

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO-
KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKAT)
NA KAT. PARCELI BR. 4083, K.O. ČEREVIĆ

Broj: UP-05/2021

Odgovorni urbanista:

Biljana Jeremijić, dipl.inž.arh.

BIARH arhitektonski biro:

Novi Sad, jun 2021. godine

NAZIV DOKUMENTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA
VINARIJE (1. PROIZVODNO-KOMERCIJALNI I 2.
UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKAT), NA KAT.
PARCELI BR. 4083, K.O. ČEREVIĆ

NARUČILAC: VINARIJA BAZA d.o.o.
Čerević, ul. Zlatnica bb

OBRADIVAČ: BILJANA JEREMIJIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO BIARH
NOVI SAD, ul. Trg slobode 3

BROJ PROJEKTA: UP-05/2021

ODGOVORNI URBANISTA: Biljana Jeremijić, dipl.inž.arh.

KONSULTACIJE I SARADNJA: Dejan Simić, dipl.inž.arh.
Tanja Drakulić, dipl.inž.tehn.
Milan Ugljanin, dipl.inž.el.
Miodrag Lazić, dipl.inž.maš.
Stojan Radoš, dipl.građ.inž.

Sadržaj

OPŠTI DEO:

Izvod iz privrednog registra	
Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste	
Licenca odgovornog urbaniste	
Izjava odgovornog urbaniste	

TEKSTUALNI DEO:

Uvod	8
1. Osnov za izradu Urbanističkog projekta	8
2. Obuhvat Urbanističkog projekta	8
3. Uslovi izgradnje	8
3.1. Namena prostora	9
3.2. Položaj objekata, regulacija i nivelacija	9
3.3. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila	9
3.4. Uslovi za planiranje prostora u skladu sa tehničkim standardima	10
3.5 Ostali specifični uslovi	10
4. Numerički pokazatelji	11
5. Uređenje slobodnih i zelenih površina	12
6. Saobraćajna i komunalna infrastruktura sa priključcima na spoljnu mrežu	13
6.1. Saobraćajna infrastruktura	13
6.2. Vodoprivredna infrastruktura	13
6.3. Elektroenergetska infrastruktura	14
6.4. Termoenergetska infrastruktura	15
6.5. Elektronska komunikaciona infrastruktura	15
7. Inženjersko-geološki uslovi	15
8. Mere zaštite životne sredine	16
9. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara	17
10. Tehnički opis objekata i faznost izgradnje	17
11. Opšte odredbe	19

GRAFIČKI DEO:

1. Šira lokacija - Izvod iz Plana generalne regulacije naselja Čerević (1. podela građevinskog zemljišta na javno i ostalo i 1a. plan namene površina i objekata)	R=1:5000
2. Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata urbanističkog projekta	R=1:1000
3. Situacioni plan (namena površina, objekata, saobraćaja i zelenila)	R=1:750
4. Saobraćajno, nivelaciono i regulaciono rešenje, parterno uređenje	R=1:750
5. Skupni prikaz tehničke infrastrukture	R=1:750
6. Idejno arhitektonsko rešenje objekata	
6.1 Objekat 1 – osnova prizemlja.....	R=1:100
6.2 Objekat 1 – karakteristični preseci	R=1:100
6.3 Objekat 1 – izgledi.....	R=1:100
6.4 Objekat 1 – 3D model	
6.5 Objekat 2 – osnova prizemlja i sprata	R=1:100
6.6 Objekat 2 – karakteristični preseci i izgledi	R=1:100
6.7 Objekat 2 – 3D model	

PRILOZI-DOKUMENTACIJA:

- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu 4083 k.o. Čerević od 11.05.2021. godine;
- Katastarsko topografski plan (sa prikazom vodova) za kat. parcelu 4083 k.o. Čerević, Maj 2021. godine;
- Izvod iz knweb-a: list nepokretnosti 3202 K.o. Čerević;
- Informacija o lokaciji za projektovanje i izgradnju kompleksa vinarije, izdata od strane Opštinske uprave Beočin od 28.04.2021. godine;
- Tehnološki proces proizvodnje belih i roze vina (ista je tehnologija);
- Tehnološki proces proizvodnje crvenih vina;
- Uslovi nadležnih organa, institucija i zavoda koji su pribavljeni za potrebe izrade Urbanističkog projekta:
 - Uslovi „Novi Sad – gas“ D.P. Novi Sad;
 - Uslovi Elektroprivrede Srbija, Ogranak Elektrodistribucija Novi Sad;
 - Uslovi VDP Vode Vojvodine Novi Sad;
 - Uslovi-Obaveštenje MUP, Uprava za vanredne situacije u Novom Sadu, Novi Sad;
 - Uslovi JP „Toplana“ Beočin;
 - Uslovi JKP „Vodovod i kanalizacija“ Beočin.

OPŠTI DEO



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000130585311

Регистар привредних субјеката

БП 102534/2017

Датум, 02.10.2017. године

Београд

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

Име и презиме: Биљана Јеремијић

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:

BILJANA JEREMIJIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO BIARH NOVI SAD

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Биљана Јеремијић

ЈМБГ: 0106971835039

Пословно име предузетника:

BILJANA JEREMIJIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO BIARH NOVI SAD

Пословно седиште: Трг Слободе 3, Нови Сад, Нови Сад - град, Србија

Број и назив поште: 21000 Нови Сад

Додатни опис: ТЦ Аполо локал Д 14

Регистарски број/Матични број: **64762133**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **110254275**

Почетак обављања делатности: НИЈЕ ПРИЈАВЉЕН

Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 28.09.2017. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 102534/2017, за регистрацију:

BILJANA JEREMIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO BIARH NOVI SAD

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 и 106/2015, 32/2016 и 60/2016).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

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



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000131885861

Регистар привредних субјеката
БП 115918/2017

Дана, 02.11.2017. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код BILJANA JEREMIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO BIARH NOVI SAD, са матичним/регистарским бројем: 64762133, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Мирјана Стојанов

доноси

РЕШЕЊЕ

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

BILJANA JEREMIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO BIARH NOVI SAD

Регистарски/матични број: **64762133**

и то следећа промена:

- **Пријава почетка обављања делатности:**

Уписује се:

Почетак обављања делатности: 02.11.2017

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 31.10.2017. године регистрациону пријаву промене података број БП 115918/2017 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов

REŠENJE

Ovim Rešenjem za odgovornog urbanistu na izradi Urbanističkog projekta za izgradnju kompleksa vinarije (1. Proizvodno-komercijalni i 2. Ugostiteljsko-smeštajni objekat), na kat. parceli br. 4083, k.o. čerević, br. UP-05/2021, za potrebe Investitora: VINARIJA BAZA DOO, Čerević, imenujem dipl.inž.arh. Biljanu Jeremijić, broj licence 200 1477 14.

BIARH arhitektonski biro:

BILJANA JEREMIJIĆ PR
ARHITEKTONSKI BIRO
BIARH
NOVI SAD
BJeremijic



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

Биљана В. Јеремијић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 06571043019

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1477 14



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Миласав Дамњановић
дипл. инж. арх.

У Београду,
6. новембра 2014. године

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Kao odgovorni urbanista za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju kompleksa vinarije (1. Proizvodno-komercijalni i 2. Ugostiteljsko-smeštajni objekat), na k.p. br. 4083 k.o. Čerević, br. UP-05/2021, ja,

Biljana Jeremijić, d.i.a.
IZJAVLJUJEM

da je Urbanistički Projekat, urađen u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-de. Zakon, 9/20 i 52/21) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS, br. 32/19); kao i da je navedeni Urbanistički Projekat urađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom - Planom generalne regulacije naselja Čerević (Sl. list opština Srema, br. 20/04).

Odgovorni urbanista: Biljana Jeremijić, d.i.a.
Broj licence: 200 1477 14

Pečat:

Potpis:



Mesto i datum: Novi Sad, jun 2021. god.

TEKSTUALNI DEO

Na osnovu zahteva Investitora VINARIJA BAZA DOO, Čerević, ul. Zlatnica bb, a u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-de. Zakon, 9/20 i 52/2021), kao i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS, br. 32/19), izrađen je:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO-KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKAT), NA K.P. BR. 4083 K.O. ČEREVIĆ

UVOD

Prema važećem planskom dokumentu, predmetna lokacija je u građevinskom rejonu naselja Čerević, potes Njive, sa planiranom namenom zemljišta – stanovanje, pretežno porodično stanovanje (blok 26), sa malom gustinom izgrađenosti.

Blok 26 je planiran za detaljnu razradu, a predmetna parcela ima direktan pristup javnim površinama – ulicama i to sa tri strane (severno na ulicu Gornje Bare, istočno na planiranu javnu površinu – ulicu i južno na ulicu Atanasija Gereckog). Urbanističkim projektom su jasno određeni položaj i dimenzije postojećih i planiranih javnih površina. Lokacija je komunalno opremljena i postoji mogućnost priključaka na postojeću i planiranu komunalnu infrastrukturu.

Obzirom da se na predmetnoj lokaciji planiraju sadržaji za čisto poslovanje (proizvodnju), uslovljena je izrada Urbanističkog projekta, koji definiše urbanističko-arhitektonsko rešenje lokacije, na način da su ispunjeni svi propisani uslovi – urbanistički parametri i uslovi zaštite životne sredine.

1. OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Planski osnov:

- Plan generalne regulacije naselja Čerević (Sl. list opština Srema, br. 20/04), u daljem tekstu PGR.

Pravni osnov:

Uslovi za izradu, sadržinu, postupak potvrđivanja i sprovođenja Urbanističkog projekta regulisani su:

- Članovima 60, 61, 62, 63 i 63a Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-de. Zakon, 9/20 i 52/21);

- Članovima 76 i 77 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS, br. 32/19).

Korišćena dokumentacija:

- Idejno rešenje kompleksa vinarije (1. proizvodno-komercijalni i 2. ugostiteljsko-smeštajni objekat), odgovorni projektant Dejan Simić, dip.inž.arh.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmetna lokacija obuhvata kat. parcelu br. 4083, k.o. Čerević.

Ukupna površina obuhvata urbanističkog projekta je 9627m².

Granica obuhvata je definisana i prikazana na svim grafičkim priložima.

3. USLOVI IZGRADNJE

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađenih objekata, a predmetni prostor se u prethodnom periodu koristio kao poljoprivredna površina. Izgradnjom novih objekata, kao i uređenjem okolnog prostora, lokalitet će dobiti na atraktivnosti.

3.1. NAMENA PROSTORA

Na predmetnoj lokaciji planira se izgradnja poslovnih objekata koji bi činili jedinstven kompleks. Namena predmetnog prostora je u integraciji sa okolnim sadržajima i značajno doprinosi već postojećem karakteru naselja. Konceptom je prostor razrađivan kao polifunkcionalan (1. proizvodno-komercijalni objekat, 2. ugostiteljsko-smeštajni objekat sa spoljnim otvorenim bazenom, zatim parking površine, deo parcele pod vinogradom za konzumiranje grožđa, a preostali deo slobodnih površina je zelena površina u savremenoj pejzažnoj arhitekturi).

Lokacija već ima prirodne vrednosti (na blagim obroncima je Fruške gore: čist vazduh, prijatna nadmorska visina, pogled na Dunav, plodno tlo pogodno za uzgoj raznih sorti grožđa), kao i turističku vrednost (pristup lokaciji je sa saobraćajnice koja vodi do poznatih fruškogorskih izletišta Testera, Andrevlje i dr.). Izgradnjom novih sadržaja, nastavlja se popularizacija vinarija i vinogradara kroz vinski turizam opštine Beočin.

U okviru planiranih objekata i površina na parceli, moguće je unapređenje i proširenje poslovnih (istih ili sličnih) delatnosti, a moguće je planirati i druge različite sadržaje (obrazovanja, kulture, sporta i sl.), za aktivnosti koje ne remete primarnu funkciju naselja – stanovanje.

3.2. POLOŽAJ OBJEKATA, REGULACIJA I NIVELACIJA

Lokacija omeđena ulicama/putevima sa tri strane, planirana saobraćajnica kroz predmetnu parcelu, kao i oblik i površina prostora, uticali su na koncept prostorne organizacije. Pronađeno je optimalno rešenje koje zadovoljava potrebe investitora i budućih korisnika prostora, usklađeno sa prirodnim uslovima na terenu.

Građevinska linija uvučena je u odnosu na planiranu regulacionu liniju.

Teren je sa blagim padom u pravcu od zapada prema istoku, a kota nivelete se kreće od +127,75 do +124,52 mnv.

Prizemna etaža proizvodno-komercijalnog objekta je većim delom niža od kote terena.

Prizemna etaža ugostiteljsko-smeštajnog objekta je na nivou planiranog platoa (na kom se nalazi i otvoreni spoljni bazen), visine 0,60 m iznad kote terena. Sa platoa se pruža pogled na centar naselja i na Dunav. Visinska razlika od terena do platoa rešava se spoljašnjom denivelacijom (pristupnom rampom i stepeništem). Savladavanje visinske razlike od platoa prema spratu i krovu objekta br. 1, rešava se denivelacijom unutar objekta.

Maksimalna dubina otvorenog spoljnog bazena je 1,80m u odnosu na kotu platoa.

Nivelacija i nagibi ulica postojećih i planiranih nisu u potpunosti definisani i biće predmet posebnih projekata uređenja javnih površina i saobraćajnica.

3.3. OBEZBEĐIVANJE PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE VOZILA

Kolski pristupi parceli su sa severa iz ulice Gornje Bare i sa juga, ulica Anatasija Geretskog. Sa zapada takođe postoji saobraćajnica-javna površina koja povezuje ove dve ulice i sa nje se pristupa predmetnoj parceli. Jedan kolski priključak je za posetioce, a drugi za zaposlene. Na ovaj način je omogućen direktan pristup parceli, a ujedno i obezbeđen direktan prolaz (vatrogasnog, komunalnog i dr.) vozila, čime se ne remeti korišćenje javne površine, funkcionisanje saobraćaja i uslovi okruženja.

Pored kolskih pristupa, planiran je i pešački pristup objektima, na način što se korisnici prostora, nakon parkiranja, uvode u kompleks pešačkom stazom širine 2,40 m duž parcele, koja vodi kroz konzumni vinograd do svakog pojedinačnog objekta.

Svi prelomi nivelete kolovoza projektovani su sa primenom odgovarajućih zaobljenja vertikalnim krivinama.

Na parkingu za posetioce je nakon izgradnje potrebno obeležiti horizontalnu saobraćajnu signalizaciju. Saobraćajne i manipulativne površine unutar predmetnog prostora planirane su sa odgovarajućim elementima, u skladu sa odgovarajućim zakonskim propisima, uz poštovanje važećih standarda i normativa.

Kolski pristup proizvodno-komercijalnom objektu je preko rampe, nagiba 5°.

Ukupan broj parking mesta dat je na osnovu idejnog rešenja koje je sastavni deo urbanističkog projekta.

Za potrebe poslovanja planiran je parking za zaposlene sa 8 parking mesta, uz mogućnost proširenja broja parking mesta na parceli.

Za posetioce je planirano 25 parking mesta, od čega su dva namenjena licima sa posebnim potrebama (prva dva parking mesta uz početak pešačke staze).

3.4. USLOVI ZA PLANIRANJE PROSTORA U SKLADU SA TEHNIČKIM STANDARDIMA

Prilikom izgradnje sadržaja kompleksa poštovati:

- vrednosti minimalnih propisanih rastojanja u odnosu na postojeće instalacije infrastrukture,
- odredbe Zakona o zaštiti životne sredine ("Sl. glasnik RS", br. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - dr. zakon, 72/2009 - dr. zakon, 43/2011 - odluka US, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - dr. zakon i 95/2018 - dr. zakon),
- odredbe Zakona o upravljanju otpadom („Službeni glasnik RS“ br. 36/09 i 88/10, 14/2016 i 95/2018 - dr. zakon),
- odredbe Zakona o zaštiti vazduha ("Službeni glasnik RS", br. 36/09, 10/13 i 26/21 - dr. zakon),
- odredbe Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“ br. 135/04 i 36/09),
- odredbe Zakona o zaštiti od požara („Službeni glasnik RS“ br. 111/09, 20/15, 87/18 i 87/18 - dr. zakon).

3.5. OSTALI SPECIFIČNI USLOVI

Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama

Prilikom projektovanja objekata (prilaza, horizontalnih i vertikalnih komunikacija), saobraćajnih i pešačkih površina, treba primeniti Pravilnik 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. Pristupačnost treba da obezbedi uslove za savladavanje visinskih razlika i omogućiti nesmetano i bezbedno kretanje svih korisnika poslovnih objekata na sledeći način:

- na svim pešačkim komunikacijama neutralisati visinsku razliku između površina;
- na svim pešačkim komunikacijama gde postoje denivelacije i druge arhitektonske prepreke, naglasiti vizuelne i taktilne promene u kretanju i dodatno ih obezbediti;
- u objektima obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim rampama minimalne širine 90 cm i nagiba od 1 : 20 (5 %) do 1 : 12 (8,3 %);
- pristupačan ulaz u objekte projektuje se i izvodi tako da ispred ulaznih vrata bude ravan pešački plato;

U okviru parkirališta za posetioce obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida, u skladu sa standardom SRPS U.A9.204. Takođe, potrebno je primenjivati standarde SRPS U.A9. 201-206 sa ciljem obezbeđivanja pristupačnosti u zgradama i okolini).

Uslovi za odlaganje i odnošenje otpada

Sakupljanje, transport i odlaganje otpada, planirano je u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom. Mesto za postavljanje kontejnera za komunalni otpad planirano je na predmetnoj parceli, uz javnu saobraćajnicu. Sve organske otpadne razgrađive materije, posle muljanja grožđa u proizvodnji vina, se odlažu na parceli i koriste kao compost.

