle montaže obziđuju. Na svakoj kanalizacionoj vertikali iznad poda potrebno je postaviti revizioni otvor sa poklopcem. Ventilacija kanalizacionih vertikala ostvaruje se na krovu objekta klasičnim ventilacionim kapama tamo gde to nije moguće predvideti ventilacione rešetke.

❖ KANALIZACIJA ATMOSFERSKIH VODA

Na predmetnom prostoru je predviđeno da se atmosferske vode sa krovova objekta na parceli prikupljaju i da se putem trasa definisanih na grafičkom prikazu 5 „Prikaz komunalne i saobraćajne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu i razvodom instalacija na parceli” u R 1:500 vode do više rezervoara za kišnicu na parceli (jedan zapremine 4.000 l i tri rezervoara zapremine po 10.000 l). Ta voda će se koristiti za tehničke potrebe i za zalivanje zelenila na parceli.

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Za sadržaje planirane na predmetnom poljoprivrednom gazdinstvu potrebna je maksimalna angažovana snaga $P_{\max}=70$ kW.

Na predmetnoj lokaciji trenutno ne postoje izgrađeni elektroenergetski objekti sa kojih bi se planirani sadržaji snabdevali električnom energijom. Iz tog razloga se, u skladu sa uslovima pribavljenim od JP „Elektro distribucija Srbije”, na severozapadnom delu obuhvata, u blizini Ulice Stanka Paunović Veljka (na parceli broj 2223 KO Beočin), planira izgradnja trafostanice TS 20/0,4 kV, tipa stubna trafostanica (STS).

Za trafostanicu je obezbeđen prostor dimenzija 1,30 x 1,30 m. Trafostanica je predviđena za moućnost ugradnje transformatora instalisane snage 160 kVA.

Za prikljućenje planirane STS obezbediće se koridor za izgradnju 20 kV podzemnog voda od MBTS „Međa” koja se nalazi u Ulici Stara planta, do planiranog gvozdrenorešetkastog stuba (GRS) na parceli broj 2223 KO Beoćin (prema grafićkom prikazu 5 „Prikaz komunalne i saobraćajne infrastrukture sa prikljućcima na spoljnu mrežu i razvodom instalacija na parceli” u R 1:500).

Od planiranog GRS-a do planirane STS obezbediće se koridor za izgradnju jednog polja nadzemnog 20 kV voda.

Uslovi za izgradnju i prikljućnje na elektroenergetsku mrežu

- Podzemnu elektroenergetsku infrastrukturu graditi na minimalnoj dubini od 0,8 m i minimalnoj udaljenosti 0,5 m od temelja objekata;
- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 1 kV, odnosno 1,0 m za kablove napona preko 1 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°. Ako se ovo ne može postići, energetski kabl potrebno je postaviti u provodnu cev;
- Nije dozvoljeno polaganje elektroenergetskih kablova iznad telekomunikacionih, sem pri ukrštanju, pri ćemu minimalno vertikalno rastojanje mora biti 0,5 m;
- Paralelno polaganje elektroenergetskih kablova i cevi vodovoda i kanalizacije dozvoljeno je u horizontalnoj ravni pri ćemu horizontalno rastojanje mora biti veće od 0,50 m.
- Nije dozvoljeno polaganje elektroenergetskog kabla iznad ili ispod cevi vodovoda ili kanalizacije.

Elektroenergetska infrastruktura prikazana je na grafićkom prikazu 5 „Prikaz komunalne i saobraćajne infrastrukture sa prikljućcima na spoljnu mrežu i razvodom instalacija na parceli” u R 1:500.

Bliže uslove za projektovanje, kao podlogu za izradu projekta za građevinsku dozvolu (ili projekta za izvođenje), pribaviti od ogranka Elektro distribucije Novi Sad.

Zaštitu od atmosferskog pražnjenja izvesti prema klasi nivoa zaštite objekata u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Službeni list SRJ”, br. 11/96).

TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Ne planira se povezivanje na javni elektroenergetski sistem, s obzirom da na predmetnom prostoru ne postoji prikljućak na distributivni gasovod, a Investitor takode nije iskazao potrebu za istim. Grejanje poslovnog objekta može biti realizovano putem toplotnih pumpi ili na struju, o ćemu će se investitor opredeliti u daljoj razradi projekta.

ELEKTRONSKA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Telekomunikacioni kablovi se uglavnom polažu u zoni regionalnih i lokalnih puteva, a na osnovu uslova nadležnih institucija. Telekomunikacioni koridor je prema uslovima „Telekom” ad planiran uz javnu saobraćajnicu, bez obzira na rang puta.

Planirano je postavljanje PVC cevi Ø110 mm na mestima ukrštanja trasa sa kolovozom kao i ispod betonskih i asfaltnih površina na trasama kablova kako bi se izbegla naknadna raskopavanja .

Prilikom planiranja novih saobraćajnih koridora planirati polaganje odgovarajućih cevi za naknadno provlačenje telekomunikacionih kablova Telekoma u okviru parcela u vlasništvu imaoća saobraćajne infrastrukture.

Na predmetnom području ne postoje RR koridori fiksne telefonije koji su u nadležnosti „Telekom Srbija”.

Na predmetnom području za sada nema aktivnih i planiranih baznih stanica Telekoma Srbija - sistem za mobilnu telefoniju. Za potrebe odvijanja telekomunikacionog saobraćaja pristup se, osim bežičnog, može obezbediti i putem optičkog kabla.

Uslovima dostavljenim od „Telekom Srbija” ad utvrđeno je da je povezivanje na telekomunikacionu mrežu moguće u krajnjem severozapadnom delu obuhvata Urbanističkog projekta. U skladu sa pribavljenim uslovima predviđena je pristupna kanalizacija za potrebe polaganja privodnog telekomunikacionog kabla polaganjem PE cevi Ø 40 mm, od granice parcele do unutrašnjosti objekta broj 5, u dužini oko 200 m. Uutar objekta obezbedie se koridor za telekomunikacione instalacije di IT prostorije. Predviđena je mogućnost međusobnog povezivanja objekata u okviru gazdinstva cevima prečnika Ø 40 mm.

