

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ НЕГОТИН**  
Одељење за урбанизам и грађевинарство  
**Број: 350-169/2019-IV/02**  
26.07.2019.године  
Неготин

Општинска управа општине Неготин, Одељење за урбанизам, грађевинарство заштиту животне средине, на основу чл. 53. а у складу са чл. 215. и чл. 222. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), Просторног плана општине Неготин ("Сл.лист општине Неготин", број: 16/2011), Плана детаљне регулације комплекса рајачких пивница у општини Неготин („ Службени лист општине Неготин", број: 25/15), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Службени гласник РС", број: 3/10), поступајући по захтеву **Одељења за општу управу, имовинске и стамбено-комуналне послове Општинске управе општине Неготин, број 464-11/2017-IV/01 од 02.07.2019.године, Драгана Паовић, дипл.инж.грађ. по Решењу број 112-176/2018-IV/06 издаје:**

## **ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

за к. п. бр.: 4848 КО Рајац

### **ПОДАЦИ О ПОДНОСИОЦУ ЗАХТЕВА**

**Име и презиме:** Одељења за општу управу, имовинске и стамбено-комуналне послове Општинске управе општине Неготин  
**Улица и број:** Трг Стевана Мокрањца 1  
**Место:** Неготин

### **ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

**Број кат. Парцеле:** 4848  
**Катастарска општина:** Рајац  
**Површина парцеле:** 30м<sup>2</sup>  
**Имаоц права на парцели** - Општина Неготин,  
**Врста права** – својина,  
**Облик својине** – јавна  
**Врста земљишта** –земљиште у грађевинском подручју,

## **1. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ИЗДАВАЊА**

Предметна катастарска парцела кп.бр.4848 КО Рајац налази се у границама ПДР-а комплекса Рајачких пивница. Правни основ за издавање информације о локацији је Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), а плански основ је План детаљне регулације комплекса рајачких пивница у општини Неготин („ Службени лист општине Неготин", број: 25/15) .



**2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА (5.Правила уређења и грађења за површине осталих намена, 5.1 Пивнице -општа правила уређења и 5.2 Пивнице - посебна правила уређења)**

**2.1.Намена:** Предметне парцела се према важећем Плану детаљне регулације комплекса рајачких пивница у општини Неготин („ Службени лист општине Неготин", број: 25/15) налази у обухвату ПДР-а и представља грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља Рајац и у обухвату је површина осталих намена- мешовито – вински подруми и туризам.

#### 4.6.3. ОБЈЕКАТ ЈАВНОГ ТОАЛЕТА - ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ТО

За постојећи објекат јавног тоалета, издвојена је грађевинска парцела јавне намене ТО, површине око 600m<sup>2</sup>. Парцели се приступа са саобраћајнице С1.

Грађ. парц.	Опис	Површина м <sup>2</sup>	Катастарска парцела
ТО	Јавни тоалет, уз саобраћајницу С1	523	К.о. Рајац Део катастарске парцеле: 4866.

За потребе приступа изведеном објекту јавног тоалета, планирани су приступни плато и степеништа која тоалет повезују са паркингом уз саобраћајницу С1 и са комплекса пивница, преко пешачког пута КП2. Приступни плато повезан је и са планираним одмориштем у јавној шуми ШЈ1.

Елементи ситуационог решења дати су у графичком прилогу бр.4 "Регулационо нивелациони план".

### 5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

(графички прилог бр. 3 „Планирана намена површина“ Р 1: 1000 и графички прилог бр. 4 „Регулационо-нивелациони план“ Р 1: 1000)

Рајачке пивнице – групација винских подрума села Рајац, налазе се западно од села уз винограде, удаљене од села око 2 км на брежуљцима Бели брег и Стена. Највећи број пивница налази се у насељу на десној обали орашачког потока на Белом брегу и оно је збијеног типа као и село, спонтано настало пратећи конфигурацију терена, што је условило кривудава улице и блокове грађевина неправилног облика. Карактеристично за ово насеље је да су се улице формирале уз пивнице, често са две, а понегде и са више страна. Други део насеља винских подрума налазио се на левој обали Орешачког потока и до данашњих дана сачуван је и доступан само један полуурушен објекат а до пре десетак година могло се прићи и до још неколико остатака које су сада прекривене вегетацијом и потпуно неприступачне.