Zaštita od požara

Radi zaštite od požara, novi objekti moraju biti izgrađeni prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, u skladu sa svojim funkcionalnim, oblikovnim i tehničkim karakteristikama. Urbanistički elementi definisani urbanističkim projektom usklađeni su sa navedenim

propisima, koje je neophodno poštovati i pri uređenju javnih saobraćajnih i parterno uređenih površina. Zaštita od požara obezbeđuje se i pogodnim rasporedom objekata i njihovom međusobnom udaljenošću, obavezom korišćenja nezapaljivih materijala za njihovu gradnju, odgovarajućom protivpožarnom hidrantskom mrežom, prohodnošću terena, odnosno obezbeđenjem pristupa svim objektima u slučaju potrebe, a u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara, Pravilnikom o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Službeni glasnik RS”, broj 3/2018) i ostalim propisima koji regulišu ovu oblast.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekta, moraju se obezbediti osnovni zahtevi zaštite od požara, tako da se u slučaju požara:

- očuva nosivost konstrukcije tokom određenog vremena,
- spreči širenje vatre i dima unutar objekta,
- omogućiti sigurna i bezbedna evakuacija ljudi, odnosno njihovo spasavanje.

Investitor je dužan da pribavi saglasnost na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara, u skladu sa članom Zakona o zaštiti od požara.

Mere energetske efikasnosti izgradnje

Radi povećanja energetske efikasnosti, prilikom projektovanja, izgradnje i kasnije eksploatacije objekata, kao i prilikom opremanja energetskom infrastrukturuom, potrebno je primeniti sledeće mere:

- prilikom projektovanja voditi računa o obliku, položaju i povoljnoj orijentaciji objekata, kao i o uticaju vetra na lokaciji;
- koristiti klasične i savremene termoizolacione materijale prilikom izgradnje objekata (polistireni, mineralne vune, poliuretani, kombinovani materijali, drvo i dr.);
- u instalacijama osvetljenja u objektima i u instalacijama spoljnog i dekorativnog osvetljenja upotrebljavati energetski efikasna rasvetna tela;
- koristiti pasivne solarne sisteme (staklenici, masivni zidovi, trombmišellov zid itd.);
- postavljati solarne panele (fotonaponske module i toplotne kolektore) kao fasadne i krovne elemente gde tehničke mogućnosti to dozvoljavaju.
- razmotriti mogućnost postavljanja tzv. zelenih krovova i fasada, kao i korišćenje atmosferskih i otpadnih voda;
- razmotriti mogućnost ugradnje automatskog sistema za regulisanje potrošnje svih energetskih uređaja u objektu.

Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva. Ova svojstva se utvrđuju izdavanjem sertifikata o energetskim svojstvima koji čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

Površina parcele (obuhvat Urbanističkog projekta)	9627 m ²
Namena objekata	Poslovni objekti
Tip objekata	Slobodnostojeći
Bruto površina objekata	Objekat 1: 739,5 m ² Objekat 2: 367,2 m ² Otvoreni spoljni bazen: 57,5 m ²
Gabariti objekata	Maksimalne dužine i širine: Objekat 1: 29,0 x 25,5 m Objekat 2: 15,3 x 12,0 m Otvoreni spoljni bazen: 10,5 x 5,5 m

Spratnost	Objekat 1: Pr Objekat 2: Pr+1
Relativne / apsolutne kote objekata	Visina poda prizemlja Objekat 1: 0,00 / +125,0 Objekat 2: 0,00 / +126,5 Visina objekta Objekat 1: 7,04 / +132,04 Objekat 2: +7,53 / +134,03
Indeks zauzetosti	Maksimalno dozvoljeno: 40 % (izuzetno do 50%) Planirano UP-om: 10,19 %
Indeks izgrađenosti	Maksimalno dozvoljeno: 1,0 Planirano UP-om: 0,12
Procenat zelenih površina	Planirano UP-om: 70 %
Broj parking / garažnih mesta	Planirano UP-om: 25 za posetioce (od toga 2 za osobe sa invaliditetom) I 8 za zaposlene
Kategorija objekata	Objekat 1: V Objekat 2: B
Klasifikacioni broj	Objekat 1: 123002 (25%) i 125102 (75%) Objekat 2: 121111 (100%)

Ukupna neto površina objekta 1 je 676,2 m² (prizemlje) + 51,2 m² (galerija).

Ukupna neto površina objekta 2 je 144,7 m² (prizemlje) + 131,5 m² (sprat).

Ukupna neto površina otvorenog spoljnog bazena je 57,5 m².

Ukupna neto površina svih objekata (1, 2 i bazen) je 1061,1 m².

Bruto razvijena građevinska površina svih objekata (1, 2 i bazen) je 1164,2 m².

5. UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Na predmetnoj lokaciji nema zelenih površina koje je potrebno zadržati.

Zelene površine u obuhvatu UP-a imaju javni karakter, što znači da pored sanitarno - higijenskog učinka, treba da prezentuju i estetsko – dekorativnu funkciju. Otvoreni prostori moraju biti adekvatno uređeni primenom različitih vrsta popločanja, ozelenjavanjem i opremljeni elementima urbanog mobilijara (klupe, osvetljenje, kante za otpatke, žardinjere sa cvetnim sadnim materijalom, rešetke za bicikle, stepenice, rampe, rekviziti za igru dece, nadstrešnice, tende, skulpture, fontane i sl.). Moguća vrsta materijalizacije je: prefabrizovane kulir ploče, drvo, opeka, kamene ploče, metalne rešetke i sl.

U skladu sa prostornim mogućnostima, treba planirati sadnju visokog drveća, kao i nisku dekorativnu vegetaciju. Visokim rastinjem obezbediti zaštitu od sunca, naročito prostorije poslovno-komercijalnog objekta.

Prostor prema ulici Gornje bare je zelena površina uređena u parkovskom stilu, gde su osim zelenila planirane i pešačke staze, kao i slobodni prostori za igru dece.

Sve slobodne površine namenjene zelenilu treba zatravniti smešom trava otpornih na gaženje.

Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom prema tehničkim normativima za projektovanje zelenih površina i to:

- Drveće i šibljje saditi na određenoj udaljenosti od određenih instalacija

	Drveće	Šibljje
Vodovod	1,5 m	
Kanalizacija	1,5 m	

Elektrokablovi do	2,0 m	0,5 m
EK mreža	2,0 m	
Gasovod	2,5 m	

- Drveće saditi na udaljenosti min. 2,6 m od kolovoza, a min. 4,0 m (3,0 m za uskopiramidalnu krošnju) od objekta
- Minimalna veličina otvora u zastoru za planirana stabla je 1,5 x 1,5 m
- Izbor dendrološkog materijala orjentisati na autohtone vrste
- Odnos lišćara i četinarara treba da bude 5:1
- Sadnice treba da budu I klase, minimum 4-5 godina starosti.

U toku izvođenja radova, moguća su manja odstupanja u odnosu na grafičkim prilogom definisane zelene površine, parterno uređenje, tj. slobodne površine.

Ograđivanje je planirano živom ogradom – mestimično, kao vizuelna pregrada.

6. SAOBRAĆAJNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

Nedostajuća naseljska infrastruktura na predmetnoj lokaciji, kao i ona nedovoljnog kapaciteta koju je potrebno rekonstruisati, izводиće se na osnovu utvrđenih uslova iz plana i uslova nadležnih imaoca javnih ovlašćenja.

U grafičkom prikazu „Skupni prikaz tehničke infrastrukture“ date su šematski trase planiranih infrastrukturnih vodova, kao i mesta za priključenje planiranih poslovnih objekata na infrastrukturu. Ove trase su orijentacione i mogu se menjati u zavisnosti od tehničkog rešenja i uslova za izradu tehničke dokumentacije nadležnih imaoca javnih ovlašćenja.

6.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Priključenje kompleksa na javnu saobraćajnicu planirano je sa istoka i sa jugoistoka, na saobraćajnicu koja spaja ulice Gornje Bare i Atanasija Gereckog. Navedenom saobraćajnicom odvija se drumski saobraćaj u jednoj traci. Na mestu gde ima uslova, pri izradi projektne dokumentacije, upravljač puteva će predvideti mimoilaznice (broj, tačnu lokaciju i širinu mimoilaznica). Takva saobraćajnica, u postojećoj regulaciji, potpuno zadovoljava potrebe novih korisnika prostora.

Proširenje saobraćajnica je definisano važećim PGR-om i određene su koordinate preseka osa planiranih ulica, tj. definisana je nova regulacija ulica, koja je i uslovila pozicioniranje i dimenzionisanje objekata. Ispoštovan je i uslov da se do objekata omogući pristup vatrogasom vozilu.

Istim planom, definisane su i kote nivelete osovina planiranih saobraćajnica, koje ne odgovaraju realnim kotama niveleta na terenu. Kote na terenu su više od planiranih kota za čitavih 1,3 – 2,2 m.

Pošto Opština Beočin u bliskoj budućnosti nema interesa da proširuje postojeće i da gradi nove saobraćajnice na predmetnoj lokaciji, pa samim tim nema u planu da vrši eksproprijaciju zemljišta, poštuje se zatečeno stanje regulacije i tipa saobraćanice.

U okviru kompleksa planiraju se otvorena parking mesta, posebno za zaposlene i za posetioce. Predviđeno je 8 parking mesta za zaposlene (u kompleksu će raditi 5 zaposlenih u jednoj smeni) i 25 parking mesta za posetioce (optimalni broj posetioca kompleksa u istom trenutku je 30).

Ostaje obaveza Investitora da izgradi saobraćajne priključke (kolske) na opštinski put, kat. parcela br. 1227, kao i obaveza Opštine Beočin da izgradi saobraćajni priključak sa kat. parcele 1227 na naseljsku saobraćajnicu (put za Andrevlje, kat. parcela br. 4036).

Prilikom projektovanja i izgradnje saobraćajnih priključaka, potrebno je pridržavati se sledećih uslova:

- Saobraćajni priključak geometrijski oblikovati tako da omogućava zadovoljavajuću preglednost i bezbednost;
- Kolovoz saobraćajnog priključka projektovan za jednosmerni saobraćaj mora da ima sledeće karakteristike: širina minimalno 3,00 m u minimalnoj regulaciji ulice od 8m, sa nosivošću za laki saobraćaj i jednostranim nagibom sa svim pripadajućim elementima;

- Za putničke automobile radijus krivine priključka je min. 5m, a za potrebe ulaska protivpožarnog i dostavnog vozila radijus krivine iznosi min. 7m;
- Priključenje na postojeću saobraćajnicu izvesti uz pridržavanje – obezbeđivanje uslova preglednosti i neometanog uključivanja i poštovanja postojeće visinske kote puta.

6.2. VODOPRIVREDNA INFRASTRUKTURA

Snabdevanje vodom

Snabdevanje vodom kompleksa vinarije izvodi se priključnom cevi na postojeću javnu vodovodnu mrežu koja se nalazi u putnom pojasu ul. Atanasije Geretski u Čereviću na udaljenosti oko 90m. Isključivo se radi priključak od ¾" za pijaću vodu. JKP „Beočin“ ne garantuje pritisakna navedenoj lokaciji, korisnik sklapa Ugovor sa JKP „Beočin“ gde je sastavni deo Ugovora da je korisnik saglasan sa uslovima priključka i problema sa vodosnabdevanjem u sadašnjim uslovima, dok se ne izgradi novi Bunar sa proširenjem vodovodne mreže.

Uslovi priključenja na vodovodnu mrežu

Priključenje planiranih poslovnih objekata realizovati jednim priključkom na javnu vodovodnu mrežu. Priključkom vodovoda se smatra udaljenost „max 25 m“ od javne mreže do šahta mernog instrumenta – vodomera. Korisnik je dužan da izvrši sve pripreme radove građevinske za priključenje. Izrada šahta za vodomera minimalne unutrašnje dimenzije 1,2 x 1,0 m od betona ili pune opeke debljine 12cm i poklopcem koji mora dobro da dihtuje i obezbeđuje zaštitu od atmosferskih voda. Komplet građevinske radove (iskop kanala od mesta priključka do šahta min. dubine 80cm) izvesti sa vraćanjem terena u prvobitno stanje. Maksimalna udaljenost šahta je 3m od regulacione linije.

Materijal za priključenje na vodovodnu mrežu i vodomera sa pripadajućim delovima obezbeđuje JKP „Beočin“ uz obračun stvarnih troškova izdavanjem saglasnosti i prava priključenja.

Rekonstrukcija priključka i montaža vodomera sa pripadajućim delovima u šahtu u isključivoj su nadležnosti JKP "Beočin".

Hidrantska mreža

Osim sanitarne instalacije vodovoda za planirane objekte, predviđeno je da objekti budu opremljeni spoljašnjom i unutrašnjom hidrantskom instalacijom. Priključenje mreže za spoljašnje nadzemne hidrante planirati priključkom na vodovodnu mrežu, a prema uslovima JKP „Beočin“.

Odvođenje otpadnih i atmosferskih voda

Odvođenje otpadnih voda biće rešeno preko postojeće kanalizacione mreže zajedničkog tipa, koja funkcioniše u okviru kanalizacionog sistema naselja Čerević.

U neposrednoj blizini izgrađena je mreža opšteg sistema kanalizacije i to u ulici Atanasije Geretski.

Atmosferske vode sa slivnih površina kompleksa (krovovi, staze, platoi i druge betonirane površine) ne upuštaju se u uličnu kanalizacionu mrežu, već istu usmeriti na zelenu površinu kompleksa.

Uslovi priključenja na kanalizacionu mrežu

Planiran je jedan kanalizacioni priključak na javnu mrežu.

Odvođenje otpadnih voda sekundarne kanalizacione mreže – kućni priključak priključiti na izgrađeni kolektor otpadnih voda Ø200mm na šaht br. 27/24 javne mreže kanalizacije, na udaljenosti 100m. Korisnik je u obavezi da u skladu sa građevinskim propisima i normativima izvede u okviru svoje parcele komplet radove (građevinske i montažne) - postavljanje PVC cevi Ø110-125mm, prateći konfiguraciju terena sa min. padom 1% - 2% do šahta br.27/24, parne strane ulice.

Obavezna izgradnja revizionog šahta u parceli na udaljenosti 1m od regulacione linije, promenljive dubine dna cevi; zidove revizionog šahta izraditi od betona ili pune opeke sa poklopcem koji treba dobro da dihtuje.

Tokom izvođenja građevinskih radova (iskopa rova, podbušenja ispod puta i dr.) u slučaju oštećenja podzemnih instalacija (struja, gas, TT kabel, hidrotehnička infrastruktura) troškove saniranja snosi izvođač radova.

Početak hidrotehničkih radova prijaviti Opštinskoj upravi, službi za inspekcijske poslove i urbanizam – komunalnoj inspekciji, kao i JP „Toplana“ za radove na delu javne površine – puta u ul. Atanasije Geretski i vraćanje terena u prvobitno stanje.

6.3. ELEKTOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Napajanje električnom energijom budućih objekata planirano je preko 0,4 kV podzemne elektrodistributivne mreže.

Na predmetnom lokalitetu ne postoji elektrodistributivna mreža potrebnog kapaciteta. Stoga je neophodna izgradnja nove distributivne stubne transformatorske stanice (STS) 20/0,4 kV za potrebe napajanja budućih objekata na predmetnoj parceli, snage do 160 kVA. Za izgradnju ovakvog objekta obezbediti slobodan prostor dimenzija 3,00 x 4,00 m. Voditi računa da se STS ne postavlja unutar regulacije planirane saobraćajnice.

Za priključenje planirane STS na postojeću 20kV nadzemnu mrežu potrebno je od postojećeg GRSa na granici parcela 1242/1 i 1241 k.o. Čerević do planirane TST na parceli 4083 k.o. Čerević obezbediti koridor za izgradnju 20kV nadzemnog voda.

Za potrebe priključenja planiranog kompleksa vinarije, na distributivni sistem električne energije, neophodno je predvideti i obezbediti koridor za izgradnju podzemnog niskonaponskog voda (sa polaganjem tipa POMM 1 i preseka PP00AS 4x150mm²). OMM za kompleks vinarije je tipa POMM 1 a koji će biti ugrađen na slobodnostojeće postolje sa KPK tipa EV-2P. Slobodan prostor koji je potrebno obezbediti je dimenzija: širine 840 mm i dubine 335 mm.

Zbog kontinuiteta tehnološkog procesa proizvodnje vina, planiran je i agregat potrebnog kapaciteta, koji bi bio u funkciji samo u slučaju nestanka električne energije.

Uz slobodnostojeću kablovsku priključnu kutiju tipa EV-2P postaviti slobodnostojeću kablovsku priključnu kutiju tipa EV-1P za hidrant. Na slobodnostojeće postolje postaviti OMM tipa POMM 1 za hidrant. Slobodan prostor koji je potrebno obezbediti je dimenzija: širine 640 mm i dubine 335 mm.

Zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja izvesti klasičnom gromobranskom instalacijom prema klasi nivoa zaštite objekta, u skladu sa važećim Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja.

6.4. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Za potrebe grejanja kompleksa na parceli 4083 K.O. Čerević ne planira se priključenje na toplovodnu mrežu, ali se u slučaju naknadne potrebe ostavlja mogućnost priključenja prema uslovima i saglasnosti od Toplane Beočin.

Gasna infrastruktura

Na predmetnoj lokaciji postoji gasovod, te će se i snabdevanje gasom obezbediti priključivanjem na postojeću distributivnu gasovodnu mrežu, prema uslovima „Novi Sad-Gas“. Planirano je podno grejanje objekata na gas.

Zemljane radove u blizini trase gasovoda vršiti isključivo ručnim iskopom.

Neophodne radove na zaštiti ili otklanjanju eventualnih oštećenja gasovoda prilikom izvođenja radova, izvršiće „Novi Sad-Gas“ d.o.o. na teret Investitora.

6.5. ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (EK) INFRASTRUKTURA

U naseljenom mestu Čerević izgrađena je EK podzemna mreža za potrebe postojećih korisnika. Mreža EK sastoji se od optičkih kablova i optičkih čvorišta u kojima se nalazi aktivna oprema. Na predmetnom području nema aktivnih ni planiranih baznih stanica - sistema za mobilnu telefoniju.

Uslovi priključenja na EK mrežu

U okviru potrebe novih sadržaja na planskom prostoru potrebno je obezbediti jedan do dva telefonska priključka, internet, kablovski distributivni sistem za prenos zemaljskih i satelitskih radio i TV signala, video nadzor, virtuelne desktop računare i sl.usluge.

Kod postavljanja kablova za priključenje korisnika na postojeću EK mrežu, potrebno je postavljati kablove u PVC cevi Ø110 na mestima ukrštanja trasa instalacija, ispod postojećih i planiranih betonskih i asfaltnih površina kako bi se izbegla naknadna raskopavanja, kao i pored visokog drveća.