U sklopu poljoprivrednog gazdinstva će se u pojedinim objektima, u skladu sa potrebama vlasnika i sadržaja, predvideti mreža instalacionih kanala i instalacionih cevi dovoljnih promera, kao i sva aktivna i pasivna oprema koja omogućava prijem i korišćenje:

- usluga informacionih i komunikacionih tehnologija ,
- usluga (radio) difuzne i komunikacionih tehnologija i opciono
- usluga upravljanja , nadzora i komunikacije uređajima/sistemima u objektu
- a prema Uputstvu o realizaciji tehničkih i drugih zahteva pri izgradnji elektronske komunikacione mreže i pripadajućih sredstava u stambenim i poslovnim objektima Republičke agencije za elektronske komunikacije Ratel - januar. 2013.

Elektronska i telekomunikaciona mreža prikazana je na grafičkom prikazu 5 „Prikaz komunalne i saobraćajne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu i razvodom instalacija na parceli” u R 1:500.

Prilikom projektovanja potrebno je u svemu se pridržavati Zakona o izmenama i dopunama zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni glasnik RS”, br. 62/14), Pravilnika o zahtevima za utvrđivanje zaštitnog pojasa za elektronske komunikacione mreže i pripadajućih sredstava, radio koridora i zaštitne zone i načinu izvođenja radova prilikom izgradnje objekata („Službeni glasnik RS”, br.16/12), Pravilnika o tehničkim i drugim zahtevima pri izgradnji prateće infrastrukture potrebne za postavljanje elektronskih komunikacionih mreža, pripadajućih sredstava i elektronske komunikacione opreme prilikom izgradnje poslovnih i stambenih objekata („Službeni glasnik RS”, br. 123/12), i drugim podzakonskim aktima koji uređuju ovu oblast.

08. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Inženjersko geološka svojstva tla prema <https://geoliss.mre.gov.rs/karte/igk300.html>:

- Osnovna svojstva: Tanko pločasta do listasta stenska masa, jako poremećena, trošna i slabo ovodnjena; cementni laporci se eksploatišu kao korisna sirovina.
- Kompleksi: Heterogeni kompleksi jezerskih naslaga
- Deformabilnost: Srednje do velike deformabilnosti
- Genetska pripadnost: Glinovito - klastični i karbonatni sedimenti
- Litogenetska vrsta: Laporci
- Litogenetski opis: Glinci i alevroliti

Geološki sastav na lokaciji čine: Klastične, pelitske i karbonatne formacije. Morski sarmat i pont. Razvoj zapadno od Karpata – Panonski basen.

Što se tiče ugroženosti od podzemnih voda na predmetnoj lokaciji stepen ugroženosti je nizak, sa indeksom 31 do 40.

09. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Izvođenje radova izgradnje i rekonstrukcije, odnosno obavljanje aktivnosti na predmetnoj lokaciji može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili degradacija životne sredine na drugi način, shodno Zakonu o zaštiti životne sredine („Službeni glasnik RS”, br. 135/04, 36/09, 36/09 - dr. zakon, 72/09 - dr. zakon, 43/11 - odluka US, 14/16, 76/18, 95/18 - dr. zakon i 95/18 - dr. zakon).

Potrebno je obezbediti odgovarajuću komunalnu opremljenost parcele, zaposlenima i korisnicima prostora obezbediti higijenske uslove i preduzeti mere zaštite na radu.

Takođe, na ovom prostoru, namena površina je usaglašena sa svojstvima zemljišta sa aspekta pogodnosti i nosivosti za izgradnju.

Odlaganje otpada je predviđeno po propisu i prema uslovima nadležnog javnog preduzeća.

Primenjeni materijali su neškodljivi sa stanovišta zaštite životne sredine.

Sprečiće se svi oblici zagađenja i degradiranja prirodne sredine.

Na kompleksu poljoprivrednog gazdinstva su zadovoljene sve potrebne udaljenosti od susednih parcela i namena.

Otpadne vode su rešene u skladu sa sanitarno-higijenskim zahtevima i uslovima javnog preduzeća.

ZAŠTITA VAZDUHA

Na predmetnom području ne predviđaju se aktivnosti koji negativno utiču na okruženje po pitanju zagađenja vazduha, a praćenje i kontrola kvaliteta vazduha vršiće se u skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha („Službeni glasnik RS”, br. 36/09 i 10/13), Uredbom o uslovima za monitoring i zahtevima kvaliteta vazduha („Službeni glasnik RS”, br. 11/10, 75/10 i 63/13) i drugom važećom zakonskom regulativom iz ove oblasti.

Nosilac projekta je dužan da objekte prilikom projektovanja, gradnje i korišćenja održava tako da ne ispušta zagađujuće materije u vazduh u količini većoj od graničnih vrednosti emisije.

ZAŠTITA ZEMLJIŠTA I PODZEMNIH VODA

Zemljište i podzemne vode se štite pravilnim odvođenjem voda. Prilikom projektovanja predvideće se adekvatna tehnička rešenja u cilju sprečavanja zagađenja površinskih i podzemnih voda kao i promene postojećeg režima vode, tokom izgradnje i eksploatacije planiranih sadržaja. Tehničku dokumentaciju uraditi saglasno Zakonu o vodama („Službeni glasnik RS”, br. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 i 95/18 - dr. zakon) i drugim zakonskim aktima koja uređuju datu oblast.

Nije dozvoljeno upuštanje neprečišćenih i nedovoljno prečišćenih otpadnih voda u krajnji recipijent. Kvalitet prečišćenog efluenta mora zadovoljavati propisane kriterijume za upuštanje u kanalizacioni sistem naselja, odnosno krajnji recipijent. Tretman efluenta individualnim putem vršiti u skladu sa zahtevima Uredbe o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje („Službeni glasnik RS”, br. 67/11, 48/12 i 1/16). Zauljene otpadne vode treba da budu prečišćene na taložniku i separatoru ulja i masti.

Zabranjeno je ispuštanje bilo kakvih voda osim uslovno čistih atmosferskih voda i prečišćenih otpadnih voda koje po Uredbi o graničnim vrednostima zagađujućih materija u površinskim i podzemnim vodama i sedimentu i rokovima za njihovo dostizanje („Službeni glasnik RS”, br. 50/12), omogućuju održavanje minimalno dobrog ekološkog statusa (II klasa vode, prema Uredbi o klasifikaciji voda, „Službeni glasnik SRS”, br. 5/68) i koje po Uredbi o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje („Službeni glasnik RS”, br. 67/11, 48/12 i 1/16), zadovoljavaju propisane vrednosti.

Fekalne otpadne vode potrebno je na odgovarajući način tretirati – ili upuštanjem u vodonepropusnu septičku jamu lociranu na parceli korisnika, ili odvođenjem javnom kanizacionom mrežom otpadnih voda..