Први записи о Неготинским пивницама потичу из средине 19. века, а о времену почетка њихове градње на овом простору нема поузданих података. На многим пивницама постоје записи о години градње, на основу којих је могуће претпоставити и време изградње осталих – током друге половине 19. и прве половине 20. века, а може се претпоставити да су постојале и старије које су грађене од дрвета.

У оквиру површина остале намене, објекти и парцеле пивница су доминантни предмет уређења и грађења, од којих је највећи број постојећих пивница или оних које се обнављају. С обзиром да су у обликовном и амбијенталном смислу објекти пивница, без обзира на намену, јединствена целина, планом су дефинисана **општа правила уређења** која важе за све пивнице, као и **посебна правила уређења** која се односе на појединачне објекте, нумерички јединствено означене у графичком прилогу бр. 4 "Регулационо нивелациони план" и у одговарајућим деловима текста.

#### 5.1. ПИВНИЦЕ –ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

<b>основна намена</b>	Основна намена објеката пивница дефинисана је графичким прилогом бр. 3 „Планирана намена простора“ за сваку парцелу и то: <ul style="list-style-type: none"><li>• Вински подруми-пивнице: производња и складиштење вина</li><li>• Мешовита намена: пивнице, туризам</li><li>• Туризам (сувенири, галерије, угоститељство, промоција)</li><li>• Казаније – производња ракије</li><li>• Угоститељство</li></ul>
-----------------------	---



	Остале намене, а посебно становање, су искључене.
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Компатибилне намене могу бити заступљене од 0% до 100%, искључиво према посебним правилима за појединачне објекте.</li><li>• Један објекат може, поред основне, имати само једну компатибилну намену.</li><li>• Избор компатибилне намене је искључиво у оквиру планом дефинисаних основних намена.</li></ul>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• За постојеће објекте и објекте који се обнављају дозвољено је више објеката на једној парцели, као и један објекат на више парцела, у контексту очувања изворне парцелације.</li></ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и могућност прикључка на комуналну инфраструктуру.</li><li>• Није дозвољена парцелација и препарцелација.</li><li>• Дозвољене су исправке граница парцела у односу на планирану регулацију и топографско стање објекта, као и исправке граница суседних парцела у контексту решавања имовинско правних односа и разграничења.</li><li>• Дозвољене су исправке граница парцела у контексту превођења старог катастра у нови.</li></ul>
<b>положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Постојећи објекти се задржавају у постојећем габариту, према графичком прилогу бр. 4 "Регулационо нивелациони план" и према посебним правилима за појединачне објекте.</li><li>• Објекте који се обнављају и нове објекте постављати <b>искључиво</b> у оквиру зоне грађења одређене грађевинском линијом дефинисаном у графичком прилогу бр. 4 "Регулационо нивелациони план".</li></ul>
<b>помоћни објекти на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Није дозвољено постављање помоћних објеката на парцели.</li></ul>
<b>спратност и висина објеката</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Максимална спратност објеката дефинисана је графичким прилогом бр. 4 је "Регулационо нивелациони план".</li><li>• Максимална висина слемена постојећих аутентичних објеката који нису планирани за преобликовање је дефинисана постојећим слемомом.</li><li>• Максимална висина пивница које се реконструишу, преобликују или планираних нових објеката, биће одређена студијом волумена суседних објеката у простору у ком се гради а у циљу спречавања угрожавања како постојећих објеката тако и оних који се на овим парцелама планирају, а према Решењу о мерама техничке заштите и Решењу о сагласности од стране надлежног завода за заштиту споменика културе.</li></ul>
<b>приступна ката</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Приступна ката за постојеће објекте се задржава у постојећем стању.</li><li>• Приступна ката за планиране објекте и објекте који се обнављају је ката приступног пута, односно колско пешачког пута.</li><li>• за постојеће двоетажне објекте дозвољава се приступ другој етажи објекта спољашњим степеништем у оквиру јавне површине.</li></ul>
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Детаљна правила за појединачне објекте дата су одељку 5.2.</li><li>• Све интервенције на постојећим објектима реализовати у складу са одговарајућом типологијом, дефинисаном овим планом и мерама техничке заштите (у даљем тексту МТЗ).</li></ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Услови уређења слободних и зелених површина остале намене дефинисано је у одељку 4.4 ПОВРШИНЕ ЗА</li></ul>