Investitor obezbeđuje pristup na EK mrežu od pristupne tačke parcele do unutrašnjosti objekata implementacijom pomenutih PVC cevi Ø110mm sa poluprečnikom savijanja od najmanje 400mm. Planiran je po jedan ulaz u svaki objekat.

Detaljnije uslove za priključenje pribaviti od nadležnog distributera.

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Prema seizmološkoj karti, građevinsko područje naselja Beočin, pa i područje obuhvaćeno Urbanističkim projektom, ugroženo je zemljotresom jačine 7° MCS za povratni period od 100 godina odnosno, 8° MCS za povratni period od 200 godina.

Radi zaštite od zemljotresa potrebno je prilikom planiranja, projektovanja i izgradnje objekata primeniti sve zakonom propisane mere zaštite koje se odnose na izgradnju objekata na područjima mogućih trusnih poremećaja jačine 7° i 8° MCS.

Geomehanički elaborat nije rađen. Na osnovu raspoloživih podataka o terenu, kao i na osnovu dosadašnjih iskustava korisnika terena može se zaključiti da na terenu nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Poštovanjem odredbi Zakona o zaštiti životne sredine, kao i ostalih zakonskih regulativa koje definišu smernice zaštite vazduha, vode i zemljišta kao prirodnih resursa, obezbeđuju se uslovi za pravilnu i bezbednu eksploataciju i reagovanje u akcidentnim situacijama.

Sprovoditi mere zaštite prirodnih i radom stvorenih vrednosti životne sredine, u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu.

Neophodno je obezbediti sprečavanje svih oblika ugrožavanja životne sredine u toku izgradnje i funkcionisanja predmetnog kompleksa.

Prilikom izgradnje objekata treba voditi računa o obezbeđivanju uslova zaštite u pogledu geotehničkih i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekta. Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva. Upravo iz tog razloga, vođeno je računa o obliku, položaju i povoljnoj orijentaciji objekta, kao i o uticaju vetra na lokaciji. Prilikom izbora materijala treba voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Posebna pažnja posvećena je rešavanju problema parkiranja. S obzirom da se predmetna lokacija nalazi izmeštena od glavnih naseljskih saobraćajnica zadovoljene su mere zaštite od aerozagađenja i od buke. Ostale mere koje je moguće preduzeti su: ozelenjavanje slobodnih površina, formiranje krovnog vrta, vertikalno ozelenjavanje, dekorativno ozelenjavanje i postavljanje cvetnih žardinjera i sl.). Na taj način će se poboljšati ukupni mikroklimatski uslovi ovog prostora. Pored toga, primenom izolacionih materijala će se onemogućiti prodor buke u radni prostor.

Kod projektovanja objekata, njihova pozicija, gabarit i volumen obezbeđuju neophodnu provetrenost objekata.

Požari su prisutni na svim prostorima, jer su mnoge analize pokazale da je uzrok nastajanja požara u oko 80 % slučajeva „ljudski faktor“. Zaštita od požara obuhvata skup mera i radnji normativne, organizaciono tehničke, preventivne, obrazovne i druge prirode. Pored opštih uslova predviđenih zakonima i propisima, PGR-om su u pogledu mera zaštite od požara definisane urbanističke mere zaštite koje se odnose na snabdevanje vodom, kapacitet vodovodne mreže koji obezbeđuje dovoljne

količine vode za gašenje požara, udaljenost između objekata, širinu puteva i obezbeđen pristup vatrogasnim vozilima do objekata i dr.

Zaštita voda na obuhvaćenom prostoru ostvariće se u skladu sa Zakonom o vodama, Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje ("Službeni glasnik RS", br. 67/11, 48/12 i 1/16), i dr. važećom zakonskom regulativom.

Sanitarno-fekalne otpadne vode mogu se bez prečišćavanja ispuštati u javnu kanalizacionu mrežu, uz poštovanje uslova i saglasnosti nadležnog javnog komunalnog preduzeća.

Radi sprečavanja nepovoljnih uticaja i obezbeđivanja nivoa kvaliteta životne sredine koji se odnosi na korišćenje prostora, ozelenjavanje i odnošenje komunalnog otpada, posebna pažnja je posvećena oblikovanju slobodnog prostora (ozelenjavanjem, popločavanjem, osvetljenjem i sl.) radi stvaranja skladnog ambijenta, i stvaranju zadovoljavajućih higijenskih uslova i zaštite životne sredine.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na prostoru obuhvata Urbanističkog projekta nema evidentiranih zaštićenih spomenika kulture niti dobara pod prethodnom zaštitom, kao ni prirodnih dobara.

Ukoliko se pre ili u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na prostoru obuhvaćenom ovim UP-om naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja, prekine radove i o tome obavesti "Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture" Novi Sad i da preduzme mere da se nalazi ne unište ili oštete i da se sačuvaju na mestu i u položaju u kome su otkriveni.

Takođe, ukoliko se u toku radova naiđe na prirodno dobro koje je geološkopaleontološkog ili mineraloško-petrografskog porekla (za koje se pretpostavi da ima svojstvo prirodnog spomenika), izvođač radova je dužan da o tome obavesti Pokrajinski zavod za zaštitu prirode i da preduzme sve mere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA I FAZNOST IZGRADNJE

Objekat- proizvodno- komercijalni

NAMENA:

Objekat je namenjen preradi i finalnoj obradi proizvoda poljoprivrede. Vinarija planira proizvodnju više vrsta vina, u tri glavne kategorije: belo, roze i crveno vino. Procenjena proizvodnja vina je 20.000 litara godišnje.

Objekat se sastoji od tri celine:

1. Proizvodni deo koji se sastoji od ulazne nadstrešnice, proizvodne hale, rashladne komore, magacina gotovog proizvoda, pakovanja, garderobe za zaposlene, toaleta muškog i ženskog, laboratorije i prostorije sa buradima (barik)
2. Komercijalni deo koji se sastoji od sobe za degustaciju kao i prodavnice
3. Poslovni deo koji se sastoji od kancelarije.

SPRATNOST:

Objekat je prizeman (P+0), različitih visina. Proizvodni deo je visine 6m na najnižoj tački. U delu proizvodnog dela je galerija na visini od 3.15m.

KONSTRUKCIJA:

Temelji objekta su armiranobetonski, trakasti i samci.

Vertikalni konstruktivni elementi su različiti. U poslovnom, komercijalnom delu kao i bariku, predviđeni su zidani zidovi Ytong blokovima, sa vertikalnim i horizontalnim serklažima.

Proizvodni i skladišni deo zajedno sa nadstrešnicom je čelična konstrukcija, obložena fasadnim termopanelima sa ispunom od kamene vune d=10cm.

Horizontalni konstruktivni elementi su galerija, sa čeličnom konstrukcijom, delom pokrivena rešetkastim čeličnim elementima a delom jelovom daskom d=5cm.

Krovna konstrukcija je od TR lima d=1mm, visine rebra 154mm.

MMATERIJALIZACIJA:

Podovi objekta su Epoksid u proizvodnji, magacinu, pakovanju i bariku, Keramika u mokrim čvorovima i granitna keramika u prostoru za degustaciju i prodavnici.

Pregradni zidovi objekta su u poslovno komercijalnom delu zidani Ytong blokovima i stakleni u AL ramovima. Završna obrada zidanih zidova moleraj, disperzija. U poslovnom delu pregrade su uglavnom od gipskarton ploča, završna obrada, keramika ili moleraj. Sve zidne površine u proizvodnoj hali, koje nisu od panela ili keramike, moraju biti bojene masnom bojom.

Plafoni u proizvodnom delu TR lim, u ostalim delovima spuštene plafoni od gips ploča.

Fasada ima 3 različita materijala:

1. Ventilisana fasada sa drvenom oblogom, koja se sastoji od pocinkovanih kotvi, drvene podkonstrukcije kao i drvene obloge, drvo Ariš ili crni bor. Ispuna fasade kamena vuna 5cm
2. Fasada od termoizolacije tipa ekstrudirani polistiren, na koji se lepe paneli veštačke opeke
3. Demit fasada sa završnim glatkim sivim nanosom.

Krov je slagani i to preko TR lima kamena vuna 20cm, geotekstil, pa krovna membrana.

Stolarija je aluminijumska, fasadni sistem sa kapama i podkapama širine 5cm. Vrata su drvena, masiv, rustična.

Objekat- ugostiteljsko smeštajni

NAMENA:

Objekat ima turistički sadržaj i sastoji se od tri celine:

1. Ugostiteljski deo u prizemlju, koji se sastoji od otvorene kuhinje, restoranske sale, muškog i ženskog toaleta, ostave za namirnice, toaleta za poslugu, kao i stepeništa za izlaz na sprat.
2. Smeštajni deo na spratu, koga čine 3 sobe, hotelskog tipa sa sopstvenim kupatilima i terasama
3. Poslovni deo, sala za sastanke, sa sopstvenom terasom.

Objekat poseduje i prohodan ravan krov, sa staklenom ogradom okolo i čeličnim stepeništem za izlaz na isti. Sa objekta se pruža vidik na Dunav i obronke Fruške gore.

SPRATNOST:

Objekat ima prizemlje i sprat (P+1).

KONSTRUKCIJA:

Temelji objekta su armiranobetonski, trakasti i samci.

Vertikalni konstruktivni elementi su različiti.

Predviđeni su zidani zidovi Ytong blokovima, sa vertikalnim i horizontalnim serklažima.

Horizontalni konstruktivni elementi su armiranobetonske masivne ploče d=15 cm, kako iznad prizemlja, tako i iznad sprata. Stepenište armiranobetonsko.

MMATERIJALIZACIJA:

Podovi objekta su keramika, svuda u objektu, osim u smeštajnim sobama u spavaćem delu, gde je parket.

Pregradni zidovi objekta su zidani Ytong blokovima. Završna obrada zidanih zidova moleraj, disperzija. U kuhinji i svim mokrim čvorovima, zidna keramika.

Plafoni su natur beton u restoranu, a u sobama i Sali za sastanke spuštene, gipskarton.

Fasada ima 3 različita materijala:

1. Ventilisana fasada sa drvenom oblogom, koja se sastoji od pocinkovanih kotvi, drvene podkonstrukcije kao i drvene obloge, drvo Ariš ili crni bor. Ispuna fasade kamena vuna 5cm
2. Fasada od termoizolacije tipa ekstrudirani polistiren, na koji se lepe paneli veštačke opeke.
3. Demit fasada sa završnim glatkim sivim nanosom,

Krov je slagani i to preko AB ploče parna brana, Kamena vuna min 20cm, cementni estrih u padu, sa hidroizolacionim premazom i pločice od granitne keramike preko.

Stolarija je aluminijumska, fasadni sistem sa kapama i podkapama širine 5cm. Vrata su drvena, masiv, rustična.

Instalacije u objektima

Objekti su snabdeveni svim instalacionim priključcima i izvedenim unutrašnjim razvodima. Objekat će, u skladu sa projektom – tehničkom dokumentacijom, posedovati instalacije vodovoda i kanalizacije, elektro i TT, kao i mašinske i termotehničke (klimatizacija centralna ili sa posebnim jedinicama) i dr.

Napomena: u toku projektovanja glavnog projekta moguća su manja odstupanja u odnosu na sve prethodno definisano i navedeno kroz ovaj tehnički opis i grafičke priloge projekta. To se odnosi na pitanje tehničkih rešenja, materijalizacije, detalja izrade i izmene ili dopune projektantskog rešenja.

Osvetljenje i provetravanje

Svi funkcionalni sadržaji objekata imaju mogućnost direktnog osvetljavanja i provetravanja. Provetravanje sanitarnih prostorija i kuhinje, koji nemaju prirodno ventilisanje, se vrši preko ventilacionih kanala. Ukoliko se postavljaju klima uređaji potrebno je predvideti njihovu spoljnu jedinicu na način da se ne narušava spoljni izgled objekta. Prilikom projektovanja prozorskih otvora vodilo se računa da se zadovolje standardi za njihovu površinu, tj. min. 1/6 od površine poda prostorije.

Faznost izgradnje

Planirana je izgradnja objekata u jednoj fazi.

11. OPŠTE ODREDBE

Urbanistički projekat je izrađen u dva istovetna štampana primerka i elektronski, koji se sastoje od tekstualnog, grafičkog dela i drugih priloga. Jedan štampani i jedan elektronski primerak se uručuju Investitoru a jedan zadržava opštinska uprava.

Opštinski organ nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa urbanističkim planom, zakonom i podzakonskim aktima.

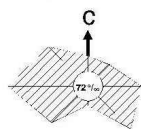
Pre potvrđivanja urbanističkog projekta, organ nadležan za poslove urbanizma organizuje javnu prezentaciju urbanističkog projekta u trajanju od sedam dana. Komisija za planove Opštine Beočin razmatra sve primedbe i sugestije sa javne prezentacije i vrši stručnu kontrolu urbanističkog projekta.

Usvajanjem urbanističkog projekta se stvaraju uslovi za dalje sprovođenje i to izdavanjem lokacijskih uslova.

GRAFIČKI DEO

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА
ЧЕРЕВИЋ

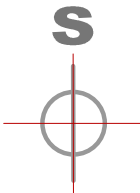
P = 1 : 5000



ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

- ПОСТОЈЕЋЕ ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ПЛАНИРАНО ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ГРАНИЦА ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Наручилац:	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН	Датум:	2021.
Извршилац:	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН		
Образложење:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД		
Директор:	ПЕРИЦА МАНОЈЛОВИЋ, дип. инж. сав.	Назив плана:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЧЕРЕВИЋ
Одговорни урбаниста:	мр. ОЛИВЕРА ДОБРИЋОВИЋИЋ, дип. пројек.	Назив карто:	ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
Планер-урбаниста:	ДАНИЈЕЛ ЈУРИЋА, дип. инж. пројек.	Број:	2086
МРИКО БОШЊАКОВИЋ, инж. пројек.		Лист:	4
		Масштаб:	P = 1:5000



ŠIRA LOKACIJA
- IZVOD IZ PLANA GENERALNE
REGULACIJE NASELJA ČEREVIĆ
(podela građ. zemljišta na javno i ostalo)

	Naručilac	VINARIJA BAZA d.o.o. Čerević, ul. Zlatnica bb			
	Lokacija (adresa)	Čerević, ul. Zlatnica bb k.p. 4083, k.o. Čerević			
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO- KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKT) NA KAT. PARCELI 4083, K.O. ČEREVIĆ		Naziv crteža	ŠIRA LOKACIJA - IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE NASELJA ČEREVIĆ	
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.		Potpis		Broj projekta UP-05/21
Datum	jun 2021.	Razmera	1:5000	Broj lista	1

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА

ЧЕРЕВИЋ

P = 1 : 5000

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА
СА УСЛОВИМА ЗАШТИТЕ

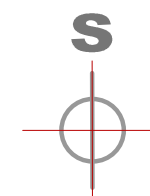
- ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ
- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ
- ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
 - ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ (ПОСТОЈЕЋИ - ПЛАНИРАНИ)
- УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
- 1 МЕСНА КАНЦЕЛАРИЈА И МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА
 - 2 ВАТРОГАСНО ДРУШТВО
- КУЛТУРА И ИНФОРМАЦИЈЕ
- 3 ДОМ КУЛТУРЕ
 - 4 МУЗЕЈ
- ЗДРАВСТВО И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- 5 АМБУЛАНТА И АПОТЕКА
 - 6 ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА
- ОБРАЗОВАЊЕ
- 7 ОСНОВНА ШКОЛА
- СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ (ПОСТОЈЕЋЕ - ПЛАНИРАНЕ)
 - ПЛАЖА
- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
- ОДБРАМБЕНИ НАСИП
 - ВОДОЗАХВАТ
 - УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА
 - ПОВРШИНА ЗА РЕКУЛТИВАЦИЈУ - ДЕПОНИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА СА СТОЧНИМ ГРОБЉЕМ
 - ТРЖНИЦА
 - ГРОБЉЕ (ПОСТОЈЕЋЕ - ПЛАНИРАНО)
 - ЦРПНА СТАНИЦА
 - МЕРНО РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА
- ЦС
- ЗЕЛЕНИЛО
- ПАРК
 - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ
- ДУНАВ
 - ПОТОЦИ
- ПТТ САОБРАЋАЈ
- 8 ПОШТА
 - САОБРАЋАЈ И ВЕЗЕ
 - РЕГИОНАЛНИ ПУТ
 - ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
 - САБИРНЕ УЛИЦЕ
 - ОСТАЛЕ УЛИЦЕ
 - АУТОБУСКА СТАЈАЛИШТА
 - СКЕЛСКИ ПРЕЛАЗ
- ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ СТАНОВАЊЕ
- СТАНОВАЊЕ (ПОСТОЈЕЋЕ - ПЛАНИРАНО)
 - ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
 - ПЧ
 - ПРИВЕЗ ЗА ЧАМЦЕ
- РАДНЕ ПОВРШИНЕ
- РАДНЕ ПОВРШИНЕ (ПОСТОЈЕЋЕ - ПЛАНИРАНЕ)
 - ПОЗАЈМНИШТЕ ГЛИНЕ
- ПЛАН СПРОВОЂЕЊА ПГР
- ГРАНИЦА БЛОКА
 - БРОЈ БЛОКА
 - БЛОКОВИ КОЈИ СЕ РАЗРАЂУЈУ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
 - ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕГИОНА
 - ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕГИОНА
- ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА И РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА
- ПРОСТОРНА КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА ЗА СТАВЉАЊЕ ПОД ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ
 - СПОМЕНИЦИ САКРАЛНЕ АРХИТЕКТУРЕ
 - ОБЈЕКТИ ЕВИДЕНТИРАНИ ЗА СТАВЉАЊЕ ПОД ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ
 - АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ

Наручилац: СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН
Инвеститор: СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН
Датум: 2005.

Обрађивач: ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ
НОВИ САД

Директор: ПЕРИЦА МАНКОЉЕВИЋ, дип.инж.град.	Назив плана: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЧЕРЕВИЋ	Број: 2355
Одговорни урбаниста: др. ОЛИВЕРА ДОБРИЋЕВИЋ, дип.инж.град.	Назив карте: ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА СА УСЛОВИМА ЗАШТИТЕ	Број листа: 5
Планер-урбаниста: БЕСНА ПРОСЕЉИЋ, дип.инж.град.		