U slučaju potrebe za korišćenjem mehanizacije, mazivo i gorivo transportovati, odlagati (čuvati) i njima rukovati poštujući pri tome mere zaštite propisane zakonskom regulativom koja se odnosi na opasne materije. U slučaju izlivanja opasnih materija (gorivo, mašinsko ulje i slično), zagađeni sloj zemljišta mora se otkloniti i isti staviti u ambalažu koja se može prazniti samo na, za tu svrhu, predviđenoj lokaciji. Na mestu akcidenta naneti novi, nezagađeni sloj zemljišta.

ČVRST OTPAD

Upravljenje otpadom vršiće se saglasno odredbama Zakona o upravljanju otpadom („Službeni glasnik RS”, br. 36/09, 88/10, 14/16 i 95/18 - dr. zakon), Zakona o ambalaži i ambalažnom otpadu („Službeni glasnik RS”, br. 36/09), kao i svim podzakonskim aktima donetim na osnovu ovih zakona i srodnih zakonskih akata.

Za privremeno odlaganje čvrstog otpada, koji se ne može iskoristiti kao sekundarna sirovina, planirati posude/uređaje odgovarajućeg kapaciteta, koji obezbeđuju izolaciju otpadnih materija od okolnog prostora.

Za evakuaciju komunalnog otpada na predmetnom prostor planirano je, prema uslovima dostavljenim od strane JKP „Beočin“, postavljanje posude za otpad u zapremini od 1,1 m³, a koju će JKP „Beočin“ najmanje jednom nedeljno prazniti i odnositi komunalni otpad. Plato, namenjen da se na njemu postavi kontejner za komunalni otpad, planiran je da bude u ulaznoj zoni na poljoprivredno gazdinstvo, dimenzija 2,0 x 1,6 m, lako dostupan za vozila namenjena za odnošenje otpada.

Odlaganje otpada na mestima koja nisu određena za tu namenu nije dozvoljeno.

BUKA I VIBRACIJE

Ne predviđaju se uređaji i aktivnosti koji izazivaju buku iznad dozvoljenih vrednosti ali je nosilac projekta svakako dužan da poštuje Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni glasnik RS“, br. 36/2009 i 88/2010) i podzakonska akta doneta na osnovu ovog Zakona, kao i da projektuje i izvede odgovarajuću zvučnu zaštitu kojom se obezbeđuje da buka koja se emituje iz tehničkih i drugih delova objekata pri propisanim uslovima korišćenja i održavanja uređaja i opreme, odnosno tokom obavljanja planiranih aktivnosti, ne prekoračuje propisane granične vrednosti. Ukoliko nivo buke bude prelazio dozvoljene vrednosti u okolnoj životnoj sredini u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini preduzimaće se odgovarajuće mere za otklanjanje negativnog uticaja buke na životnu sredinu.

NEPRIJATNI MIRISI

U poslovnom kompleksu se ne predviđaju izvori neprijatnih mirisa.

10. MERE ZAŠTITE OD AKCIDENATA

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je pridržavati se opštih mera zaštite od akcidenata. Elementarne nepogode utvrđene su Zakonom o smanjenju rizika od katastrofa i upravljanju vanrednim situacijama („Službeni glasnik RS“, broj 87/2018). Mogući akcidenti su izbijanje požara, poplave, udar groma i zemljotres.

ZAŠTITA OD ZEMLJOTRESA

Teren na kome se planira izgradnja objekta je svrstan u terene sa 8°MCS seizmičkog intenziteta pa svi građevinski objekti moraju biti proračunati na otpornost na zemljotres jačine najmanje 8°MCS.

Objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

ZAŠTITA OD POŽARA I UDARA GROMA

Zaštita objekata od požara je rešena u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Službeni glasnik RS“, broj 111/2009, 20/2015, 87/2018 i 87/2018 - dr. zakoni) i Pravilnikom o

tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene („Službeni glasnik RS”, br. 22/2019).

Tokom izgradnje potrebno je poštovati mere, koje se odnose na planiranje prostora kroz urbanističke pokazatelje (namena površina, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti) i pravila građenja (regulaciona linija, građevinska linija, visina objekta, udaljenost objekta od susednih, širina saobraćajnica, potrebni radijusi, i dr.), a koje se odnose na obezbeđenje uslova zaštite objekata od širenja požara odnosno na bezbednosne međusobne udaljenosti objekata. Građevinsko-tehničke mere zaštite se odnose na striktnu primenu propisa o izgradnji objekata, elektroenergetskih i gasnih postrojenja.

Prilikom projektovanja objekta i instalacija (električnih, gromobranskih, gasnih) ispoštovati važeće tehničke propise: Zakon o zaštiti od požara, Pravilnik o načinu izrade tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje („Službeni list RS”, br. 15/2008), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Službeni list RS”, br. 11/96), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ”, br. 30/91), SRPS.U.J1 240, SRPS TP 21, SRPS.U.J 50 i SRPS.U.J 055 i ostale važeće propise.

Planirani objekat mora imati adekvatno izvedene instalacije za zaštitu objekata od požara i atmosferskog pražnjenja, u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara i pravilnicima koji uređuju zaštitu od požara, kao i Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Službeni list RS”, br. 11/96).

Protivpožarna zaštita objekta predviđena je da bude pomoću:

- Spoljne hidrantske mreže,
- prenosnih i prevoznih aparata za gašenje požara odgovarajućeg tipa i karakteristika i
- tabli upozorenja i zabrana.

Način rešenja hidrantske mreže dat je u tekstualnom delu vodne infrastrukture (odjeljak „Hidrantska mreža”) i u grafičkom prilogu broj 5 „Prikaz komunalne i saobraćajne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu i razvodom na parceli” u R 1:500.

11. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

MERE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

Prema PPO u evidenciji i dokumentaciji nadležnog Pokrajinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture nema podataka o objektima od značaja za graditeljsko nasleđe, niti o postojanju lokaliteta sa arheološkim sadržajem u obuhvatu Plana.

Investitori izgradnje novih objekata i infrastrukture su, na osnovu člana 109. Zakona o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS”, br. 71/94, 52/11 – dr. zakoni, 99/11 – dr. zakon, 6/20 – dr. zakon i 35/21 – dr. zakon), u obavezi da prilikom izvođenja zemljanih radova, ukoliko naiđu na arheološko nalazište ili arheološke predmete, odmah bez odlaganja, zaustave radove, ostave nalaze u položaju u kojem su pronađeni i da odmah o nalazu obaveste nadležni Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture.