	ПЕЈЗАЖНО УРЕЂЕЊЕ.
решење саобраћаја/паркирања	<ul style="list-style-type: none"><li>• Колски приступ путничким возилима и тракторима са приколицом обезбеђен је са саобраћајних и колско пешачких површина искључиво за власнике пивница.</li><li>• Није дозвољено паркирање, осим на јавном паркингу у оквиру саобраћајнице С1.</li></ul>
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"><li>• У свему према Решењу о МТЗ и Решењем о сагласности од стране надлежног завода за заштиту споменика културе или Министарства културе и информисања.</li></ul>
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"><li>• Није дозвољено ограђивање парцела.</li></ul>
услови и могућности фазне реализације	<ul style="list-style-type: none"><li>• Није дозвољена фазна реализација.</li></ul>

### **Типологија пивница**

Постоји неколико типова пивница, али се према просторној организацији и материјализацији могу издвојити две основне типологије:

#### **А) Према броју етажа**

– једноетажне (приземне - Ст), и двоетажне (спратне Ст+П). Често се приликом груписања у истом низу, или блоку, може наићи и на приземне и на спратне, као и на слободно стојеће у дефинисаном блоку.

1. Једноетажне пивнице (на графичким прилозима означени са Ст) углавном су неправилне четвороугаоне основе, зидане каменом. По правилу, ови вински подруми укопани су у тло за око 1–1,20 м. Улаз у пивницу углавном је са оне стране на којој је терен нижи, или уколико је постављена управно на изохипсе на дужем, бочном зиду. У зависности од имућности домаћина пивнице могу бити нижих зидова и тада имају портале скромнијих димензија, у правоугаоном дрвеном раму са двокрилним вратима. Код имућнијих власника зидови пивница веома су високи, а портали лучни монументални, са декорисаним каменим рамом.
2. Код двоетажних пивница (на графичким прилозима означени са Ст+П) прва етажа је укопани вински подрум, док су на другој, стамбеној етажи боравили власници или радници, у време радова у винограду или припреме вина и ракије. Ове пивнице се могу сврстати у два подтипа условљена градњом на стрмијем, односно благо нагнутом терену. На стрмијем терену пивнице се најчешће налазе између два сокака. Вински подрум већим делом је укопан, тако да је зид код улаза висок око 1–1,20 м, а супротни потпуно укопан у тло. На горњу етажу улази се са супротне стране од улаза у подрум, непосредно са горње улице. Други подтип су двоетажне пивнице грађене на благо нагнутом тлу, тако да је вински подрум укопан до 150 цм, док се на спрат пење дрвеним, а некада и каменим степеницама. Нема их много у комплексу, свега десетак. Грађене су углавном око раскршћа главних саобраћајница и на централним „трговима“, а изгледају као куле.

#### **Б) Према материјализацији**

Друга типологија пивница је заснована на употребљеним материјалима за градњу зидова - и то су дрвене, камене и од опеке, као и комбинација ових материјала.

1. Најстарије сачуване пивнице су од дрвених брвана или брвеница спојених на угловима на ћерт, или бондручне конструкције са дрвеном испуном. И једне и друге биле су малтерисане блатним малтером. Ако су једноетажне, пивнице су на темељним зидовима од камена, грађеним у сухозиду, а уколико су двоетажне, први ниво је полуукопан и грађен ломљеним каменом у блатном малтеру, док је други од дрвета, грађен као и једноетажне.
2. Почетак грађења камених пивница везује се за почетак друге половине 19. века, односно за почетак извоза вина у Француску након што је у тој земљи филоксера уништила



винограде. Највећи број оваквих пивница изграђен је до почетка 20 века, односно до Балканских ратова. Оне су у највећем броју једноетажне али их има и двоетажних. Зидане су ломљеним каменом а само су елементи на угловима, портали и остали отвори од клесаног камена. Код овог типа пивница разликују се и различите подтипове зависно од начина формирања стрехе.