P = 1 : 5000



ŠIRA LOKACIJA
- IZVOD IZ PLANA GENERALNE
REGULACIJE NASELJA ČEREVIĆ
(plan namene površina i objekata)

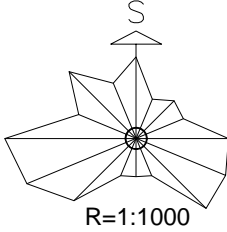


			Naručilac	VINARIJA BAZA d.o.o. Čerević, ul. Zlatnica bb	
			Lokacija (adresa)	Čerević, ul. Zlatnica bb k.p. 4083, k.o. Čerević	
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO- KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKT) NA KAT. PARCELI 4083, K.O. ČEREVIĆ		Naziv crteža	ŠIRA LOKACIJA - IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE NASELJA ČEREVIĆ	
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.		Potpis		Broj projekta UP-05/21
Datum	jun 2021.	Razmera	1:5000	Broj lista	1a

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

локација: к.п.бр. 4083
у К.о. ЧЕРЕВИЋ

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO-KOMERCIJALNI
I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKAT)
NA KAT. PARCELI BR. 4083, K.O. ČEREVIĆ



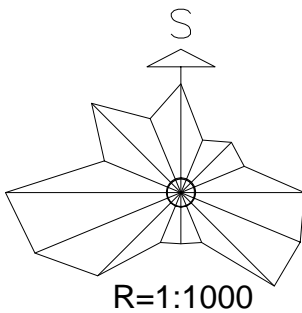
GRANICA OBUHVATA
URBANISTIČKOG PROJEKTA



Naručilac	VINARIJA BAZA d.o.o. Čerević, ul. Zlatnica bb				
Lokacija (adresa)	Čerević, ul. Zlatnica bb k.p. 4083, k.o. Čerević				
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO- KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKAT) NA KAT. PARCELI 4083, K.O. ČEREVIĆ			Naziv crteža	KATASTARSKO -TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.			Potpis	Broj projekta UP-05/21
Datum	jun 2021.	Razmera	1:1000	Broj lista	2

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА БЕОЧИН
К.о. ЧЕРЕВИЋ

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO-KOMERCIJALNI
I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKTAT)
NA KAT. PARCELI BR. 4083, K.O. ČEREVIĆ



LEGENDA:

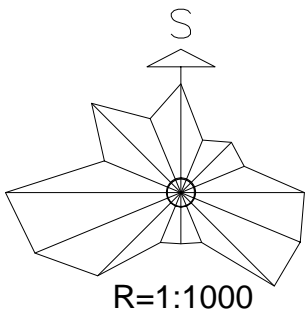
- PLANIRANI POSLOVNI OBJEKTI
 - 1 PROIZVODNO - KOMERCIJALNI OBJEKTAT (Pr)
 - 2 UGOSTITELJSKO - SMEŠTAJNI OBJEKTAT (Pr+1)
 - 3 OTVORENI BAZEN
- SAOBRAĆAJNE I MANIPULATIVNE POVRŠINE
- ZELENILO
- VINOGRAD
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD
- SMER KRETANJA POSETOCA (PEŠAKA)
- SMER KRETANJA MOTORNIH VOZILA (U PROIZVODNE SVRHE)
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- PLANIRANA REGULACIONA LINIJA
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

XY KOORDINATE PRESEKA OSA PLANIRANIH ULICA

16 7394893. 50 5008988. 86
17 7394913. 30 5009012. 96
19 7394997. 67 5008898. 59
26 7395073. 35 5008777. 68

	Naručilac	VINARIJA BAZA d.o.o. Čerević, ul. Zlatnica bb		
	Lokacija (adresa)	Čerević, ul. Zlatnica bb k.p. 4083, k.o. ČEREVIĆ		
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO- KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKTAT) NA KAT. PARCELI 4083, K.O. ČEREVIĆ		Naziv crteža	SITUACIONI PLAN - NAMENA POVRŠINA, OBJEKTATA, SAOBRAĆAJA I ZELENILA
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.		Potpis	Broj projekta UP-05/21
Datum	jun 2021.	Razmera	1:750	Broj lista 3

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO-KOMERCIJALNI
I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKTAT)
NA KAT. PARCELI BR. 4083, K.O. ČEREVIĆ



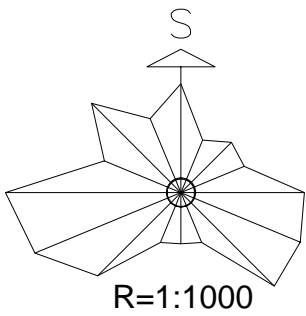
LEGENDA:

- PLANIRANI POSLOVNI OBJEKTI
- SAOBRAĆAJNE I MANIPULATIVNE POVRŠINE UNUTAR KOMPLEKSA
- PARKING POVRŠINE
- OPŠTINSKI PUT - NEKATEGORISAN
- ZELENILO
- VINOGRAD
- SMER KRETANJA POSETOCA (PEŠAKA)
- SMER KRETANJA MOTORNIH VOZILA (U PROIZVODNE SVRHE)
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- PLANIRANA REGULACIONA LINIJA
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

XY KOORDINATE PRESEKA OSA PLANIRANIH ULICA	
16	7394893. 50 5008988. 86
17	7394913. 30 5009012. 96
19	7394997. 67 5008898. 59
26	7395073. 35 5008777. 68

	Naručilac	VINARIJA BAZA d.o.o. Čerević, ul. Zlatnica bb	
	Lokacija (adresa)	Čerević, ul. Zlatnica bb k.p. 4083, k.o. ČEREVIĆ	
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO- KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKTAT) NA KAT. PARCELI 4083, K.O. ČEREVIĆ		SAOBRAĆAJNO, NIVELACIONO I REGULACIONO REŠENJE, PARTERNO UREĐENJE
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.	Potpis	Broj projekta UP-05/21
Datum	jun 2021.	Razmera	1:750
		Broj lista	4

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO-KOMERCIJALNI
I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKTAT)
NA KAT. PARCELI BR. 4083, K.O. ČEREVIĆ

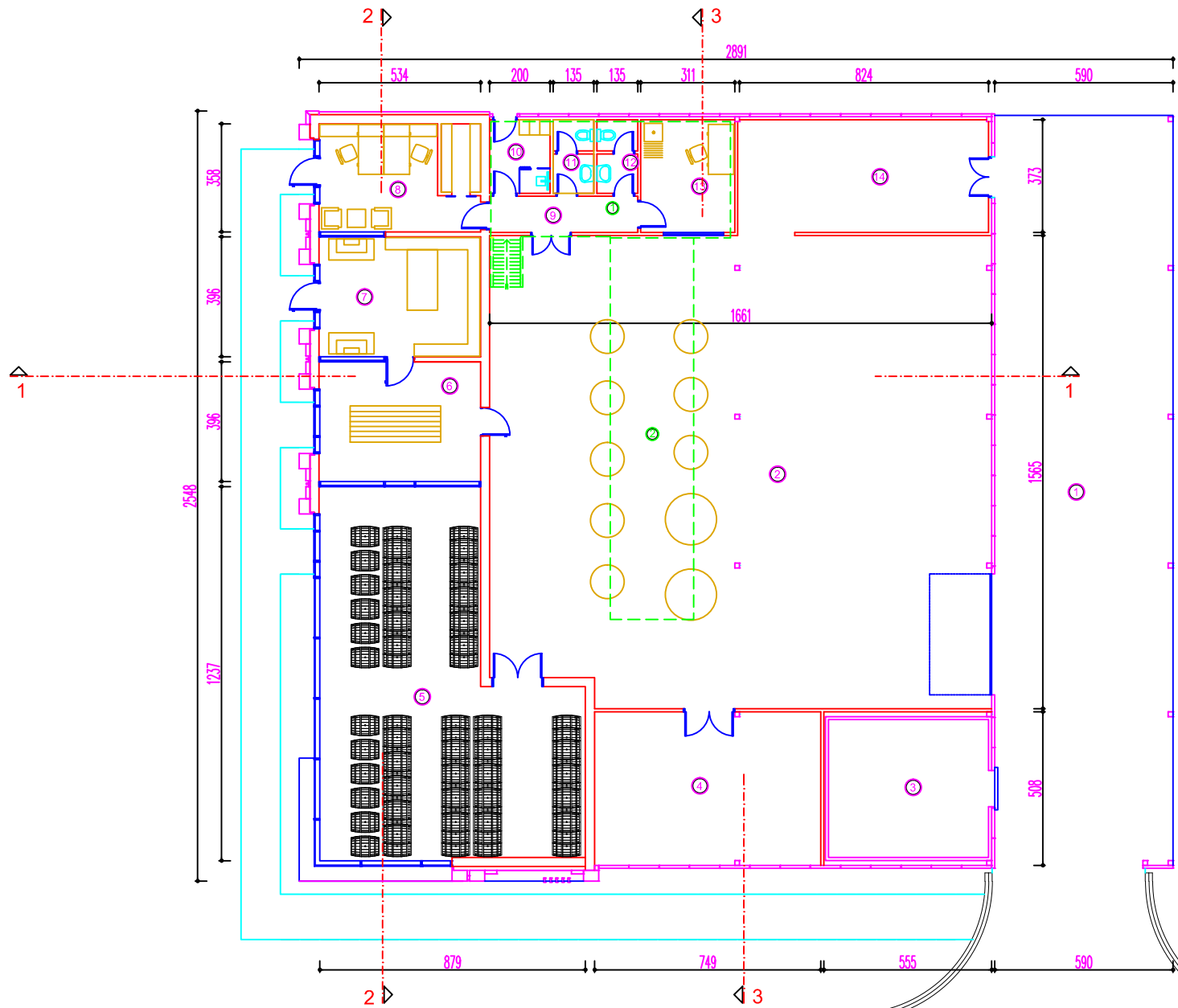


LEGENDA:

- PLANIRANI POSLOVNI OBJEKTI
- SAOBRAĆAJNE I MANIPULATIVNE POVRŠINE UNUTAR KOMPLEKSA
- OPŠTINSKI PUT - NEKATEGORISAN
- ZELENILO
- VINOGRAD
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD
- POSTOJEĆI NN NADZEMNI KABLOVSKI VOD
- PLANIRANI 20 kV NADZEMNI VOD
- PLANIRANI NN PODZEMNI KABL
- PLANIRANA STUBNA TRAFOSTANICA 20/0,4 kV
- PLANIRANI NADZEMNI HIDRANT
- PLANIRANI VODOVODNI PRIKLJUČAK
- PLANIRANI VODOMERNI ŠAHT
- PLANIRANA GASOVODNA MREŽA
- PLANIRANA KANALIZACIJA OTPADNIH VODA
- PLANIRANI VODOMERNI ŠAHT
- POSTOJEĆA EK MREŽA
- PLANIRANI EK PRIKLJUČAK
- GRADEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- PLANIRANA REGULACIONA LINIJA
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA



Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO-KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKTAT) NA KAT. PARCELI 4083, K.O. ČEREVIĆ		SKUPNI PRIKAZ TEHNIČKE INFRASTRUKTURE	
	Biljana Jeremijić, d.i.a.		Potpis	
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.		Potpis	Broj projekta UP-05/21
Datum	jun 2021.	Razmera	1:750	Broj lista
				5



PRIZEMLJE

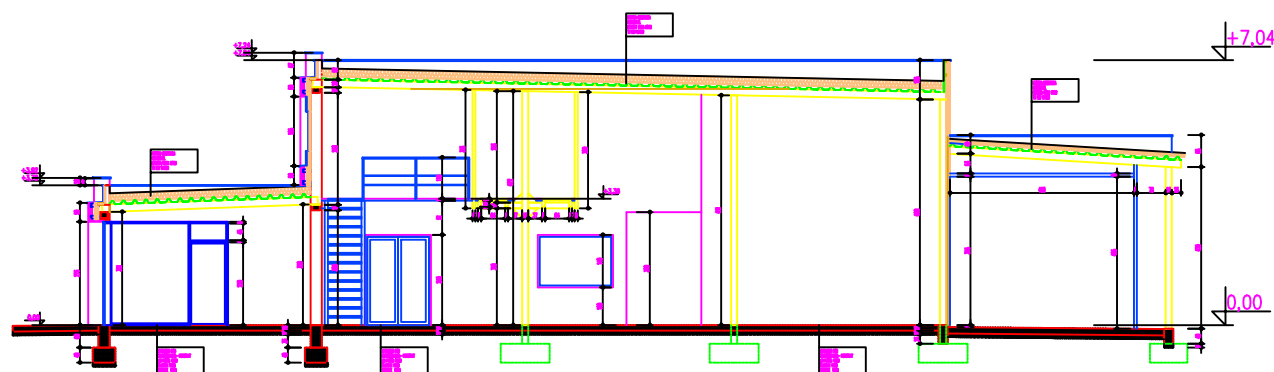
⑩	namen	P= m2	O=m2
①	nadstrešnica	146,97	61,62
②	proizvodnja	256,42	64,53
③	rashladna komora	28,19	21,26
④	magacin gotovog proizvoda	38,05	25,14
⑤	barik	85,37	42,37
⑥	degustacija	21,17	18,61
⑦	prodavnica	21,17	18,61
⑧	kancelarija	19,11	17,84
⑨	hodnik	5,88	12,20
⑩	garderoba/ tuš za radnike	4,86	8,86
⑪	WC ženski	3,21	8,84
⑫	WC muški	3,21	8,84
⑬	laboratorija	11,60	13,68
⑭	pakovanje	30,95	24,06
ukupno Pneto		876,16	

GALERIJA

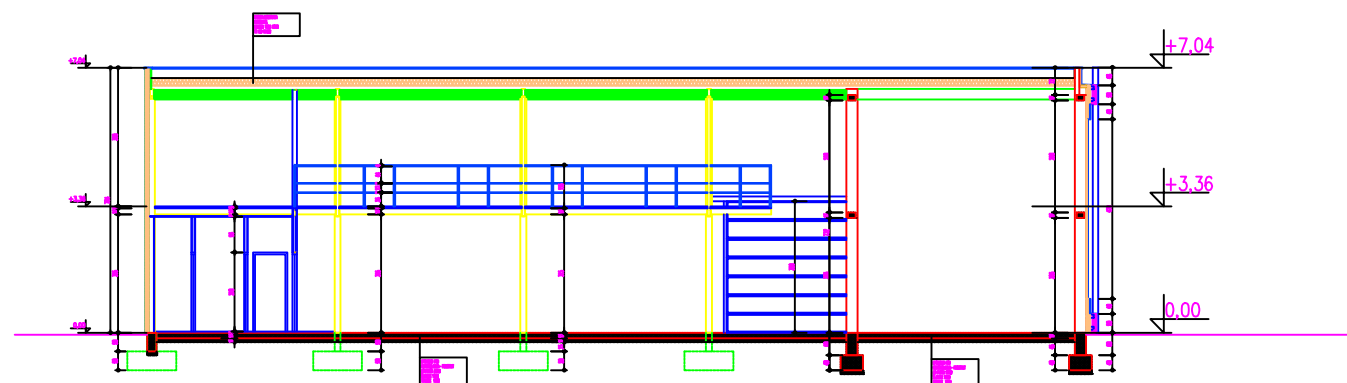
⑪	namen	P= m2	O=m2
⑪	galerija	30,86	23,85
⑫	mostovi	20,32	54,00
ukupno		51,18	

objekat 1 proizvodno komercijalni
OSNOVA PRIZEMLJA R 1:200

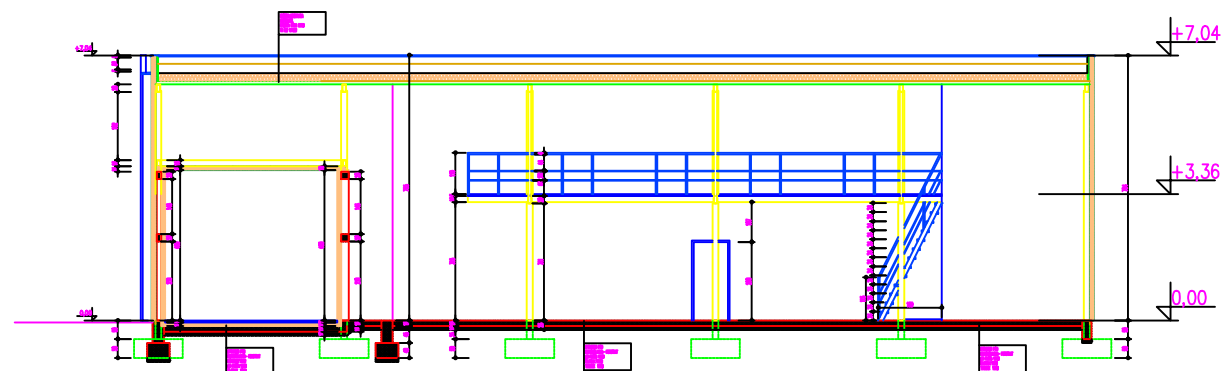
	Naručilac	VINARIJA BAZA d.o.o. Čerević, ul. Zlatnica bb			
	Lokacija (adresa)	Čerević, ul. Zlatnica bb k.p. 4083, k.o. Čerević			
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO- KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKAT) NA KAT. PARCELI 4083, K.O. ČEREVIĆ		Naziv crteža	IDEJNO REŠENJE PROIZVODNO - KOMERCIJALNOG OBJEKTA (osnova prizemlja)	
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.		Potpis		Broj projekta UP-05/21
Datum	jun 2021.	Razmera	1:200	Broj lista	6.1