MERE ZAŠTITE PRIRODNIH DOBARA

Uvidom u Registar zaštićenih prirodnih dobara koji vodi Pokrajinski zavod za zaštitu prirode, predmetno područje na kome se planira izgradnja poljoprivrednog gazdinstva, se nalazi u zaštitnoj zoni Nacionalnog parka „Fruška gora“, definisanog Zakonom o nacionalnim parkovima („Službeni glasnik RS“, broj 84/15 i 95/18), kao i u prostornom obuhvatu ekološki značajnog područja „Fruška gora“ i „Koviljski rit“ (broj 14) ekološke mreže Republike Srbije utvrđene Uredbom o ekološkoj mreži („Službeni glasnik RS“, broj 102/10). Ekološki značajnim područjem obuhvaćeno je međunarodno značajno područje za biljke - IPA (Important plant area pod nazivom „Fruška gora i Koviljsko-Petrovaradinski rit“). Predmetni prostor se graniči sa SP „Stratigrafski profil Filijala – Beočin“ definisanog Odlukom o zaštiti spomenika prirode „Stratigrafski profil Filijala – Beočin“ („Službeni list APV“, broj 42/22).

U skladu sa rešenjem Pokrajinskog sekretarijata za zaštitu prirode, važe sledeći uslovi zaštite prirode:

- 1) Planirana izgradnja na predmetnom prostoru u zaštitnoj zoni Nacionalnog parka „Fruška gora“ moguća je u skladu sa merama zaštite prirode definisanim Prostornim planom područja posebne namene „Fruška gora“ i prema PPO Beočin, kao i idejnom rešenju na osnovu kojeg su pribavljeni uslovi nadležnog zavoda;
- 2) Za sve radove u toku izgradnje kao i po puštanju objekata u funkciju, potrebno je predvideti mere i rešenja kojima će se sprečiti zagađenje vazduha, zemljišta, podzemnih i površinskih voda;
- 3) Obavezno je očuvanje vegetacije i morfologije terena susednih parcela;
- 4) Uspostaviti biojalu ili vodonepropusnu septičku jamu u okviru kompleksa koja će se periodično prazniti, prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća (do realizacije sekundarne fekalne kanalizacije i povezivanja na naseljsku mrežu);
- 5) Potrebno je obezbediti uslove očuvanja resursa, tj. racionalno korišćenje zemljišta prilikom izvođenja radova, tj. prilikom postavljanja podzemnih i nadzemnih instalacija (uz prethodno pribavljene uslove);
- 6) Humusni sloj zemljišta, uklonjen tokom izvođenja radova, deponovati na označeno mesto, sačuvati i upotrebiti u postupku sanacije, tj. sprovođenja inženjersko-bioloških mera stabilizacije tla, kao i ozelenjavanja terena nakon izvedenih radova; zaštite od zagađenja zemljišta, površinskih i podzemnih voda;
- 7) Parkiranje i manipulacija mašinama i snabdevanje gorivom u toku procesa građenja, kao i druge aktivnosti u kojima se vrši upravljanje opasnim materijama, obavljati samo na uređenim mestima na kojima su preuzete neophodne mere
- 8) Gradilište organizovati na minimalnoj površini potrebnoj za njegovo funkcionisanje, a manipulative površine prostorno ograničiti kako bi se izbegle negativne posledice na neposredno okruženje;
- 9) Ukoliko dođe do akcidentnog zagađenja zemljišta, površinskih i podzemnih voda, neophodno je trenutno obustaviti radove, obavestiti nadležne institucije i preduzeće ovlašćeno za saniranje. U što kraćem roku potrebno je da izvođač radova i investitor uklone prosutu materiju i da izvrše sanaciju kontaminiranog zemljišta, a na mestu akcidenta je potrebno nakon sanacije naneti novi, nezagađeni sloj zemljišta;
- 10) Građevinsko-tehničkim rešenjima u svim segmentima upravljanja otpadom potrebno je obezbediti zaštitu od akcidentnog rasipanja, požara i slično;
- 11) Povremeno skladištenje eventualno prisutnog opasnog otpada vršiti u skladu sa članom 36. i 44. Zakona o upravljanju otpadom („Sl. Glasnik RS“, br. 36/09, 88/10, 14/16 i

95/18). Otpad mora da bude propisno obeležen i privremeno skladišten na propisan način do upućivanja na dalji tretman. Ambalaža/posude za skladištenje opasnog otpada moraju ispunjavati sve tehničke uslove bezbednosti zahtevane Zakonom o upravljanju otpadom i pratećim zakonskim aktima nižeg reda, radi sprečavanja emisije/rasipanja zagađujućih materija u okruženje;

12) Građevinski šut i čvrst otpad koji se javljaju u procesu izgradnje i boravka radnika u zoni gradilišta, moraju se sistematski prikupiti i deponovati, a sav preostali građevinski materijal, otpad i oprema sa lokacije se moraju ukloniti;

Za izgradnju objekta poljoprivrednog gazdinstva i potrebe organizovanja turističke ponude na predmetnim parcelama br. 2223, 2224, 2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226 KO Beočin, potrebno je pribaviti uslove za projektovanje i priključenje od strane imaoca javnih ovlašćenja, u skladu sa članom 27. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl. glasnik RS”, br. 68/2019).

Za sve druge radove/aktivnosti na predmetnom području ili promene tehničke dokumentacije potrebno je Zavodu podneti nov zahtev za izdavalje uslova zaštite prirode.

Pronađena geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, nalazač je dužan da prijavi nadležnom Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska, i preduzme mere zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe, u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode („Službeni glasnik RS”, br. 36/09, 88/10, 91/10- ispravka, 14/16 i 95/18- dr. zakon).

12. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

U fazama realizacije projektovanja, izvođenja, korišćenja i održavanja u skladu sa članom 4. Zakona o planiranju i izgradnji neophodna su unapređenja energetske efikasnosti.

Svi objekti u okviru predmetnog obuhvata će se projektovati i realizovati na način da se obezbedi njihova energetska efikasnost što podrazumeva smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uštedu energije i obezbeđenje održive gradnje primenom tehničkih mera, standarda i uslova projektovanja, izgradnje i upotrebe objekata, a u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i odredbama Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada („Službeni glasnik RS”, broj 61/11).