- Први подтип су објекти без стреха, када су зидови завршени каменим, једноствано профилисаним венцима, а дрвени елементи таванске и кровне конструкције споља нису видни.
- Други подтип је са плитким стрехама које чине само видне, конзолно препуштене тавањаче или само препуштени рогови.
- Трећи подтип је са веома дубоким стрехама које чине конзолно препуштене тавањаче преко којих су препуштени и рогови.

Начин решавања кровне конструкције, нарочито стрехе, указује на везу са профаним градитељством Косова и Метохије и Македоније. То се може објаснити чињеницом да је већинско становништво ових крајева досељено са тог подручја, пренело узоре за обликовање, градњу и технике грађења.<sup>10</sup>

У периоду после Другог светског рата у комплексу је саграђено неколико двоетажних пивница у комбинацији ломљеног камена у првој и опеке у другој етажи. Неке од њих имају и серклаже и друге елементе од армираног бетона.

### Опште мере заштите пивница

Сви објекти у границама плана налазе се, на основу споменичке валоризације, у Првом степену заштите, на основу чега су прописане мере заштите и степен интервенција.

У границама плана нису дозвољене грађевинске интервенције у виду изградње нових објеката, ако нису дефинисани овим планом, као ни пренамена и коришћење планираних пољопривредних површина у другу сврху.

Могућа је **конзервација, рестаурација, реконструкција и преобликовање**? постојећих објеката према пројекту израђеном по условима из Решењима о МТЗ, издатим од стране надлежног завода за заштиту споменика културе или Министарства културе и информисања. Потребно је да пројекти за ове објекте имају и сагласност ових институција, као и конзерваторски надзор у току реализације.

Дозвољена је и **изградња нових објеката који су у функцији пивница** и развоја овог комплекса према овде датим условима.

На за то предвиђеним локацијама, у оквиру остале намене, могуће је изградити и одморишта са клупама и столовима, наткривена крововима-типа собрашица и вењака са лозом. Поред тих одморишта, као и на фреквентним местима, предвиђене су чесме. Сви набројани објекти могу бити изграђени само према условима и уз сагласност на пројекте надлежног завода за заштиту споменика културе или Министарства културе и информисања, а од камена и дрвета, покривени ћерамидом.

За све појединачне објекте заштићених културних добара од изузетног значаја, просторно културно-историјских целине Рајачке пивнице у границама Плана детаљне регулације, подразумева се строги конзерваторски третман, а који су у текстуалном делу **5.2. Пивнице – посебна правила уређења** добили препоруке на који начин се може поступати са њима и које намене могу да добију. Предузимање мера техничке заштите – извођење радова на објекту у циљу његове заштите и презентације, могуће је искључиво на основу пројеката за које су издата Решења о мерама техничке заштите и Решења о сагласности од стране надлежног завода за заштиту споменика културе или Министарства културе и информисања.

<sup>10</sup> Тихомир Станојевић, *Неготин и Крајина од 1859. до 1940. године*, оп. цит., 55.



Предвиђене су МТЗ на свим објектима Рајачких пивница, а ради очувања њихове аутентичности или враћања у аутентично стање, и за оне потпуно нове објекте на за то предвиђеним локацијама које је дефинисао овај План. МТЗ су конзервација и рестаурација, реконструкција и преобликовање.

### **Преобликовање**

Преобликују се објекти који су новим интервенцијама изузетно девастирани и којима је измењен концепт оригиналног објекта - винских подрума.

То су следећи објекти:

део пивнице бр. 1 на кп. 4588; анекс објекта бр.19 на кп 4897, део двојне пивнице бр. 216 на КП 4909 ; пивнице бр. 53 на КП 24813; бр. 173 на КП 4646; на делу пивнице бр. 47 на КП 4836/1 и 3847/1; пивнице бр. 58 и 59 а и 59 б, на катастарским парцелама 4836/2, 4837/2 и 4838/1; пивнице бр. 56 и 57 на КП 4835/2 и КП 4834/2; пивница бр. 81 на КП 4825; бр. 98, на КП 4761; пивница бр. 139 на КП 3435 ; бр. 112 на КП 4726 и 4727; бр. 58, 59 и 59а на КП 4836/2, 4837/2 и 4838/1; 75 на КП 4705 и 4706 спољашње бетонске степенице заменити дрвеним какве су и биле; јужни анекс пивнице 89а на КП 4791; бр. 10 на КП 4928; бр 136 на КП 4548, итд.