objekat 1 proizvodno-komercijalni
PRESEK 1-1 R 1:200

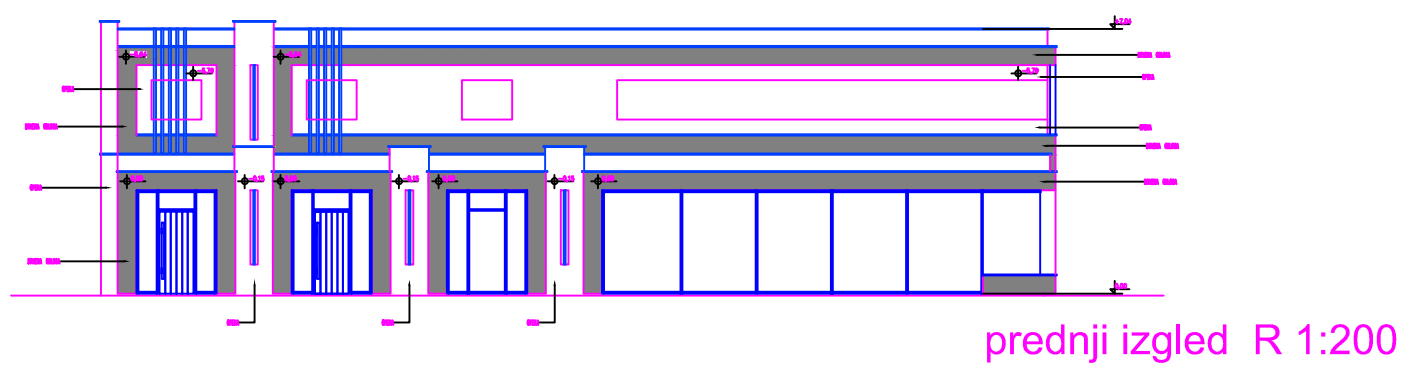
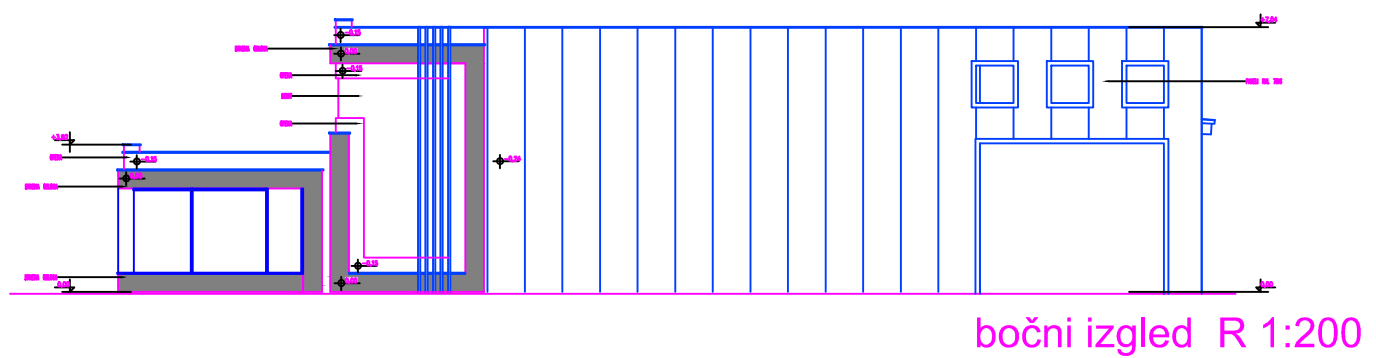
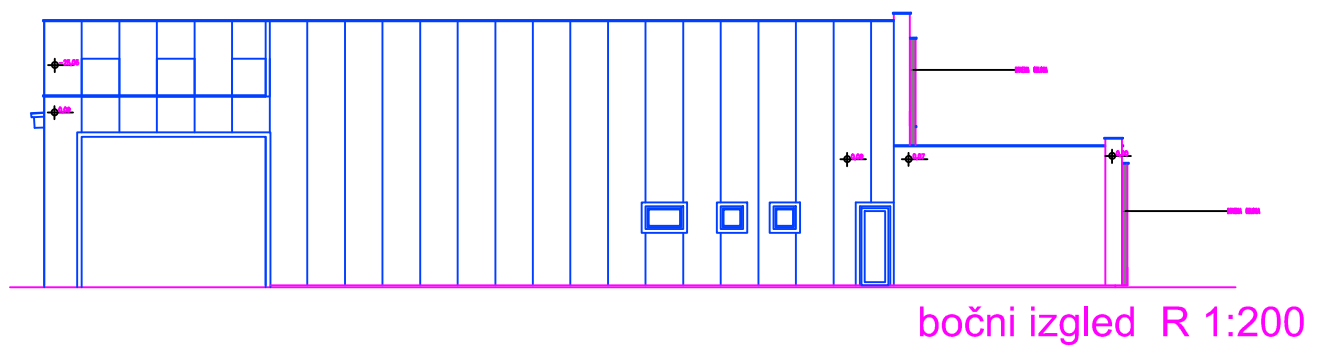
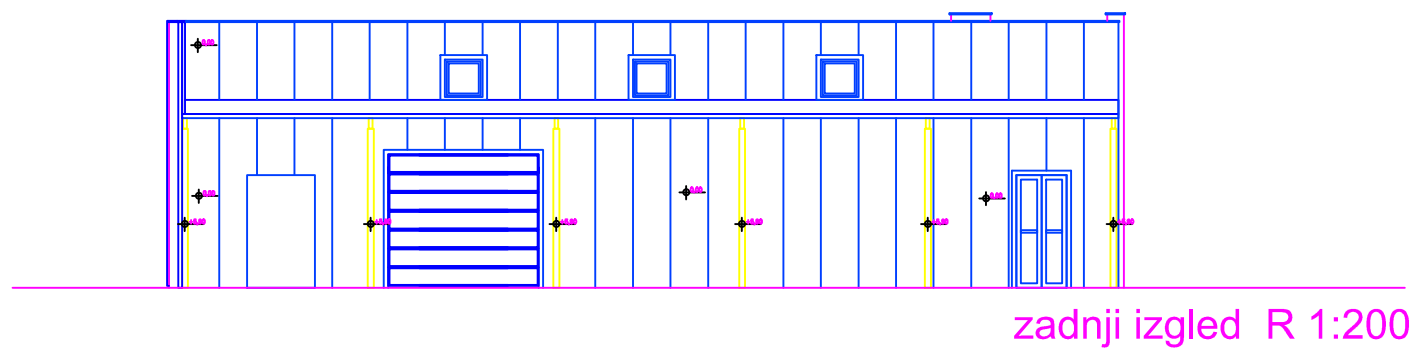


objekat 1 proizvodno-komercijalni
PRESEK 2-2 R 1:200



objekat 1 proizvodno-komercijalni
PRESEK 3-3 R 1:200

		Naručilac	VINARIJA BAZA d.o.o. Čerević, ul. Zlatnica bb		
		Lokacija (adresa)	Čerević, ul. Zlatnica bb k.p. 4083, k.o. ČEREVIĆ		
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO- KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKAT) NA KAT. PARCELI 4083, K.O. ČEREVIĆ		Naziv crteža	IDEJNO REŠENJE PROIZVODNO - KOMERCIJALNOG OBJEKTA (karakteristični presecci)	
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.		Potpis		Broj projekta UP-05/21
Datum	jun 2021.	Razmera	1:200	Broj lista	6.2



		Naručilac	VINARIJA BAZA d.o.o. Čerević, ul. Zlatnica bb		
		Lokacija (adresa)	Čerević, ul. Zlatnica bb k.p. 4083, k.o. Čerević		
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO- KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKAT) NA KAT. PARCELI 4083, K.O. ČEREVIĆ		Naziv crteža	IDEJNO REŠENJE PROIZVODNO - KOMERCIJALNOG OBJEKTA (izgledi)	
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.		Potpis		Broj projekta UP-05/21
Datum	jun 2021.	Razmera	1:200	Broj lista	6.3

POGLED SA ISTOKA (SA PRISTUPNE SAOBRAĆAJNICE)



POGLED SA JUGOISTOKA (SA PRISTUPNE PEŠAČKE STAZE)

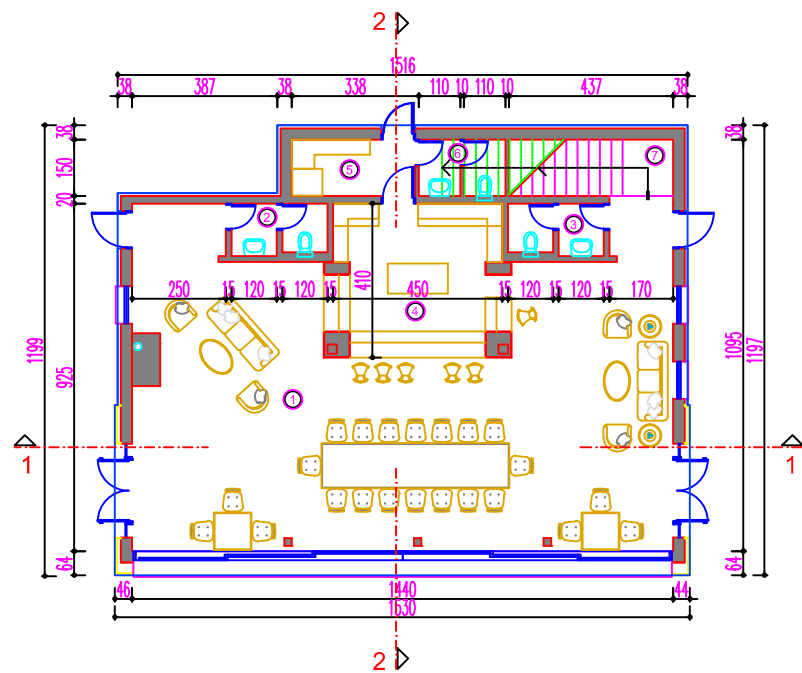


URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
KOMPLEKSA VINARIJE (1.
PROIZVODNO-KOMERCIJALNI
I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKAT)
NA KAT. PARCELI BR. 4083, K.O. ČEREVIĆ

JUGOISTOČNA FASADA

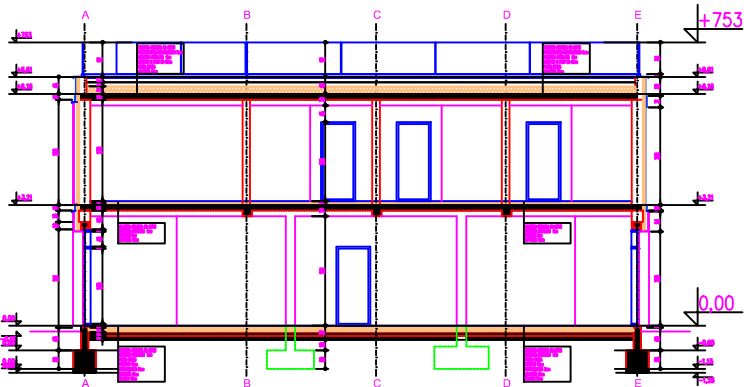


		Naručilac	VINARIJA BAZA d.o.o. Čerević, ul. Zlatnica bb		
		Lokacija (adresa)	Čerević, ul. Zlatnica bb k.p. 4083, k.o. Čerević		
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO- KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKAT) NA KAT. PARCELI 4083, K.O. ČEREVIĆ		Naziv crteža	IDEJNO REŠENJE PROIZVODNO - KOMERCIJALNOG OBJEKTA (3D - model)	
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.		Potpis		Broj projekta UP-05/21
Datum	jun 2021.	Razmera		Broj lista	6.4

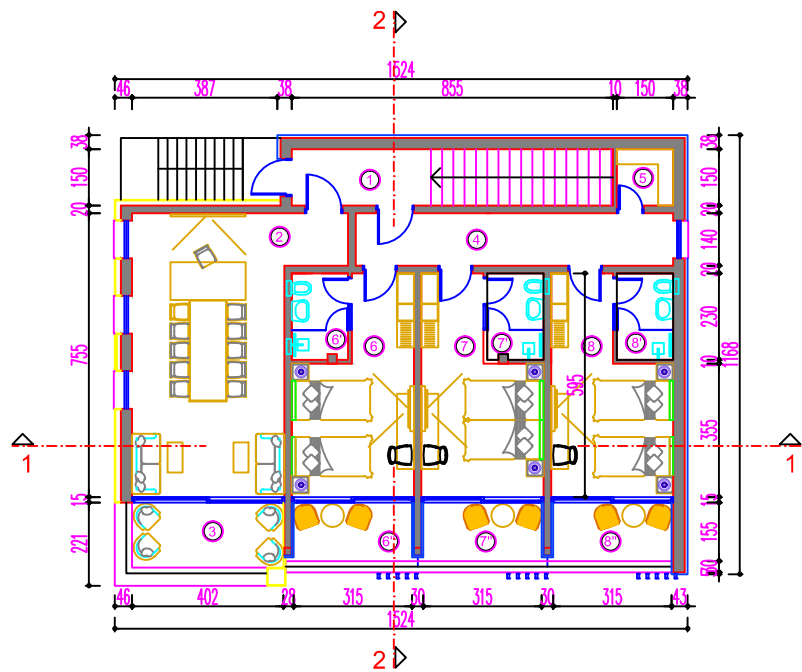


①	namen	P= m2	O=m2
①	sala degustacija	104,92	56,70
②	ženski toalet	3,34	9,08
③	muški toalet	3,34	9,08
④	otvorena kuhinja	18,25	20,00
⑤	ostava namirnica	4,92	9,56
⑥	toalet za poslugu	3,37	9,18
⑦	stepenište	6,55	11,73
ukupno Pneto		144,69	

objekat 2 ugostiteljsko smeštajni
OSNOVA PRIZEMLJA R 1:200

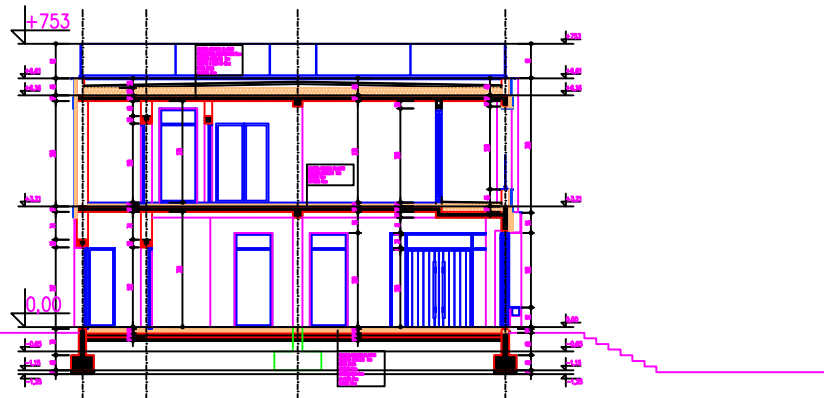


objekat 2 ugostiteljsko smeštajni
PRESEK 1-1 R 1:200



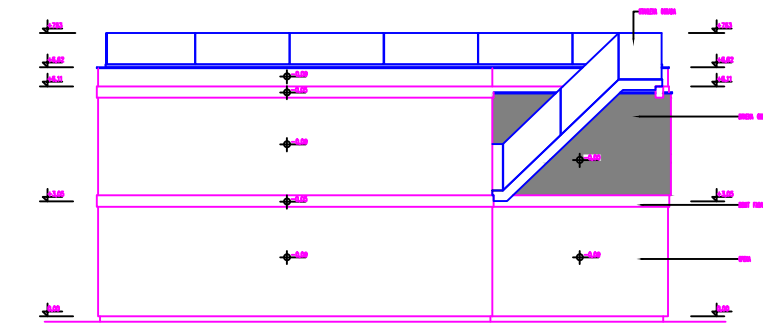
①	namen	P= m2	O=m2
①	podest	5,55	10,40
②	konferencijska sala	32,95	25,60
③	terasa	6,93	11,49
④	hodnik smeštajnog dela	11,83	19,70
⑤	room servis	2,25	6,00
⑥	soba 1	15,49	18,40
⑦	soba 1 kupatilo	3,41	7,90
⑧	soba 1 terasa	5,07	10,12
soba 1 ukupno		23,97	
⑨	soba 2	15,49	18,40
⑩	soba 2 kupatilo	3,41	7,90
⑪	soba 2 terasa	5,07	10,12
soba 2 ukupno		23,97	
⑫	soba 3	15,49	18,40
⑬	soba 3 kupatilo	3,41	7,90
⑭	soba 3 terasa	5,07	10,12
soba 3 ukupno		23,97	
ukupno Pneto		131,42	

objekat 2 ugostiteljsko smeštajni
OSNOVA SPRATA R 1:200

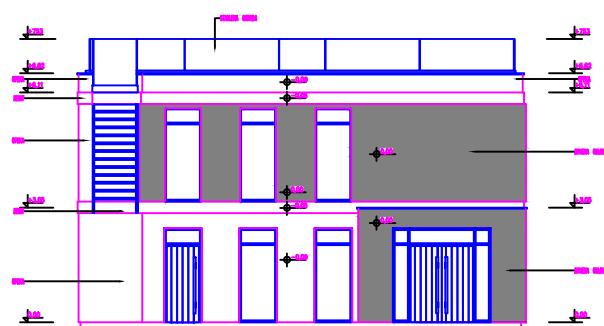


objekat 2 ugostiteljsko smeštajni
PRESEK 2-2 R 1:200

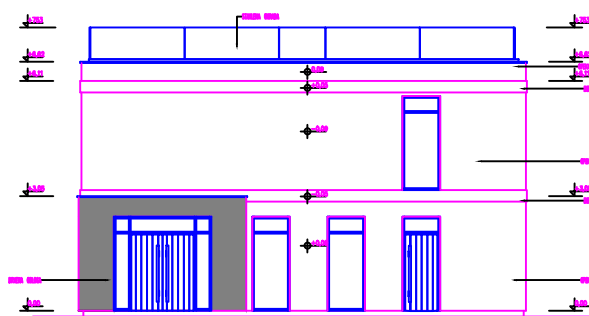
		Naručilac	VINARIJA BAZA d.o.o. Čerević, ul. Zlatnica bb		
		Lokacija (adresa)	Čerević, ul. Zlatnica bb k.p. 4083, k.o. Čerević		
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO- KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKAT) NA KAT. PARCELI 4083, K.O. ČEREVIĆ		Naziv crteža	IDEJNO REŠENJE UGOSTITELJSKO - SMEŠTAJNOG OBJEKTA (osnova prizemlja i sprata; presek 1-1 i 2-2)	
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.		Potpis		Broj projekta UP-05/21
Datum	jun 2021.	Razmera	1:200	Broj lista	6.5