Neophodna je primena sledećih mera energetske efikasnosti:

- planirati energetske savremene i efikasne tehnološke infrastrukturne sisteme sa korišćenjem efikasnog sistema grejanja, ventilacije, klimatizacije, pripreme tople vode i rasvete, sa uključenjem i korišćenjem obnovljivih izvora energije u skladu sa realnim mogućnostima;
- planirati izgradnju objekta kod kojeg su primenjeni građevinski EE sistemi;
- obezbediti visok stepen prirodne ventilacije i ostvariti što bolji kvalitet vazduha i ujednačenost unutrašnje temperature na dnevnom i sezonskom nivou;
- zaštititi objekat arhitektonskim elementima i zelenilom za zaštitu od prejakog letnjeg sunca;

- koristiti prirodne materijale i materijale neškodljive po zdravlje ljudi i okolinu, kao i materijale dobrih termičkih i izolacionih karakteristika;
- ugraditi štedljive potrošače energije;
- primeniti adekvatnu vegetaciju i zelenilo u cilju povećanja zasenčenosti sa zaštitom od povećanog zagrevanja;
- stvaranje unutrašnje klime, koja utiče na energetske potrebe, tj. sistem za klimatizaciju;
- upotreba adekvatnog unutrašnjeg osvetljenja (primena savremenih sijalica i svetiljki radi obezbeđenja potrebnog nivoa osvetljenosti);
- u skladu sa realnim mogućnostima koristiti obnovljive izvore energije (solarni paneli, termalne pumpe, i sl.).

Predmetni objekti planirani su da budu projektovani, izgrađeni, održavani i korišćeni na način kojim se obezbeđuju zakonom propisana energetska svojstva koja se utvrđuju izdavanjem sertifikata. Sertifikat o energetske svojstvima čini sastavni deo tehničke dokumentacije. Sertifikat o energetske svojstvima se prilaže uz zahtev za sticanje upotrebne dozvole.

13. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA I FAZNOST IZGRADNJE

13.1. Tehnički opis objekata

1) POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - ŠTALA ZA KONJE, P+Gal

Štala za konje sastoji se od:

- 17 odvojenih bokseva za boravak konja, od kojih je jedan rezervisan za ždrebilište i boravak kobilica sa ždrebadi (boks br.3) i jedan za boks za čišćenje konja (boks br.11);
- prostorije za opremu i medikamente;
- sanitarnog čvora za potrebe veterinara;
- pristupnog hodnika i
- prostora za odlaganje sena i zobi na galeriji.

Osnovne površine objekta

Položaj i veličina objekta u svemu prema situacionom rešenju.

NAZIV ETAŽE	Podna površina (m ²)	Korisna površina (m ²)	Bruto površina (m ²)
PRIZEMLJE	335,84	325,76	372,10
GALERIJA	234,40	227,57	261,00
UKUPNO	569,40	553,33	633,10

Obračun korisnih površina je urađen prema SRPS U.C2.100 od 2002. god.

Regulacija

Za kotu poda prizemlja objekta usvojena je kota cca +10 cm iznad kote terena.

Projektovana je čista visina prizemlja H=3,50 m.

Konstrukcija

Objekat je projektovan u skeletnom sistemu – oslanja se na AB stubove koji su ispunjeni zidovima od termobloka i bloka d=20 cm. U horizontalnom smislu opterećenje nose AB grede.

Temeljna konstrukcija objekta je fundirana na temeljima samcima stopa visine d=50 cm, 100 x 120 cm, i armirano-betonskog temeljnih greda koje povezuju temeljnu konstrukciju u jednu celinu.

Krov je dvovodan nagiba 24°. Krovna konstrukcija je drvena rešetka a krovni pokrivač je lim u obliku crepa.

Podovi

Podna konstrukcija prizemlja se formira na način da je na podlozi od nabijenog šljunka d=30 cm nanet pesak d=5 cm, a završni sloj je opeka postavljena na „kant” d=12 cm.

Zidovi

Fasadni zidovi i parapeti objekta su termo blok d=25 cm + TI d=10 cm (demit fasada).

Unutrašnji pregradni zidovi od bloka d=20 cm. Zidovi u sanitarnom bloku su obloženi keramičkim pločicama. Pregradni zidovi između boksova su izvedeni od metalne podkonstrukcije a ispuna je od drveta.

Vrata i prozori

Svi fasadni otvori objekta su zatvoreni drvenom stolarijom zastakljenom termopan staklima i sa načinima otvaranja prikazanim u grafičkim priložima.

Svi unutrašnji otvori su zatvoreni drvenom stolarijom.

Plafoni

Plafoni su izvedeni od drveta, a u jednom delu objekta galerijski prostor služi za odlaganje sena.

Ostali elementi arhitektonske obrade

- Prirodno osvetljenje i provetravanje postignuto je kroz fasadne otvore.
- Zaštita od prekomernog osunčanja leti postignuta je primenom šalukatri.
- Obrada podova - pod pojedinih prostorija je od opeke; u delu wc-a i kupatila su podne keramičke ploče dimenzija, boja i uzorak prema izboru investitora.
- Oluci - horizontalni i vertikalni oluci su vođeni spolja. Kišne horizontale su prečnika Ø 120 mm, a vertikale prečnika Ø 100 mm. Svi oluci su od pocinkovanog lima. Olučne vertikale ubacuju se u podzemni sistem i sakupljaju u tankove atmosferske vode - kišničare.

Sistemi izolacija

- Hidroizolacija: Na krovu je zaštita od atmosferskih uticaja obezbeđena krovnim pokrivačem (lim u obliku crepa).
- Termoizolacija: Pri projektovanju je primenjen kriterijum optimalne (a ne minimalne) toplotne zaštite.

Instalacije

Planira se priključenje objekta na

- na rezervoare sanitarne vode,
- na vodonepropusne rezervoare u 1. fazi, a u 2. fazi kanalizacionu mrežu,

- na elektroenergetsku mrežu.

2) POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - ŠTALA ZA PONI KONJE, P

Štala za poni konje sastoji se od 5 odvojenih boksova sa prilaznom nadstrešnicom. Za ždrebljenje poni konja koristiće se boks u štali za konje, takođe će se i za čišćenje koristiti boks u glavnoj štali za konje.

Osnovne dimenzije objekta

Položaj i veličina objekta u svemu prema situacionom rešenju.

NAZIV ETAŽE	Podna površina (m ²)	Korisna površina (m ²)	Bruto površina (m ²)
PRIZEMLJE	32,44	31,47	40,00
UKUPNO	32,44	31,47	40,00

Obračun korisnih površina je urađen prema SRPS U.C2.100 od 2002. god.

Regulacija

Za kotu poda prizemlja objekta usvojena je kota cca +10 cm iznad kote terena.