За све њих је потребно урадити пројекат преобликовања према Решењима о мерама техничке заштите које ће у овом случају морати да садржи и Студију-идејно решење преобликовања за сваки појединачан објекат, а које издаје надлежни завод за заштити споменика културе или Министарство културе и информисања.

### **Објекти или елементи који се уклањају**

Мерама заштите предвиђа се уклањање дограђених објеката и елемената на појединим пивницама који су грађени без сагласности Завода за заштиту споменика културе.

Трајно уклањање без замене, односи се на све помоћне објекте, шупе, надстрешнице и др., у циљу уређења целокупног простора Рајачких пивница. Са становишта заштите ови објекти или елементи немају архитектонских и других вредности, већ напротив, својим изгледом девастирају и нарушавају аутентичност објеката и амбијента.

За уклањање или рушење су предвиђени анекси на објектима: источни анекс пивнице 89а (КП 4791) и 91(4787) као и импровизовани видиковац на истој парцели; бетонска плоча на стубовима на пивници 6а (4944), дрвени балкон на пивници 53 (КП 4813), и тремови поред објеката 60 (КП4701) и 176 ( КП 4627). Спољашња ложишта су такође предвиђена за уклањање: испред пивнице 155 (КП4631) и поред пивнице 163 (КП 4607) до које је направљен и постамент за некакву грађевину, можда трем а на КП 4611., итд,

На многобројним објектима су сазидани димњаци које би требало уклонити, осим ако је несумњиво утврђено да у том двоетажном објекту постоји или је постојало аутентично ложиште-оцаклија. Феликс Каниц је у 19. веку, путујући по Србији, комплексе пивница, описао као насеља без димњака што је карактеристика насеља у којима се не живи.

### **Дислокација**

Односи се на две пивнице које се налазе у оквиру проширеног гробља на КП 4486 и 4487, у плану означени као 93 и 94. С обзиром да су објекти у неодговарајућем окружењу, напуштени и неодржавани, планирана је њихова измештање на јавно земљиште, на грађевинску парцелу ШЈ2.

### **Нови објекти**

На предвиђеним локацијама у комплексу, за које се претпоставља да су у прошлости биле пивнице, али за то без исцрпних теренских истраживања не постоје материјални докази, дозвољена је градња нових објеката. Њиховом изградњом употпунио би се прекинути низ у неким од сокака или групација око постојећег објекта у Орешачким пивницама, а на уситњеним парцелама које указују на некадашње постојање грађевина. У току припрема терена и земљаних радова за изградњу нових објеката неопходно је присуство архитекте из надлежног завода за заштиту споменика културе.

Према Решењима о мерама техничке заштите Републичког завода за заштиту споменика културе или Министарства културе и информисања неопходно је изградити пројекте за изградњу нових објеката на за то предвиђеним парцелама: објекат бр. 1- КП4872; објекат бр. 2,3 и 4 - КП 4862,4863; објекат бр.5 и6- КП 4546 и 4545; објекат бр. 7и 8- КП 4544 и 4543;



објекат бр. 9 и 10 КП 4540 и 4536; објекат бр. 12 - на североисточном делу КП 4611; објекат бр. 15 и 16- КП 3820 и 3821; бр 17- КП 3827; бр. 18 и 19 - КП 3824 и 3823; бр 20 КП 3826 и 3825 и бр. 21 на КП 3828.

Овим планом је дат хоризонтални габарит објеката –дефинисан грађевинским линијама, као и њихова спратност, међутим њихова прецизнија висина биће одређена студијом волумена суседних објеката у простору у ком се гради а у циљу спречавања угрожавања како постојећих објеката тако и оних који се на овим парцелама планирају.