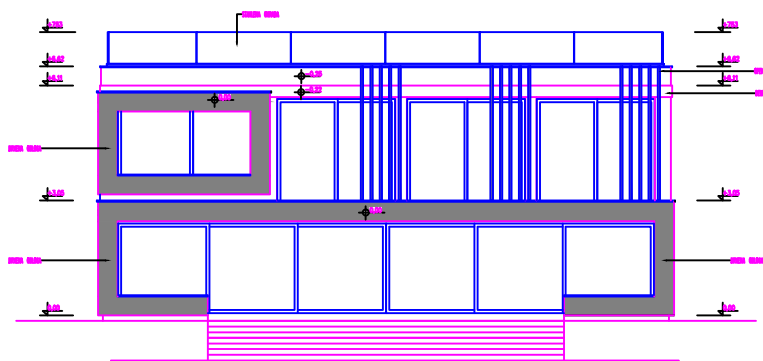
zadnji izgled R 1:200



bočni izgled R 1:200



bočni izgled R 1:200



prednji izgled R 1:200

		Naručilac		VINARIJA BAZA d.o.o. Čerević, ul. Zlatnica bb	
		Lokacija (adresa)		Čerević, ul. Zlatnica bb k.p. 4083, k.o. Čerević	
Vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA VINARIJE (1. PROIZVODNO- KOMERCIJALNI I 2. UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKAT) NA KAT. PARCELI 4083, K.O. ČEREVIĆ		Naziv crteža	IDEJNO REŠENJE UGOSTITELJSKO - SMEŠTAJNOG OBJEKTA (izgledi)	
Odgovorni urbanista	Biljana Jeremijić, d.i.a.		Potpis		Broj projekta UP-05/21
Datum	jun 2021.	Razmera	1:200	Broj lista	6.6

PRILOZI - DOKUMENTACIJA

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

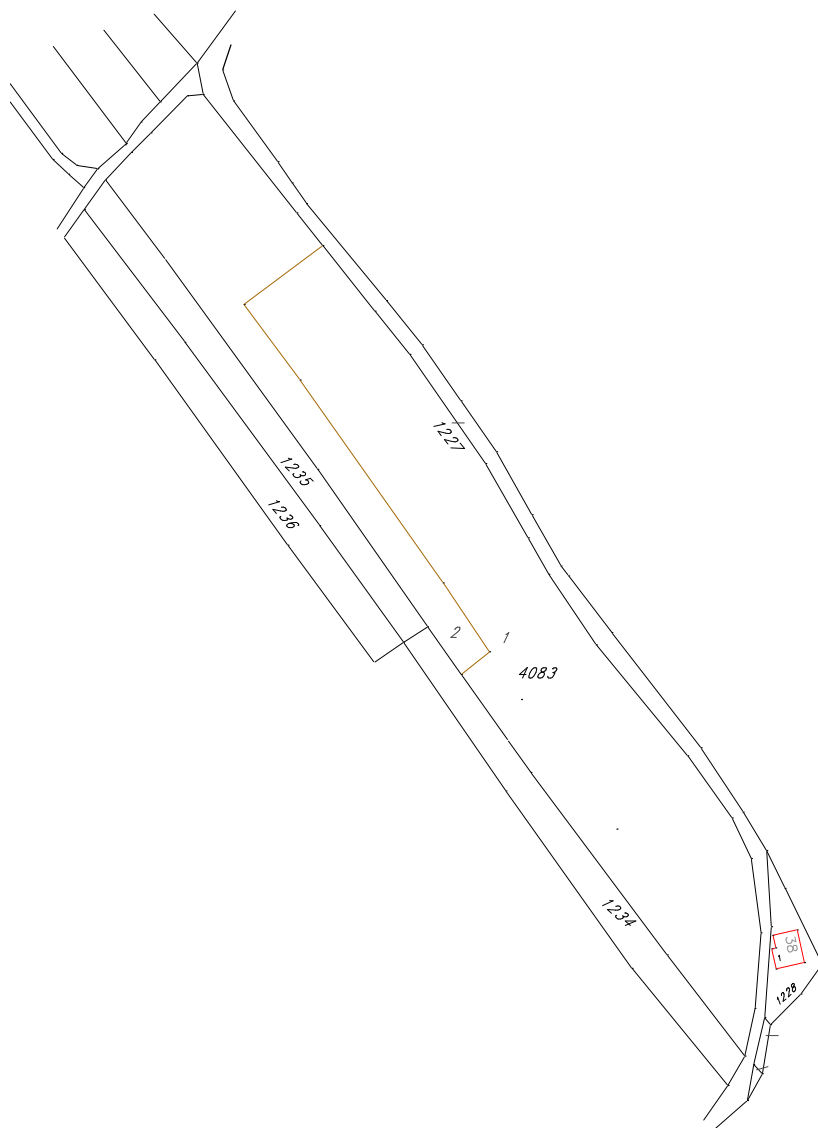
Број: 953-207-7028/2021

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО ЧЕРЕВИЋ

Катастарска парцела број 4083

Размера штампе 1: 2000



Bratislav Mitrović
11/05/2021 10:39:52

Напомена:

Датум и време издавања:
11.05.2021.

Овлашћено лице:

М.П. _____

Á

Á

Á

Á

5
009
060

5
009
060

5
009
000

5
009
000

5
008
900

5
008
900

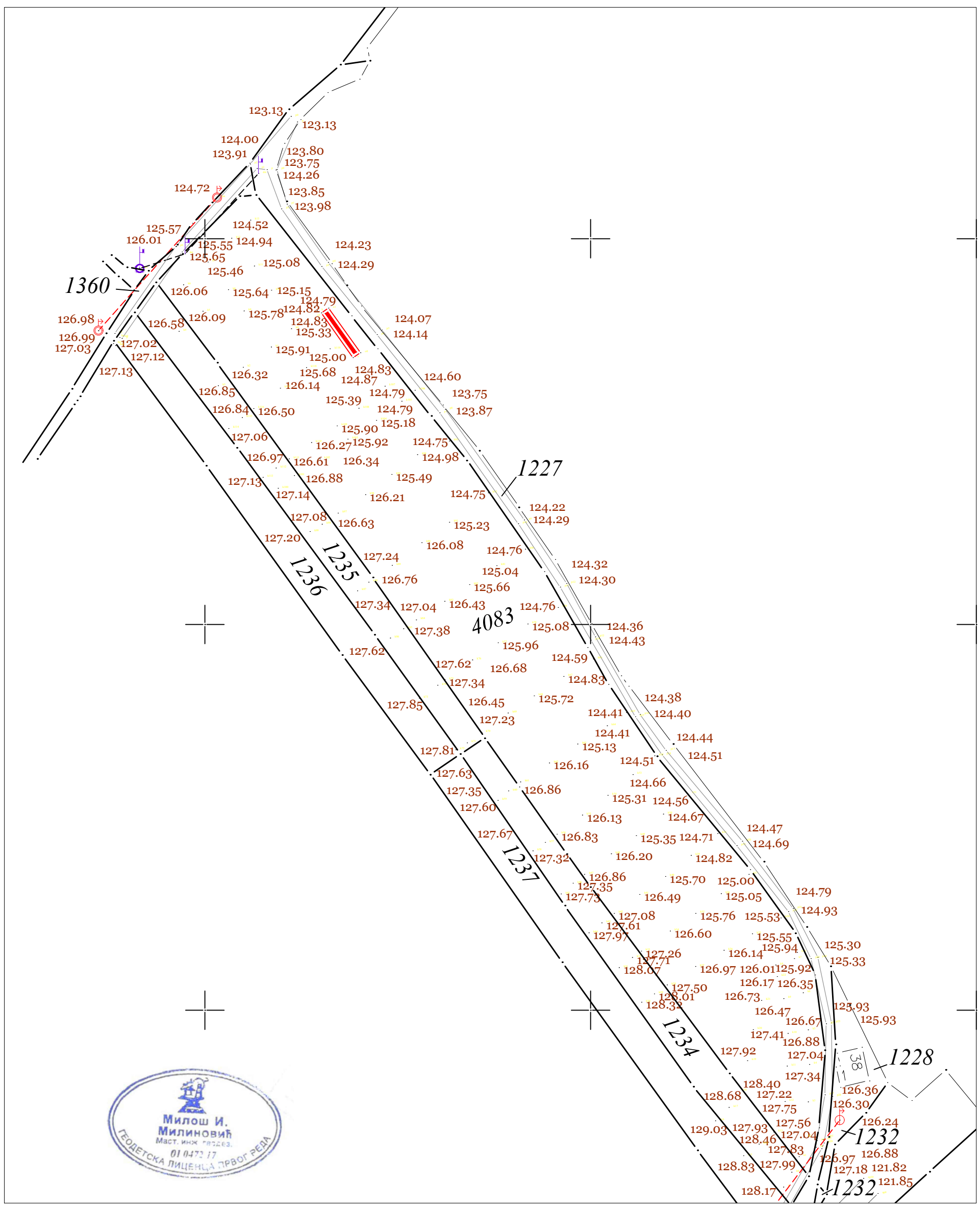
5
008
800

5
008
800

5
008
750

5
008
750

7
395
100



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

Р = 1:1000 1

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

Оверава: _____

[Signature]

Снимање и обрада
"ГЕО-СФЕРА"



МИЛОШ МИЛИНОВИЋ
2702987890004-2702987
890004

Digitally signed by МИЛОШ
МИЛИНОВИЋ
2702987890004-2702987890004
Date: 2021.05.11 09:40:26 +02'00'



еКатастар непокретности



Насловна страна / Јавни приступ / Парцеле / Парцеле - резултат претраживања

Резултат претраживања парцела

Претрага парцела, преглед података објеката и посебних делова.

[Помоћ](#)**Општина:** БЕОЧИН**Катастарска општина:** ЧЕРЕВИЋ

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Бр.дела парцеле	Површина m ²	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта	
▶ 4083	1	6.732	ЊИВЕ	ЊИВА 3. КЛАСЕ	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	
▶ 4083	2	2.895	ЊИВЕ	ВИНОГРАД 1. КЛАСЕ	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	
Σ: 9.627						

Нема података о зградама и другим грађевинским објектима изабраног дела парцеле!



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 3202

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 14.8.2021. 11:57:35

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	0c62be25-6bf6-498d-b862-f87ee61ed185
Матични број општине:	80101
Општина:	БЕОЧИН
Матични број катастарске општине:	805009
Катастарска општина:	ЧЕРЕВИЋ
Датум ажурности:	13.08.2021. 11:55
Служба:	БЕОЧИН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЊИВЕ
Број парцеле:	4083
Подброј парцеле:	0
Површина m ² :	9627
Број листа непокретности:	3202

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m ² :	6732

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ВИНАРИЈА БАЗА ДОО ЧЕРЕВИЋ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	5500/9627
Назив:	КОСТИЋ (МАРКО) НИКОЛИНА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4127/9627

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на парцели које није коначно.

Забележка парцеле

Датум:	5.8.2021. 0:00:00
Број предмета:	952-02-4-207-104350/2021
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-4-207-104350/2021 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра непокретности.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БЕОЧИН
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за инспекцијске послове, урбанизам
и заштиту животне средине
Број: 03-353-89
Дана: 28.04.2021. године
Б Е О Ч И Н

Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине Општинске управе општине Беочин, на основу члана 53. став 2. и чл. 134. став 2. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09, 81/09-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020), на основу члана 11. Одлуке о Општинској управи («Сл. лист општине Беочин» бр. 3/14, 5/15 и 15/16»), а поводом захтева од стране Николине Костић из Буковца, ул. 22 августа бр. 60, за изградњу пословног (производног) објекта, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ за катастарску парцелу број 4083 КО Черевих

урађену на основу важећег планског документа **Плана генералне регулације насеља Черевих** („Службени лист општина Срема“ бр. 20/2004). Кат. парцела бр. **4083 КО Черевих**, површине 9627 m², налази се у грађевинском подручју, у зони **породичног становања** (блок бр. 26).

Катастарска парцела бр. 4083 КО Черевих има директан приступ јавној планираној саобраћајној површини на северној страни, односно на парцелу бр. 1360 (улица Горње Баре), на источној страни има приступ јавној саобраћајној површини, односно парцели бр. 1227 и на јужној страни има приступ јавној саобраћајној површини, односно парцели бр. 4036 (улица Атанасија Геретског). На предметној парцели не постоје изграђени објекти. Локација је комунално опремљена и постоји могућност прикључака на постојећу и планирану комуналну инфраструктуру.

Блок бр. 26 је планиран за детаљну разраду и на предметној парцели постоји планирана јавна површина – улица. Планом детаљне регулације насеља / Урбанистичким пројектом биће јасно одређен положај и димензије планиране јавне површине.

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

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

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

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

У склопу парцеле у зони становања могуће је градити пословне објекте следећих делатности:

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

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

Врста и намена објекта

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

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

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

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

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

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

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

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

Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

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

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

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

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

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

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи: за слободностојећи вишепородични стамбени објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m, а за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m,

- за све врсте вишепородичних стамбених објеката минимална површина парцеле је 600,0 m².

Положај објекта на парцели

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

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

- Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште). На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења пастојања минималне висине парапета $h=0,80\text{ m}^2$;
- Основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може се дозволити на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
- Основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може се дозволити на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;
- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 3,0 m (растојање основног габарита без испада).
- На грађевинској парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

- На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на најнижој коти, тј. економско двориште се поставља из стамбеног дворишта (навише).

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

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

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

- за слободностојећи објекат је минимално 2,5 m,
- за објекат у прекинутом низу је 4,0 m.

Дозвољени степен искоришћености и индекс изграђености грађевинске парцеле

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

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

Дозвољена спратност и висина објеката

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

Спратност главног објекта *породичног становања* (породични стамбени објекат) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 15,0 m.

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

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

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

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

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

Међусобна удаљеност објеката

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

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

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

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

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

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

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели породичног становања

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

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

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

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

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

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од

1,4 m у новим деловима насеља, односно да се поштује наслеђено стање у блоковима који су већим делом изграђени.

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

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

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

Ограде, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

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

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

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

Правила грађења објеката везаних за пољопривредну делатност на парцели породичног становања:

Изградња економског објекта - сточна стаја може се дозволити за максимални капацитет објекта - узгој пет условних грла (где се под условним грлом подразумева 500 kg "живе ваге" животиња), уз задовољавање и других просторних услова наведених у овим Правилима.

Објекти за смештај стоке се граде под следећим условима:

- да су изграђени од тврдог материјала;
- да су удаљени од стамбених објеката најмање 15 m (мин 5,00 m од улице када јер у питању парцела са нагибом терена према јавном путу - навише);
- да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и других нечистоћа;
- да имају обезбеђено и изграђено место за ђубриште која мора бити удаљено од стамбених објеката и водозахватних бунара мин 20,0 m;
- да су смештени у грађевинском делу парцеле;
- да су смештени у економском делу грађевинске парцеле;
- објекти морају бити снабдевени водом из насељског водовода.

Код домаћинства која се баве узгојем стоке за тржиште, диспозиција чврстих и течних отпадака вршиће се у економском делу дворишта. За део течних отпадака предвидети посебне објекте "осочаре" који морају да испуњавају следеће услове:

- осочаре лоцирати у паду низводно од производних објеката у економском делу дворишта;
- осочаре градити од водонепропусног бетона са двостепеним таложником, где ће се вршити нитрификација;
- на секундарном таложнику оставити могућност прикључка на будућу канализациону мрежу;
- за нормално пражњење осочара предвидети отвор за пражњење садржаја;

- изградња кошева за кукуруз може се изводити на удаљености мин. 1 m од свих заједничких међа.

У непосредној близини јавних објеката (дечје установе, {коле, црква, амбуланта итд.) не могу се градити објекти за сточарску робну производњу, ни за сопствене потребе.

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењују за пословне садржаје не може прећи половину бруто површине.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

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

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

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

Заштита суседних објеката

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке или камена. Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције до 45°. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

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

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

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

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

Услови за обнову и реконструкцију објеката

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ЗАКЉУЧАК

Обзиром да се на кат. парцели бр. 4083 КО Черевих планирају садржаји за чисто пословање (производњу), неопходно је ближе прецизирати правила градње пре издавања локацијских услова, односно неопходна је израда Урбанистичког пројекта, који ће дефинисати урбанистичко-архитектонско решење и услове, чијом изградњом се неће нарушити услови животне средине, као ни други урбанистички параметри који важе у конкретној зони.