Projektovana je čista visina prizemlja H=2,54 m.

Konstrukcija

Objekat je projektovan u skeletnom sistemu – oslanja se na AB stubove koji su ispunjeni zidovima od termobloka d=25 cm. U horizontalnom smislu opterećenje nose AB grede.

Temeljna konstrukcija objekta je fundirana na trakastim temeljima visine d=40 cm i širine 75 cm, a koji povezuju temeljnu konstrukciju u jednu celinu.

Krov je dvovodan, nagiba 20°. Krovna konstrukcija je drvena, a krovni pokrivač je lim u obliku crepa.

Podovi

Podna konstrukcija prizemlja je formirana se tako što će se na podlozi od nabijenog šljunka d=30 cm naneti pesak d=5 cm, a završni sloj je opeka postavljena na „kant” d=12 cm.

Zidovi

Fasadni zidovi i parapeti objekta su termo blok d=25 cm + TI d=10 cm (demit fasada).

Unutrašnji pregradni zidovi od bloka d=20 cm. Zidovi u sanitarnom bloku su obloženi keramičkim pločicama. Pregradni zidovi između boksova su izvedeni od metalne podkonstrukcije, a ispunjena je od drveta.

Vrata i prozori

Svi fasadni otvori objekta su zatvoreni drvenom stolarijom zastakljenom termopan staklima i sa načinima otvaranja prikazanim u grafičkim prilogima.

Svi unutrašnji otvori su zatvoreni drvenom stolarijom.

Plafoni

Plafoni su izvedeni od drveta, a u jednom delu objekta tavanski prostor služi za odlaganje sena.

Ostali elementi arhitektonske obrade

- Prirodno osvetljenje i provetravanje postignuto je kroz fasadne otvore.

- Zaštita od prekomernog osunčanja leti postignuta je primenom šalokatri.
- Obrada podova: Pod pojedinih prostorija je od opeke. U delu wc-a, kupatila su podne keramičke ploče dimenzija, boja i uzorak prema izboru investitora.
- Oluci - horizontalni i vertikalni oluci su vođeni spolja. Kišne horizontale su prečnika Ø 120 mm, a vertikalne prečnika Ø 100 mm. Svi oluci su od pocinkovanog lima. Olučne vertikalne ubacuju se u podzemni sistem i sakupljaju u tankove atmosferske vode.

Sistemi izolacija

Hidroizolacija - na krovu je zaštita od atmosferskih uticaja obezbeđena krovim pokrivačem (lim u obliku crepa).

Termoizolacija - pri projektovanju je primenjen kriterijum optimalne (a ne minimalne) toplotne zaštite.

Instalacije

Planira se priključenje objekta na elektroenergetsku mrežu.

3) POLJOPRIVREDNI OBJEKAT (NADSTREŠNICA ZA SMEŠTAJ SENA I POLJOPRIVREDNIH MAŠINA), P

Objekat služi za smeštaj sena koji se najvećim delom koristi za prostirku, jer se u okviru štala nalaze seno, zob i dodaci za ishranu konja. U drugom delu objekta nalazi se prostor za „sitnu” mehanizaciju i opremu neophodnu za održavanje štala i pratećih objekata, kao i za održavanje sadržaja na otvorenom delu parcele.

Osnovne dimenzije objekta

Položaj i veličina objekta u svemu prema situacionom rešenju.

NAZIV ETAŽE	Podna površina (m ²)	Korisna površina (m ²)	Bruto površina (m ²)
PRIZEMLJE	148,40	143,95	150,00
UKUPNO	148,40	143,95	150,00

Obračun korisnih površina je urađen prema SRPS U.C2.100 od 2002. god.

Regulacija

Za kotu poda prizemlja objekta usvojena je kota cca +10 cm iznad kote terena.

Projektovana je čista visina prizemlja H=4,00 m i H=5,50m.

Konstrukcija

Objekti su projektovani kao nadstrešnice. Drvena krovna konstrukcija se oslanja se na AB stubove.

Temeljna konstrukcija objekta je fundirana na trakastim temeljima visine d=50 cm i širine 85 cm koje povezuju temeljnu konstrukciju u jednu celinu.

Krov je jednovodan nagiba 18°. Krovna konstrukcija je drvena, a krovni pokrivač je lim u obliku crepa.

Podovi

Podna konstrukcija prizemlja je formirana na način da je na podlozi od nabijenog šljunka d=15 cm naneta AB ploča d=10 cm.

Ostali elementi arhitektonske obrade

Oluci: Horizontalni i vertikalni oluci su vođeni spolja. Kišne horizontale su prečnika 120mm, a vertikalne prečnika 100mm. Svi oluci su od pocinkovanog lima. Olučne vertikalne ubacuju se u podzemni sistem i sakupljaju u tankove atmosferske vode.

Sistemi izolacija

Hidroizolacija: Na krovu je zaštita od atmosferskih uticaja obezbeđena krovim pokrivačem (lim u obliku crepa).

Instalacije

Objekat se ne oprema instalacijama.

4) PRATEĆI POLJOPRIVREDNI OBJEKAT (HALA ZA ISTRČAVANJE KONJA, MANJEŽ), P+Gal

Ovaj objekat se pre svega koristi u zimskim mesecima, pri niskim temperaturama da bi zamenio ograđene terene na otvorenom za istrčavanje i trenažu konja. Prostor galerije služi za nadzor konja.

Ovaj objekat oblikovno je predviđen sa bačvastim krovom, međutim kako Investitor još uvek pribavlja ponude za izvođenje, postoji opcija da se on završno oblikuje sa krovom na dve vode. U zavisnosti od povoljnosti za izvođenje, zavisice i krovna konstrukcija. Objekat volumetrijski neće izaći iz okvira zadatih ovim urbanističkim projektom.

Osnovne dimenzije objekta

Položaj i veličina objekta u svemu prema situacionom rešenju.

NAZIV ETAŽE	Podna površina (m ²)	Korisna površina (m ²)	Bruto površina (m ²)
PRIZEMLJE	680,39	654,01	720,00
GALERIJA	41,35	38,63	52,40
UKUPNO	721,74	692,64	772,40

Obračun korisnih površina je urađen prema SRPS U.C2.100 od 2002. god.

Regulacija

Za kotu poda prizemlja objekta usvojena je kota cca 10 cm iznad kote terena.

Projektovane su sledeće čiste visine etaža objekta:

- prizemlje H=3,00 m, H=2,20 m i H=9,70 m;
- galerija H=0,00 m i H=6,38 m.