Планирани објекти би требало да буду изграђени од камена исте врсте од кога су грађене све остале пивнице, исте обраде - ломљени камен и клесани камен за квадере на угловима, лучне портале и отворе за кљук као и за израду кровних венаца. Међуспратна, таванска и кровна конструкција би требало да буду од квалитетне храстове грађе обрађене по узору на аутентичне елементе објеката у суседству. Уколико се планирају стрехе, оне би требало да буду урађена по једном од заступљених типова у комплексу. Кровни покривач треба да буде квалитетна ћерамида.

Пројекти ових објеката ће бити урађени према аналогји са суседним, аутентичним пивницама које имају сличну диспозицију у простору.

## **5.2. ПИВНИЦЕ - ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

С обзиром да сваки појединачни објекат у Пивницама, поред заједничких карактеристика, поседује специфичности које није могуће обухватити општим правилима, у овом одељку су, уз оцену стања у тренутку израде плана, дати и посебни услови и правила за дозвољене, као и приоритетне интервенције у циљу очувања аутентичног изгледа и функције комплекса Пивница. Број пивнице у тексту одговара броју –ознаци пивнице у графичком прилогу бр. 4 "Регулационо нивелациони план".

**1а,1б,1в,1г.** на кп 4585, 4586, 4587 и 4588 налазе се две двојне спојене, скоро идентичне пивнице. То је први низ објеката на улазу у насеље, налази се са десне стране пута којим се долази из села Рајца и паралелан је у односу на њега. Пивнице су једноетажне, зидане на нагнутом терену као и већина објеката у комплексу. полуукопане су, те је висина задњег фасадног зида свега 1,6, а улазног око 2,8 м.

Последња пивница у низу, на кп 4588, је реновирана и адаптирана. Спољашње интервенције прилично су деградирале њен изглед.

**Стање:** Оба објекта споља делују стабилно али је унутрашње лице потпорног, југозападног зида првог објекта на једном делу обрушено. Само су прве две пивнице у функцији винског подрума.

**Приоритетне интервенције:** неопходно је санирање и редовно одржавање свих објеката као и укидање кровних прозора на последњој пивници у низу. За све интервенције на објекту потребно је прибавити решење о мерама техничке заштите (у даљем тексту МТЗ). које издаје надлежни завод за заштиту споменика културе или министарство културе и информисања.

Планира се презентација и ревитализација дела објекта који није у функцији – првенствено у винске подруме. Уколико не постоји такав интерес власника, могуће је отворити га за посетиоце комплекса са новом, компатибилном наменом, и уврстити га у туристичку понуду – дегустације вина и производа од грожђа са подручја рајачког виногорја, као и народне радиности и традиционалних производа тимочког региона. Могућа је и намена едукативног карактера за становнике села и посетиоце.

**2. Пивнице на КП 4589, 4590 и 4591** налазе се у северном делу насеља уз десну страну прилазног пута од села, на месту на којем се бочни пут одваја ка виноградима. Објекат је на благој падини, правоугаоне је основе, зидова грађених ломљеним каменом и четвороводног крова благог нагиба, покривеног ћерамидом.

Грађен је као четвороделни осно симетричан – на дужим фасадама остављени су отвори за правоугаона врата у дрвеном раму. Објекат никада није подељен на четири дела, јер постоји само један преградни зид. Два отвора на северозападној фасади су зазидана, док су у функцији само два на југоисточној. Данас је то двојна пивница, југозападна и североисточна,





Реконструисати пивницу у постојећем габариту, са четвороводним кровом покривеним ћерамидом, према аналогији са сличним пивницама и према постојећим подацима. Некадашњу санацију пуном опеком потребно је президати каменом.

Планирано је да се пивница ревитализује, тако што би јој се вратила првобитна намена винског подрума, али је могуће да буде и опремљена за дегустације, као и друге функције у вези са културним, односно винским туризмом.

**38. Пивница на КП 4874** налази се у издвојеном делу, у источном делу комплекса, а поред стрме, сада запуштене пречице која води од места Опине ка средишту пивница. То је двојни, приземни објекат, врло издужене правоугаоне основе оријентисане северозапад–југоисток, са улазима на подужном, југозападном зиду. Зидана је ситним ломљеним каменом, а само су угаони елементи од клесаних камених блокова.