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

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

О б р а д и о:
Илија Јефтић



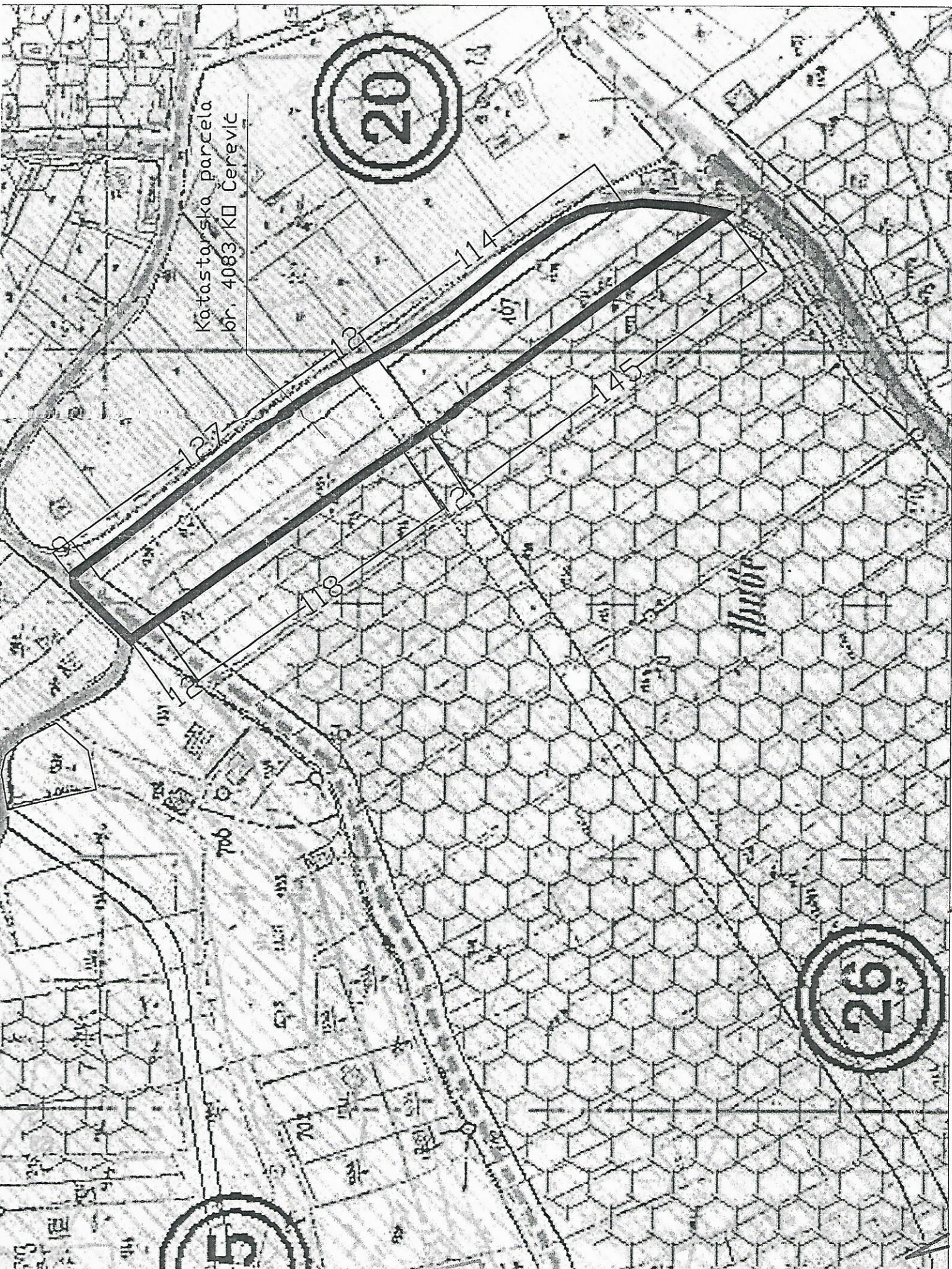
Д о с т а в и т и:
1. Подносиоцу захтева
2. А р х и в и

3
Руководилац одељења:
Љубица Цесарец



Прилог:

- Извод из ППР Черевих - Графички лист бр. 5 "План намене површина и објеката са условима заштите"



2.1. Proizvodnja belih vina

Bela vina se proizvode alkoholnom fermentacijom grozdanog soka ili kljuka belog grozđa, čija je proizvodnja uređena pravilnikom o proizvodnji i puštanju u promet Republike Srbije.

Proces proizvodnje započinje praćenjem sirovinske baze, vinograda i grozđa u vinogradima. Ovlašćeno lice tehnolog, konsultant, određuje momenat berbe na osnovu hemijskih, vizuelnih i senzornih parametara. Nakon sto grozđe dosegne tehnološku zrelost pristupa se berbi grozđa. Grozđe se bere ručno u gajbice od 15 kg и transportuje u vinariju.

Grozđe se u gajbicama lageruje u prostor pomoćnog kruga gde se vrši njegovo merenje i sortiranje za proces primarne prerade.

Nakon toga grozđe ulazi u proces prerade, tj. prvu fazu muljanje i ruljanje, grozđe se sa grozdova odvaja. Bobica se sa peteljke sistemom lopatica na muljači odvaja i bobica se napukne na muljači sa sistemom valjaka. Izmuljano grozđe se nakon izlaza sa mašine za ruljanje i muljanje prikuplja u sabirnom košu peristaltičke pumpe, pomoću koje se crevima transportuje u pneumatsku presu. U toku procesa muljanja i ruljanja se dodaju enološka sredstva specifična za ovu fazu, antioksidanti, tanini i enzimi.

Izmuljano grozđe, kljuk koji se nalazi u pneumatskoj presi se presuje, pri čemu dolazi do odvajanja soka od grozđa od semenke i pokožice. Grozđe se presuje u vise ciklusa na različitim pritiscima (0 -1,5 bara) da bi se izvršilo optimalno razdvajanje soka od čvrstih delova grozđa. Proces presovanja može u zavisnosti od sorte i željene tehnologije da krene odmah po punjenju ili par sati po punjenju. Sok izlazi iz pneumatske prese na perforirane izlaze, sabira se u sabirno korito u koje se u zavisnosti od tehnologije može vršiti dodavanje enoloških sredstava.

Sok koji izlazi iz pneumatske prese se prikuplja u univerzalne inox sudove za proizvodnju belih vina. Kada se željena količina prikupi u sudove, počinje proces taloženja šire sedimentacijom. U toku ovog procesa dodaju se enološka sredstva namenjena bistrenju enzimi, proteinska, biljna, prirodna bistrila. Proces se odigrava na temperaturama između 12-15°C. Taloženje šire traje od 24-48 h.

Nakon taloženja, bistra šira (grozdani sok) se dekantira (odvaja) sa taloga i prebacuje u drugi univerzalni inox sud na alkoholnu fermentaciju. Alkoholna fermentacija se odvija pod

kontrolisanim uslovima temperature i uz dodatak selekcionisanog kvasca. Alkoholna fermentacija je proces pri kojem se šećer iz grozdanog soka konvertuje u alkohol kao osnovni proces, kao i veliki broj drugih transformacija koje cine ukus, miris, sastav budućeg vina. Alkoholna fermentacija je temperaturno regulisan proces koja se kreće od 15-18⁰C. Proces traje od 2 do 3 nedelje.

Nakon završene fermentacije vino se odvaja od taloga kvasca i prebacuje u drugi sud gde počinje faza odležavanja, u toku ovog procesa u vino se dodaju enološka sredstva koja će sačuvati od neželjenih promena dobijeno vino u toku odležavanja, pre svega vinobran.

Odležavanje vina je proces koji traje od par meseci do jednu i po godinu. U ovom periodu dolazi do zrenja vina, harmonizacije, velikog broja mikroprocesa i poboljšanja kvaliteta vina. Bela vina odležavaju delimično, u zavisnosti od sorte i željenog stila i kvaliteta, drvenim sudovima i univerzalnim inox sudovima.

Nakon završenog procesa odležavanja pristupa se stabilizaciji vina fizičkoj i hemijskoj pred flaširanje. Proces se vrši dodatkom enoloških sredstava za hemijsku stabilizaciju, i filtracijom za odstranjivanje fizičkih nečistoća. Proces se odigrava zarad očuvanja željenih vizuelnih i senzornih karakteristika vina u boci u dužem vremenskom periodu.

Nakon stabilizacije vino se flašira u boce, etiketira, pakuje u transportne kutije i odlaze u magacin gotovih proizvoda. U zavisnosti od sorte, kvaliteta, primenjene tehnologije vino se pusta u promet odmah i li prolazi kroz proces odležavanja u boci i tek nakon određenog perioda vremena (više meseci ili godina) pušta u promet.

2.3. Proizvodnja crvenih vina

Crvena vina se proizvode alkoholnom fermentacijom grozdanog kljuka crvenog grozđa, čija je proizvodnja uređena pravilnikom o proizvodnji i puštanju u promet Republike Srbije.

Proces proizvodnje započinje praćenjem sirovinske baze, vinograda i grozđa u vinogradima.

Ovlašćeno lice tehnolog, konsultant, određuje momenat berbe na osnovu hemijskih, vizuelnih i senzornih parametara. Nakon što grozđe dosegne tehnološka zrelost pristupa se berbi grozđa. Grozđe se bere ručno u gajbice od 15 kg i transportuje u vinariju.

Nakon toga grozđe sa grozdova se odvaja, bobica sa peteljke sistemom lopatica na muljači i bobica se napukne na muljači sa sistemom valjaka. Izmuljano grozđe se prikuplja u sabirnom košu peristaltičke pumpe, pomoću koje se transportuje u inox tankove predviđene za proizvodnju crvenih vina. U toku procesa muljanja i ruljanja se dodaju enološka sredstva specifična za ovu fazu, antioksidanti, enzimi, tanini.

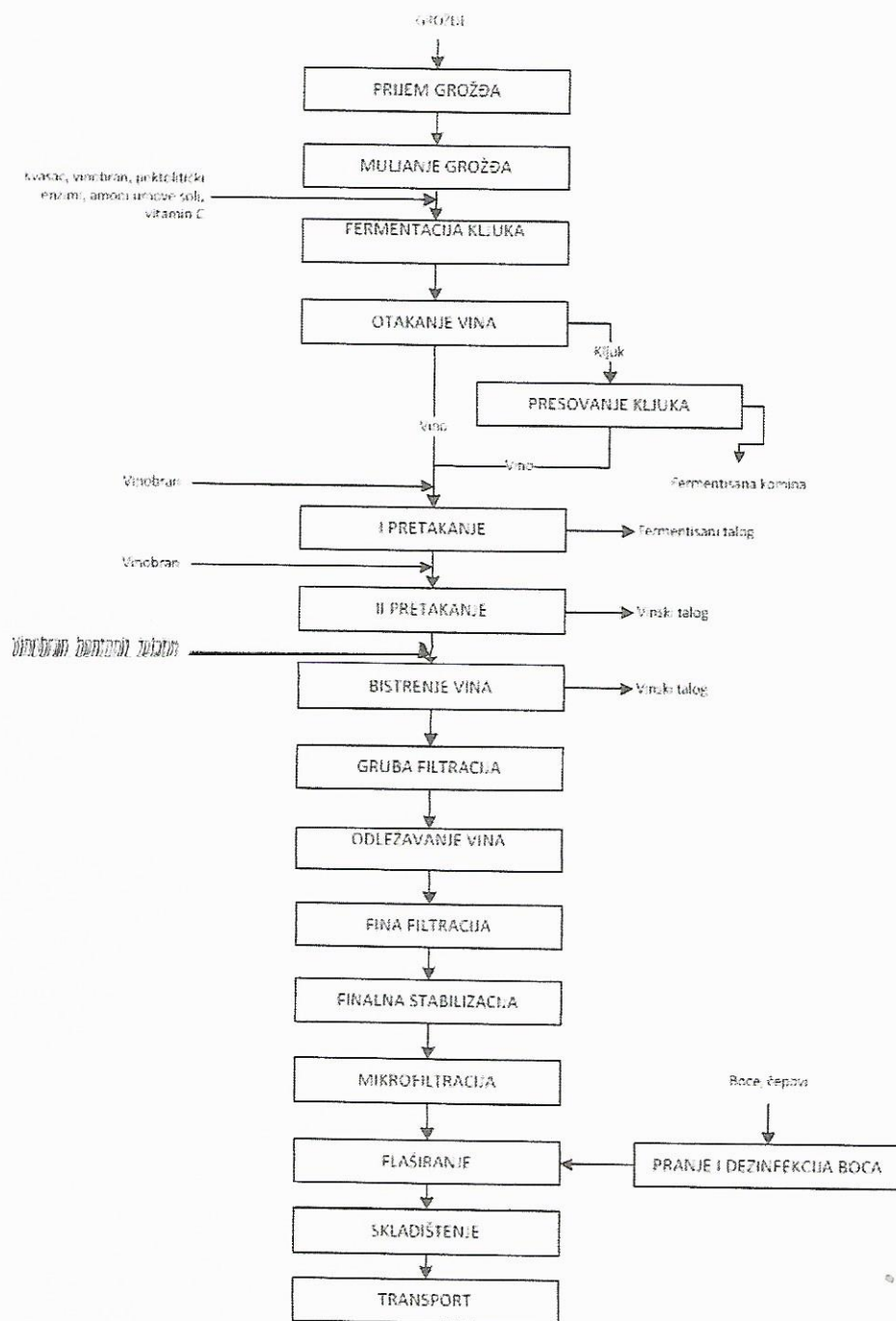
Izmuljano grozđe, kljuk koji se nalazi u tanku se potapa i orošava, pri čemu dolazi do izdvajanja boje, tanina, ekstrakta iz pokožice i semenke od grozđa i prelazi u sok u fermentaciji. Ovaj proces traje od nekoliko dana do nekoliko nedelja. Paralelno sa ovim procesom se odvija alkoholna fermentacija pod kontrolisanim uslovima temperature koja se kreće od 25 do 30⁰ C. Alkoholna fermentacija je proces pri kojem se šećer iz grozdanog soka konvertuje u alkohol.

Nakon završene fermentacije vino se odvaja od semenke i pokožice i prebacuje u druge sudove (drvene ili inox sudove) gde počinje faza malolaktičke fermentacije. Malolaktička fermentacija je proces konverzije jabučne u mlečnu kiselinu. Ovaj proces traje od 7 do 30 dana.

Nakon završene malolaktičke fermentacije vino se pretače u drvene ili inox sudove na odležavanje. Odležavanje vina je proces koji traje od par meseci do dve godine. U ovom periodu dolazi do zrenja vina, harmonizacije, velikog broja mikroprocesa i poboljšanja kvaliteta vina.

Nakon završenog procesa odležavanja pristupa se stabilizaciji vina fizičkoj i hemijskoj pred flaširanje. Proces se vrši dodatkom enoloških sredstava za hemijsku stabilizaciju, i filtracijom za odstranjivanje fizičkih nečistoća. Proces se odigrava zarad očuvanja željenih vizuelnih i senzornih karakteristika vina u boci u dužem vremenskom periodu.

Nakon stabilizacije vino se flašira u boce, etiketira, pakuje u transportne kutije i odlaze u magacin gotovih proizvoda . U zavisnosti od sorte, kvaliteta, primenjene tehnologije vino se pusta u promet odmah i li prolazi kroz proces odležavanja u boci i tek nakon određenog perioda vremena (više meseci ili godina) pušta u promet.





"НОВИ САД - ГАС" ДОО

21.000 Нови Сад, Теодора Мандића бр.21
Тел. 021/6- 411-900, 6-413-900, 6-411-678 ; Факс: 021/6-414-190

Винарија "База" ДОО
Нови Сад, Бул. Цара Лазара бр. 3/1
П.И.Б.: 112469893

Наш број: 09-1249
Датум: 05.07.2021

На основу Вашег захтева бр. СС-01 од 03/4/2021 и наше техничке документације издају се,

У С Л О В И

за израду **урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије (1. производно-комерцијални и 2. угоститељско- смештајни објект) на парцели бр. 4083 К.О. Черевих**

Увидом у нашу техничку документацију, констатовано је да на предметној локацији "Нови Сад - Гас" ДОО постоји могућност прикључења и да ће Те у фази исходања услова за прикључење добити од "Нови Сад-Гас"-а овлашћење да у име дистрибутера исходујете одобрење за изградњу прикључних гасовода.

Услови за израду техничке документације дефинисани су Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар ("Сл.гласник РС" бр. бр. 86/2015 од 14.10.2015. године, а ступио је на снагу 22.10.2015).

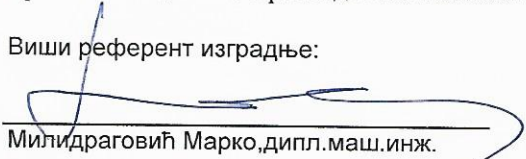
Земљане радове у близини трасе гасовода вршити искључиво ручни ископом.

Неопходне радове на заштити или отклањању евентуалних оштећења гасовода приликом извођења предметних радова, извршиће "Нови Сад-Гас" ДОО на терет Инвеститора.


Издавање Услова за пројектовање и прикључење објекта на дистрибутивни гасни систем (дефинисати потребну снагу за грејање предметног објекта, са приложеним синхрон планом подземних инсталација), као и Услови за паралелно вођење и укрштање инфраструктурних објеката биће могуће извршити према поступку Обједињене процедуре Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и Уредби о издавању локацијских услова "Службени гласник РС", бр. 35/15, 114/15 и 117/17).

Трошкови издавања Претходне сагласности без ПДВ-а износе: 1,945.00 дин .

Виши референт изградње:


Милидраговић Марко, дипл. маш. инж.

Руководилац изградње


Мирослав Југић, дипл. инж. маш




В.Д. Директор

мр Милан Ђукић

Наш број: 20700-Д.07.02.-93391-21

"BiArh arhitektonski biro "

Ваш број:

Трг слободе број 3

Датум: 14.07.2021. године

21000 Нови Сад

Нови Сад,

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије (1. производно-комерцијални и 2. угоститељско-смештајни објекти на парцели бр. 4083 к.о. Черевих

Поводом Вашег захтева број 20700-Д.07.02.-93391-21 у ком у име инвеститора, ВИНАРИЈА БАЗА ДОО из Черевиха, тражите претходне услове за потребу израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије (1. производно-комерцијални и 2. угоститељско-смештајни објекти) на парцели бр. 4083 к.о. Черевих, обавештавамо Вас следеће:

У захтеву за израду предпројектних услова у поступку израде урбанистичког пројекта је достављена потребна максимална ангажована снага $P_{maxj} = 16 \text{ kW}$ за технолошку опрему, и $P_{maxj} = 5 \text{ kW}$ за хидрант. На предметној локацији не постоје изграђени електроенергетски објекти који ће задовољити потребе за захтеваном снагом.

- За планирани комплекс винарије на парцели 4083 к.о. Черевих уз улицу Златница обезбедити простор за изградњу дистрибутивне трафостанице ТС 20/0,4 kV, типа стубна трансформаторска станица (СТС). Предвидети СТС за могућност уградње трансформатора инсталисане снаге до 160 kVA. За изградњу оваког објекта потребно је обезбедити слободан простор димензија (3,00x4,00) m.
- За прикључење планиране СТС на постојећу 20 kV надземну мрежу потребно је од постојећег ГРС-а на граници парцела 1242/1 и 1241 к.о. Черевих до планиране СТС на парцели 4083 к.о. Черевих обезбедити коридор за изградњу 20 kV надземног вода.
- За потребе прикључења планираног комплекса винарије, на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода (са полагањем кабела типа и пресека PP00 AS 4x150mm²). ОММ за комплекс винарије је типа ПОММ 1 а који ће бити уграђен на слободностојеће постоље са КПК типа ЕВ-2П. Слободан простор који је потребно обезбедити је димензија: ширине 840 mm и дубине 335 mm.

- Уз слободностојећу кабловску прикључну кутију типа ЕВ-2П поставити слободностојећу кабловску прикључну кутију типа ЕВ-1П за хидрант. На слободностојеће постоље поставити ОММ типа ПОММ 1 за хидрант. Слободан простор који је потребно обезбедити је димензија: ширине 640 mm и дубине 335 mm.