Konstrukcija

Objekat je projektovan u skeletnom sistemu – oslanja se na AB stubove koji su ispunjeni zidovima od termobloka d=25cm. U horizontalnom smislu opterećenje nose AB grede.

Temeljna konstrukcija objekta je fundirana na temeljima samcima stopa visine d=50cm, 120x120cm, i armirano-betonskog temeljnih greda koje povezuju temeljnu konstrukciju u jednu celinu.

Krov je opciono lučni. Krovna konstrukcija je od lameliranog drveta. Krovni pokrivač je lim.

Podovi

Podna konstrukcija prizemlja je nabijena zemlja.

Podna konstrukcija galerije će se formirati tako da se na AB međuspratnoj konstrukciji debljine 20 cm postavi termoizolacija d=3 cm, preko nje zaštitna PVC folija i sloj cementne košuljice d=5 cm, a završni sloj poda u keramici.

Zidovi

Fasadni zidovi i parapeti objekta su termo blok d=25cm+TI d=10cm(demit fasada).

Vrata i prozori

Svi fasadni otvori objekta su zatvoreni drvenom stolarijom zastakljenom termopan staklima i sa načinima otvaranja prikazanim u grafičkim priložima.

Ostali elementi arhitektonske obrade

- Prirodno osvetljenje i provetravanje postignuto je kroz fasadne otvore.
- Oluci: Horizontalni i vertikalni oluci su vođeni spolja. Kišne horizontale su prečnika 120mm, a vertikalne prečnika 100mm. Svi oluci su od pocinkovanog lima. Olučne vertikalne ubacuju se u podzemni sistem i sakupljaju u tankove atmosferske vode.

Sistemi izolacija

- Hidroizolacija: Na krovu je zaštita od atmosferskih uticaja obezbeđena krovim pokrivačem (lim).
- Termoizolacija: Pri projektovanju je primenjen kriterijum optimalne (a ne minimalne) toplotne zaštite.

Instalacije

Planira se priključenje objekta na elektroenergetsku mrežu.

5) STAMBENI OBJEKAT POLJOPRIVREDNOG GAZDINSTVA SA UGOSTITELJSKIM SADRŽAJIMA, P+Pk

Ovaj objekat, pored toga što je u osnovi stambeni, predstavlja glavni objekat za promociju seoskog turizma. Stambeni deo objekta nalazi se u potkrovlju, dok se u prizemlju koristi u svrhu promocije seoskog turizma, gde se mogu degustirati domaći proizvodi proizvedeni u okruženju. U prizemlju se zainteresovani posetioci mogu informisati o uzgoju konja i načinu postupanja sa njima pre nego što im priđu i upoznaju se sa njima. U objektu je obezbeđen i sanitarni čvor za lica sa posebnim potrebama koji dolaze u posetu radi terapije.

Osnovne dimenzije objekta

Položaj i veličina objekta u svemu prema situacionom rešenju.

NAZIV ETAŽE	Podna površina (m ²)	Korisna površina (m ²)	Bruto površina (m ²)
PRIZEMLJE	51,37	46,97	65,28
POTKROVLJE	50,12	48,62	65,28
UKUPNO	101,49	95,59	130,56

Obračun korisnih površina je urađen prema SRPS U.C2.100 od 2002. god.

Regulacija

Za kotu poda prizemlja objekta usvojena je kota cca 20 cm iznad kote terena.

Projektovane su sledeće čiste visine etaža objekta:

- prizemlje $H=2,60$ m,
- potkrovlje $H_{\max}=2,60$ m i $H_{\min}=1,60$ m,

Konstrukcija

Objekat je projektovan u skeletnom sistemu – oslanja se na AB stubove koji su ispunjeni zidovima od termobloka i bloka $d=25$ cm, tj. opekom $d=12$ cm. U horizontalnom smislu opterećenje nosi fert konstrukcija. Stepenice su dvokrake sa debljinom ploče od 12 cm.

Temeljna konstrukcija objekta je fundirana na trakastim temeljima stopa visine $d=40$ cm, širine $b=75$ cm, i armirano-betonskog temeljnog zida $d=25$ cm. Temeljna konstrukcija je međusobno povezana u jednu celinu.

Krov je dvovodan nagiba 30° . Drvena konstrukcija krova se oslanja na fert tavanicu $d=20$ cm. Krovni pokrivač je crep.

Podovi

Podna konstrukcija prizemlja će se formirati tako što će se na podlozi od nabijenog šljunka $d=15$ cm naneti je AB ploča $d=10$ cm, zatim hidroizolacija, termoizolacija, cementna košuljica i završni sloj poda u keramici.

Podna konstrukcija potkrovlja će se formirati tako što će se na fert međuspratnoj konstrukciji debljine 20 cm postaviti termoizolacija $d=3$ cm, preko nje zaštitna PVC folija i sloj cementne košuljice $d=5$ cm i završni sloj poda u keramici ili parketu.

Zidovi

Fasadni zidovi i parapeti objekta su termo blok $d=25$ cm + TI $d=10$ cm(demit fasada).

Unutrašnji pregradni zidovi od bloka $d=20$ cm i opeke $d=12$ cm. Zidovi u sanitarnom bloku su obloženi keramičkim pločicama čije postavljanje je zamišljeno od poda do plafona. Zidna obloga u kuhinji su keramičke pločice, čije postavljanje je zamišljeno do visine 150 cm.

Vrata i prozori

Svi fasadni otvori objekta su zatvoreni PVC stolarijom zastakljenom termopan staklima i sa načinima otvaranja prikazanim u grafičkim priložima.

Svi unutrašnji otvori su zatvoreni drvenom stolarijom.

Plafoni

Svi plafoni su horizontalne masivne konstrukcije, osim u delu potkrovlja gde prate ravan krova. Finalno su malterisani, gletovani i bojeni. Prema želji ili afinitetu budućih korisnika, plafoni i deo unutrašnjih zidova mogu da budu naknadno enterijerski obrađeni u gipsu.

Ostali elementi arhitektonske obrade

- Prirodno osvetljenje i provetravanje postignuto je kroz fasadne otvore.
- Zaštita od prekomernog osunčanja leti postignuta je primenom roletni (i termoreflektujućim spoljnim staklima sa južne i ulične strane).
- Svi fasadni prozori grejanih prostorija su zastakljeni termopan staklom 4+12+4 mm.
- Obrada podova: Pod pojedinih prostorija je od parketa. U delu wc-a, kupatila i kuhinje su podne keramičke ploče dimenzija 33/33 cm, odnosno 20/20 cm, boja i uzorak prema izboru investitora.
- Oluci - horizontalni i vertikalni oluci su vođeni spolja. Kišne horizontale su prečnika 120 mm, a vertikalne prečnika 100 mm. Svi oluci su od pocinkovanog lima. Olučne vertikalne ubacuju se u podzemni sistem i sakupljaju u tankove atmosferske vode.