Тавањаче су конзолно препуштене изнад улазне фасаде око 60 см, а са супротне, свега 25 см. И рогови засеченог (непотпуног) четвороводног крова су препуштени преко тавањача, са уличне стране 30 а са задње око 40 см. Због геометрије крова забатни зидови су трапезног облика и као остали зидови грађени су ломљеним каменом. Кров је покривен ћерамидом.

Улазна, југозападна фасада је осно симетрична са двоје двокрилних, високих врата, у дрвеним правоугаоним рамовима који су у равни лица зида. Врата су од дрвених вертикалних дасака на три кушака са кованим клиновима, а на средини имају дрвени помичан стуб. Обе пивнице имају и своје отворе за кљук са дрвеним капцима, на истој фасади на којој су и улази.

**Стање:** Пивница је стабилних камених зидова али са мањим пукотинама на источном калканском зиду које су санирани продужним малтером. Кров је у лошем стању и захтева препокривање, можда и замену појединих дрвених елемената кровне и таванске конструкције.

**Приоритетне интервенције:** За све радове на објекту потребно је обратити се надлежном Заводу за заштиту споменика културе или Министарство културе и информисања који издају решење о мерама техничке заштите. Објекат мора да се чува у аутентичном габариту, аутентичне материјализације и обраде фасада.

Објекат је ван функције. Планирано је да се ревитализује тако што би му се вратила првобитна намена винског подрума, али је могуће да буде и опремљен за дегустације, као и компатибилне намене у вези са културним, односно винским туризмом.

**41. На КП 4848, 4847 и 4846** је постојала двојна, двоетажна пивница грађена на врло стрмом терену, веома мале површине. Приспоњена је уз објекат на **КП 4849 (44)**, имала је двоја двокрилних врата у приземљу и спрату. Товодни кров био је покривен ћерамидом.

**Стање:** На терену су сада видљиви само остаци приземља и делимично друге етажне према којима се може реконструисати цео објекат.

**Приоритетне интервенције:** Пројекат реконструкције урадити према решењу о МТЗ које издаје надлежни Завод за заштиту споменика културе или Министарство културе и информисања.

Планирано је да се врати првобитна намена – вински подрум или компатибилна намена, али која би била у функцији целине комплекса.

**42. На КП 4673 и 4674** се налазе остаци двојне пивнице, правоугаоне основе, која је скоро потпуно разрушена. На терену стоје само делови зидова у висини од ~100 см. Зидана је ломљеним каменом, док су на угловима клесани блокови. Терен је стрм и пада од северозапада ка југоистоку, а објекат је оријентисан (по дужини) у правцу север–југ. Остаци улазних отвора су са источне стране, ка путу.

**Стање:** Остаци објекта су зарасли у растиње.

**Приоритетне интервенције:** За све радове на објекту потребно је обратити се надлежном Заводу за заштиту споменика културе или Министарство културе и информисања који би требало да издају решење о мерама техничке заштите. Објекат мора да се чува у аутентичном хоризонталном габариту, аутентичне материјализације и обраде фасада.

Урадити пројекат реконструкције према расположивим подацима и аналогији са другим сличним пивницама.

Обавезе власника/инвеститора је да се ревитализује тако што би јој се вратила првобитна намена винског подрума, али је могуће да буде опремљена и за дегустације као и друге компатибилне намене везане за културни, односно вински туризам.



**43. На КП 4853**, у источном делу комплекса на источној падини или одсеку, налази се објект који је грађен у два нивоа као двојна пивница. Налази се испод сабора у другом низу пивница од пута који иде од сабора ка југу. Саграђен на врло стрмом терену, издужене правоугаоне основе, објект је дужом страном паралелан изохипсама.

Грађен је каменом – ломљеним, притесаним, а само угаони елементи су од клесаних камених блокова. Кров је двоводни, широких стреха и покривен ћерамидом.

Објект је симетричних дужих фасада са двоја двокрилних врата на западној фасади за горњи и двоја на источној фасади за доњи ниво. Врата су уз бочне, калканске зидове на оба нивоа.

Међуспратна конструкција је од греда врло великих пресека, по средини ослоњених на подвлаку која је крајевима уграђена у бочне зидове и на средини ослоњена на стуб са јастуком.