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

С поштовањем,

Доставити :

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

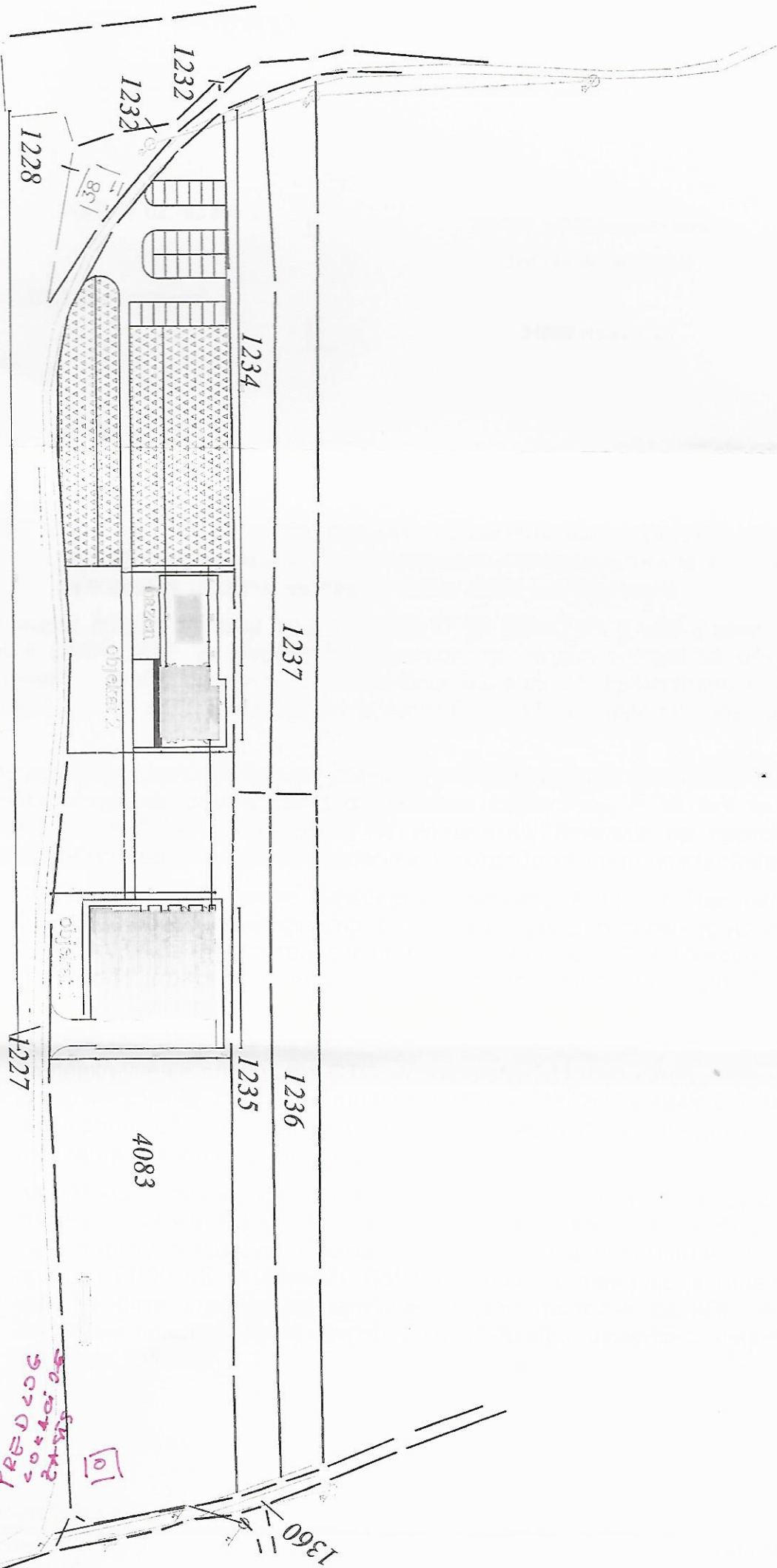
Д

Директор огранка

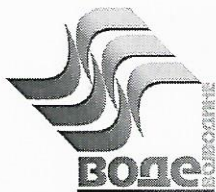
Милан Тешовић, дипл.инж

3

М.П.



50.00 x 40.00
90.00 x 30.00
101



ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25
тел: 021/4881-888 централа, 557-390 & факс: 021/557-353
ПИБ: 102094162
e-mail: office@vodevojvodine.co.rs, office@vodevojvodine.com

Број: II-762/2-21

Датум:

12 JUL 2021

BiArh архитектонски биро

НОВИ САД

Трг Слободе бр. 3 ТЦ Аполо, локал Д14

Предмет: водни услови за израду урбанистичког пројекта

Вашим захтевом број УП-05/2021 од 27.05.2021. године, траже се водни услови и подаци за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије на катастарској парцели број 4083, катастарска општина Черевих, који је примљен 28.06.2021. године и заведен под бројем II-762/1-21.

Обавештавамо вас да се, према Закону о водама (Службени гласник РС број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18), за израду урбанистичког пројекта не издају водни услови.

Водни услови се издају у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре у складу са Законом о водама и Законом о планирању и изградњи (Службени гласник РС, број 72/09, 81/09-испр, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).



Доставити:

1. Наслову
2. Служби за уређење и коришћење водног добра
3. Архиви

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Управа за ванредне ситуације у Новом Саду
09.21.1.1 број 217-9593/21
Дана 01.07.2021. године
Нови Сад

ПОДНОСИЛАЦ:
Архитектонски биро „БиАрх“
Трг слободе 3, ТЦ Аполо
Нови Сад

ИНВЕСТИТОР:
ДОО „ВИНАРИЈА БАЗА“
Ул. Златница бб
Черевих

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије (1. производно – комерцијални и 2. угоститељско-смештајни објекат), на кат.парцели број 4083 КО Черевих

Разматрајући Ваш захтев бр.УП-05/2021, запримљеног 30.06.2021. године, за издавање услова за изградњу комплекса винарије (1. производно – комерцијални и 2. угоститељско-смештајни објекат), на кат.парцели број 4083 КО Черевих, за градњу етно ресторана и етно село за туристичке потребе, обавештавамо вас о следећем:

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

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

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

Такса у износу од 320,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 2 Закона о административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/03, 50/18, 95/18, 38/19 и 98/20).

/М.Г./

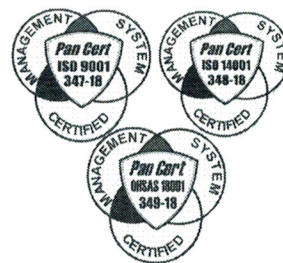
ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА УПРАВЕ

пуковник полиције
Иван Радисављевић





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ТОПЛАНА“ Беоцин
Омладинска 54, 21300 Беоцин
Текући рачун: 340-2843-34, 160-62912-05;
ПИБ: 101235213; МБ: 08247323, ЈБКС: 81738
Тел: 021/871-326, 021/870-126; Факс: 021/871-326
jptoplanabeocin@mts.rs, www.jptoplanabeocin.rs



Број: 363

Дана: 13.07.2021.

Беоцин

БиАрх архитектонски биро

ПР Биљана Јеремијић

Трг слободе 3, ТЦ Аполо, локал Д14
Нови Сад

На основу Вашег захтева број УП-05/2021 од дана 27.05.2021. године, који смо запримили дана 01.07.2021. године под заводним бројем 349, за издавање претходних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије на парцели број 4083 К.О. Черевих; те у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 65/10-одлука УС, 24/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон), члана 17. Закона о путевима („Службени гласник РС“ број 41/2018 и 95/2018-др. закон), члана 21. став 3. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и на основу Одлуке о изменама и допунама одлуке о комуналним делатностима Општине Беоцин број 01-011-99/17 од дана 15.06.2017. године и Одлуке о поверавању управљања општинским путевима и улицама и другим јавним површинама на територији општине Беоцин број 01-011-86/2017 од дана 15.06.2017. године, издаје се:

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

о испуњености услова за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка у Черевиху на катастарској парцели број 4083 К.О. Черевих

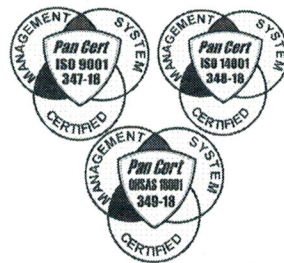
Увидом у достављену приложену документацију, даје се сагласност по питању изградње саобраћајног прикључка за објекте на катастарској парцели број 4083 К.О. Черевих.

Приликом пројектовања и изградње саобраћајног прикључка, придржавати се следећих услова:

- Саобраћајни прикључак геометријски обликовати тако да омогућава задовољавајућу прегледност и безбедност;
- Коловоз саобраћајног прикључка пројектован за двосмерни саобраћај мора да има следеће карактеристике: ширина минимално 5,00 m, са носивошћу за лаки саобраћај и једностраним нагибом са свим припадајућим елементима;
- Коловоз саобраћајног прикључка пројектован за једносмерни саобраћај мора да има следеће карактеристике: ширина минимално 3,00 m у минималној регулацији улице од 8m, са носивошћу за лаки саобраћај и једностраним нагибом са свим припадајућим елементима;




ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ТОПЛАНА“ Беоцин
Омладинска 54, 21300 Беоцин
Текући рачун: 340-2843-34, 160-62912-05;
ПИБ: 101235213; МБ: 08247323, ЈБКЈС: 81738
Тел: 021/871-326, 021/870-126; Факс: 021/871-326
jptoplanabeocin@mts.rs, www.jptoplanabeocin.rs



- За путничке аутомобиле радијус кривине прикључка је мин. 5m, уколико се морају задовољити потребе уласка противпожарног и доставног возила радијус износи мин. 7m;
- Паркинге за путничка возила треба пројектовати у виду ламела са паркинг местима 5,0m x 2,5m уз ивицу коловоза;
- Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор;
- Прикључење на постојећу саобраћајницу, извести уз придржавање – обезбеђивање услова прегледности и неометаног укључивања и поштовања постојеће висинске коте пута;
- Све евентуалне штете на околним саобраћајницама, подземним инсталацијама и околним јавним површинама приликом извођења радова, морају бити саниране о трошку инвеститора;
- Општина Беоцин у блиској будућности нема интереса да врши експропријацију у сврху проширења атарског пута који се налази на катастарској парцели број 1227 К.О. Черевих, као ни на парцелама суседним катастарској парцели број 4083 К.О. Черевих;
- За све друго што није назначено у овој техничкој информацији, придржавати се Плана генералне регулације насеља Черевих, број 01-011-155 од дана 15.09.2004. године.

Обрадио:
Шеф рачуноводства


Мина Минић



в.д. Директора


Јован Свирчевић

Доставити: -подносиоцу захтева
- инвеститору
-архиви

Јавно комунално предузеће "Б Е О Ч И Н"

Десанке Максимовић 52, Беочин; Тел/факс: 021/871-246

Т.Р. 340-1426-17 ПИБ: 101235168 ЕПНДВ: 132635827 М.Б. 08028362 Ш.Д. 3811 Р.Б. 21008028362

Беочин, 28.06.2021.

Број:367/4

ВИНАРИЈА БАЗА ДОО ЧЕРЕВИЋ
УЛ.ЗЛАТНИЦА ББ
21311 ЧЕРЕВИЋ
ПИБ 112469893

На основу Захтева бр.УП 06/2021 од 27.05.2021. запримљеног у писарници ЈКП "Беочин" 28.06.2021. године дел бр. 367/4 за издавање претходних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса винарије /производно комерцијални и угоститељско смештајни / на к.п. 4083 КО Черевих у складу са Законом о планирању и изградњи, и пратећим Правилницима, Законом о комуналним делатностима / "Службени гласник РС" бр.88/2011 / и Одлуке о водоводу и пречишћавању и одвођењу атмосферских и отпадних вода / "Сл.лист општине Беочин" бр. 6/2019 /, Јавно комунално предузеће "Беочин" из Беочина доставља

ПРЕТХОДНЕ УСЛОВЕ

по којима је Инвеститор у обавези да поступи код израде Инвестиционо техничке документације.

ВОДОВОД

- Снабдевање водом катастарске парцеле бр. 4083 КО Черевих, изводи се прикључном цеву на постојећу јавну водоводну мрежу која се налази у путном појасу ул. Атанасије Геретски у Черевиху на удаљености ≈ 90 м'

Прикључком водовода се сматра удаљеност "мах 25 м" од јавне мреже до шахта мерног инструмента – водомера

Корисник је дужан да изврши све припремне радове грађевинске за прикључење

Израда шахта за водомер минималне унутрашње димензије 1,2 м x 1м дубине 1,0 м од бетона

или пуне опеке дебљине 12 цм и поклопцем који мора добро да дихтује и обезбеђује заштиту од

атмосферских вода

Да изведе комплет грађевинске радове /ископ канал од места прикључка до шахта мин. дубине 80 цм, са враћањем терена у првобитно стање

Максимална удаљеност шахта је 3 м од регулационе линије

Материјал за прикључење на водоводну мрежу и водомер са припадајућим деловима обезбеђује ЈКП "Беочин" уз обрачун стварних трошкова утрошка издавањем сагласности и права прикључења

У цену прикључка урачунати су сви трошкови рада и материјала/ без регулатора притиска/ ЈКП "Беочин"

Сви накнадни непредвиђени радови са материјалом током извођења прикључка, и окитен цев преко 25 м дужине накнадно се фактурише

Реконструкција прикључка и монтажа водомера са припадајућим деловима у шахту у ИСКЉУЧИВОЈ надлежности ЈКП "Беочин"

Напомена : На наведеној локацији водоводна мрежа је удаљена од парцеле ≈ 90 м' налази се путном појасу парне стране улице Атанасије Геретски. Искључиво се ради прикључак од $\frac{3}{4}$ " за пијаћу воду. ЈКП "Беочин" не гарантује притисак на наведеној локацији, корисник склапа Уговор са ЈКП "Беочин" где је саставни део Уговора да је

корисник сагласан са условима прикључка и проблема са водоснабдевањем у садашњим условима, док се не изгради нови Бунар са проширењем водоводне мреже

КАНАЛИЗАЦИЈА

Одвођење отпадних вода секундарне канализационе мреже – кућни прикључак прикључити на изграђени колектор отпадних вода Ø 200 мм на шахт бр. 27/24 јавне мреже канализације, на удаљености 100 м', . Корисник је у обавези да у складу са грађевинским прописима и нормативима изведе у оквиру своје парцеле комплет радове / грађевинске и монтажне / постављање ПВЦ цеви Ø 110-125 мм, пратећи конфигурацију терена са мин падом 1% -до 2% до Ш бр. 27/24 –парне стране улице

Обавезна изградња **ревизионог шахта у парцели на удаљености 1 м од регулационе линије** /у случају загушења секундарне мреже канализације./,променљиве дубине у зависности дубине дна цеви, зидове ревизионог шахта изградити од бетона или пуне опеке са поклопцем који треба добро да дихтује.

Током извођења грађевински радова, -ископа рова, .подбушења испод пута, у случају оштећења подземних инсталација/струја, гас, ТТ кабела, хидротехничка инфраструктура / трошкове санирања сноси извођач радова/

Почетак радова пријавити Општинској управи,служби за инспекцијске послове и урбанизам - комунална инспекција, и ЈП" Топлана " за радове на делу јавне површине- пута у ул. Атанасије Геретски и враћање терена у првобитно стање.

Према чл. 99 Одлуке о водоводу и пречишћавању и одвођењу атмосферских и отпадних вода Кориснику није дозвољено да јавну канализацију отпадних вода користи за одвођење атмосферских вода са сливних површина / кровова, дворишта стаза и других бетонираних површина/

- ЈКП "Беоцин" у ванредним ситуацијама не обезбеђује нормално одвођење отпадних вода, али је обавезан да у случају непланираних и неочекиваних поремећаја или прекида пречишћавања и одвођења отпадних и атмосферских вода услед више силе које нису могле да се предвиде односно спрече одмах без одлагања предузме мере на отклањању узрока поремећаја

Напомена:

На основу претходних услова, парцела - објекат се не може прикључити на хидротехничку инфраструктуру, без коначне сагласности, технички услова са правом прикључења од ЈКП "Беоцин"

Обрадио Референт:

Љиљана Тирић инг

Руководилац Сектора

Ђура Кендл



/Гордана Ракић дипл.инг.техн./



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "Б Е О Ч И Н"

Десанке Максимовић 52, Беоцин
Тел: 021/871-246; Тел/факс: 021/871-245
Е-mail: office@jkrpbeocin.co.rs

Т.Р. 105-800355-05 ПИБ: 101235168 ЕПДВ: 132635827 М.Б. 08028362 Ш.Д.3811 Р.Б. 21008028362

Беоцин, 13.07.2021. године

АИК БАНКА
105-800355-05

ВИНАРИЈА БАЗА ДОО ЧЕРЕВИЋ
УЛ ЗЛАТНИЦА ББ
21311 ЧЕРЕВИЋ

ПИБ 112469893

Рачун број: 112486-07-01

Датум промета добара и услуга 13.07.2021.

ВА : ПЕТ ДАНА

На основу Захтев бр. УП 06/2021 од 27.05.2021. и ЈКП "БЕОЧИН" бр. 367/4 од 28.06.2021. године

РБ	Врста добара	ЈМ	Кол.	Цена по јед.	Стопа ПДВ-а	Продајна цена	Пореска основ.	ПДВ	Укупно
				дин	%	дин	дин	дин	дин
1	Накнада за издавање претходних услова за изградњу комплекса винарије /1. производно комерцијални- 2. угоститељско смештајни објект на к.п.4083 КО Черевић	кол	1	15.925,60	20%	19.110,72	15.925,60	3.185,12	19.110,72
	Укупно						15.925,60	3.185,12	19.110,72

Свега за уплату:

19.110,72

Словима: деветнаест хиљада стодесет динара 72/100

Рекламације по овом рачуну се уважавају у року од осам дана по пријему рачуна

За све спорове надлежан је Привредни суд у Новом Саду

Обрачунао:

Љиљана Ћирић

ЈКП "Беоцин"
Директор
Гордана Ракић дипл.инг.техн./