Sistemi izolacija

- Hidroizolacija - na krovu je zaštita od atmosferskih uticaja obezbeđena krovim pokrivačem (crep i lim u obliku crepa).
- Termoizolacija - pri projektovanju je primenjen kriterijum optimalne (a ne minimalne) toplotne zaštite.

Instalacije

Planira se priključenje objekta:

- na bunar,
- na kanalizacionu mrežu,
- na elektroenergetsku mrežu.

6) POPLOČANI PLATO UZ STAMBENI OBJEKAT

Plato se nastavlja u produžetku istočne strane objekta. Da bi ispratio nagib terena plato je koncipiran u dva nivoa, koji su povezani stepenicama, dok pešačka staza uz plato u nagibu (rampom) prati ovu visinsku razliku i omogućava prilaz na oba nivoa invalidnim licima. Kako plato predstavlja glavnu tačku susretanja i sagledavanja prostora na njemu su postavljeni stolovi i stolice za potrebe degustacije, predavanja, radionica i drugih aktivnosti u svrhu promocije seoskog turizma. Plato će se intenzivno koristiti od kasnog proleća do rane jeseni, te je prostor "obogaćen" sa četiri sadnice lišćarskih stabala koja služe kao prirodna zasena u doba vrelih letnjih meseci.

Sa platoa se pruža pogled ka: ograđenom prostoru za poni konje, kružnom manježu gde se uz nadzor stručnog lica mogu jahati konji, i ka velikom otvorenom manježu gde se može videti trening konja.

Plato je osnovnih dimenzija 10,2x15,5m ($P=158,10\text{ m}^2$) popločan starom opekom ili behatomom u formatu cigle.

7) OTVORENI OGRAĐENI MANJEŽ ZA PONI KONJE

Prostor je ograđen drvenom ogradom, gde se izvode poni konji. Ograđeni prostor je dimenzija 14x12 m ($P=168\text{ m}^2$).

8) KRUŽNI MANJEŽ

Kružni manjež prečnika 20m ($P=62,8\text{ m}^2$) služi za trening konja, za obuku jahanja i obuku vođenja konja.

Manjež je ograđen drvenom ogradom, a podloga mu je peščana.

9) VELIKI MANJEŽ

Veliki manjež je ograđeni prostor drvenom ogradom koji služi za istrčavanje i trening konja. Veliki manjež je dimenzija 38x58 m ($P=2.204\text{ m}^2$) sa peščano zemljanom podlogom.

Pozicija velikog manježa odabrane je prema nivelaciji terena, na prirodnoj zaravni, da bi se radovi na ravnu terena sveli na minimum, uz minimalne promene prirodne konfiguracije terena.

10) KRUŽNI TRENAŽER

Kružni trenažer je ograđeni prostor ogradom za automatizovano treniranje konja. U ograđeni prostor se postavlja mehanički trenažer „Walker“ gde konji održavaju svoju kondiciju i zdravlje. Trenažer je prečnika 15m ($P=47,10 \text{ m}^2$) sa zemljanom podlogom.

11) KORLAT

Korlat je ograđeni prostor gde borave konji grupno kada to vremenske prilike omogućavaju, radi ispaše i „uživanja“ u blagodetima prirode. Položaj korlata je najbliže ulazu na parcelu, te posetioци dok prilaze do objekta br. 5 mogu konje sagledati u prirodnom okruženju. Korlat je nepravilnog oblika, sa terenom u blagom padu ka zapadu, površine $P=1.585,00 \text{ m}^2$.

12) PLATO STUBNE TRAFOSTANICE

Betonski plato je dimenzija 1,3x1,3 m i na njemu je predviđeno postavljanje stubne trafostanice.

13) PLATO STUBNE TRAFOSTANICE

Betonski plato je dimenzija 1,3x1,3m i na njemu je predviđeno postavljanje gvozdeno rešetkastog stuba za potrebe preuzimanja električne energije iz STS-a na kom će nalaziti i orman mernog mesta.

BETONSKA JAMA ZA ODLAGANJE SUVOG STAJNJAKA

Betonska vodonepropusna jama za odlaganje suvog stajnjaka je osnovnih dimenzija 8,85x6,6m dubine 1,5m u okviru koje se nalazi i taložnik ocednih voda koji se u prvoj fazi prazni periodično, a u drugoj fazi se priljučuje na sistem otpadnih voda. Stajnjak se periodično odnosi na okolne poljoprivredne površine kao kvalitetno organsko đubrivo.

13.2. Faznost izgradnje

Za predmotnu lokaciju predviđena je fazna izgradnja objekata prema dinamici Investitora. Za svaki objekat u prema fazama realizacije neophodno je obezbediti potrebnu infrastrukturu za funkcionisanje pojedinačnih planiranih objekata.

14. ZAVRŠNE ODREDBE

Na osnovu propisane izrade Urbanističkog projekta i Idejnog arhitektonsko rešenje objekta (IDR) izrađenog od strane „MG-PROJEKT“ DOO iz Novog Sada, odgovorni projektant Mileta D. Anđelković, dipl. ing. arh., licenca broj 300 C677 05, a u skladu sa zakonskim propisima, važećim Planom, uslovima nadležnih institucija i mogućnostima date lokacije, urbanističkim projektom je prikazana urbanističko-arhitektonska razrada lokacije parcela br. 2223, 2224,

2225/1, 2225/2, 2225/3 i 2226 KO Beočin i za koje će se izdati Lokacijski uslovi. Ovim dokumentom definišu se pravila, uslovi i faznost izgradnje objekata, kao i uređenje parcele.

Položaj planiranih objekata na predmetnom prfostoru dat je metričkom metodom na grafičkom prilogu broj 03, dok se za prenos položaja objekata na teren predlaže korišćenje georeferencirane podloge sa položajem objekta koji će se dostaviti geometru.

NAPOMENA: Potvrđen Urbanistički projekat predstavlja osnovu za ishodovanje Lokacijskih uslova.

Odgovorni urbanista:



Mirela Manasijević Radojević, dia
Licenca IKS br. 200 1298 11

G – GRAFIČKA DOKUMENTACIJA