Таванску конструкцију чине тавањаче правца исток–запад, конзолно препуштене преко атула на подужним зидовима. И оне су на средини ослоњене на подвлаку која је ослоњена на стуб са јастуком. Кров је двоводан и покривен ћерамидом.

**Стање:** Објект је препокривен, а пукотине на калканским зидовима запуњене цементним или продужним малтером. Темелјни зидови су „санирани“ без пројекта и урађени тротоари око објекта.

**Приоритетне интервенције:** С обзиром на то да је санција објекта предузета без пројекта, односно без решења о МТЗ, потребно је да се уради стручна експертиза која се односи на стабилност објекта на основу чега би за све даље радове на објекту надлежни Завод за заштиту споменика културе или Министарство културе и информисања издали решење о МТЗ.

Планирана је ревитализација винског подрума или да се прва етажа адаптира у винотеку, простор за дегустацију вина. Други ниво, такође, може добити сличну намену, али је могуће да се адаптира и у продавнице сувенира или галерије. Дозвољено је да се планира повремено али ексклузиван смештај туриста, при чему би било потребно, поред традиционално опремљених соба, оформити и савремене мокре чворове. За овај део посла потребно је да овлашћени пројектанти ураде и пројекте ентеријера, као и контролу њихове реализације.

**44. Пивница на КП 4849** била је двојна, двоетажна, издужене правоугаоне основе, зидана каменом са троводним кровом. Налази се у источном делу комплекса на врло стрмом терену и уз врло стрм одсек. Делимично је урушена .

Улазним фасадама оријентисана је исток – запад. Уз јужни зид се налазила још једна двоетажна пивница **41**, која већим делом урушена и као претходна представља опасност за пролазнике.

На западној фасади су двоја симетрично постављених двокрилних дрвених врата којим се улазило на другу етажу, док симетрију источне фасаде ремети једини прозор другог нивоа који је отворен на северном делу фасаде. Двокрилна дрвена врата првог нивоа на источном зиду постављена су уз калканске зидове, а на средини између њих је један мањи прозор са решеткама испод којег је мањи отвор за вентилацију.

Први ниво зграде је једноделан са двоје врата, а укопан је око 1 m у тле. Служио је као вински подрум – смештај бачви, буради и осталих посуда и прибора за обраду грозђа и вина. Улази у доњи ниво су на источној фасади и 40 cm су изнад нивоа тла. Међуспратна конструкција је од греда по краћем распону које су крајевима ослоњене на атуле и уграђене у зидове, а по средини су ослоњене на подвлаку са стубом и јастуком на каменој стопи.

Друга етажа је виша око 1,20 m у односу на улазни ниво терена. То одговара висини каце на воловској запрези из које се сипао кљук кроз отвор у поду на самом северном улазу западне фасаде. Други ниво је био преграђен, могуће врло брзо по изградњи објекта, на једну мању собу у североисточном углу, испред које је узак ходник спојен са осталим делом спрата. Соба има прозор на источном зиду, а поред њега мали долап. Таванска конструкција изнад већег дела је видљива, а само је у соби коленика – уваљана у блато, која је касније додата између прикованих летвица на тавањачама.

Таванску конструкцију, поред сантрача или атула, чине и тавањаче које су постављене по краћем распону исток–запад, и конзолно су препуштене са обе стране, са источне стране 1,10 m а са западне 1,30 m. На крајевима објекта атуле су конзолно продужене на обе



**Информација о локацији издаје се на основу захтева Одељења за општу управу, имовинске и стамбено-комуналне послове Општинске управе општине Неготин, број 464-11/2017-IV/01 од 02.07.2019.године ради отуђења предметне парцеле.**

Ослобођено плаћања таксе на основу члана 18. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", број: 43/03, 51/03-испр., 61/05, 101/05-др. Закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађен дин. изн., 47/2013 - усклађени дин. изн., и 65/2013-др.закон и 57/14 - усклађени дин. Извод, 45/15 112/2015, 50/2016 – усклађени дин. изн., 61/2017 – усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 – усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 – усклађени дин. изн) и Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. лист општине Неготин", број 5/2016).

**Информацију о локацији доставити:** Подносиоцу захтева и архиви овог Одељења.



**Саветник,**  
Драгаан Паовић, дипл.инж.грађ.