



AS PLAN INŽENJERING
PROJEKTI BIRÓ

AS PLAN INŽENJERING d.o.o. Bačka Palanka | Trg Bratstva Jedinstva 30-32, lok.111 | Tel: 064/181-47-54
PIB: 110330014 | MB: 21338010 | TR: 340-11017492-10 Erste banka | eMail: asplan.doo@gmail.com

"AS PLAN INŽENJERING" d.o.o.
Бачка Паланка

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ
НА ПАРЦЕЛИ БР. 2904 К. О. БЕОЧИН, У БЕОЧИН СЕЛУ

Број пројекта: 2021-91-UP
Наручилац: МИЛАН ЦАРИЋ, Нови Сад, Ул. Бачка 17А

Одговорни урбаниста:

Директор:

СРЂАН ЈОРГИЋ маст.инж.арх.

СРЂАН ЈОРГИЋ маст.инж.арх.

Бачка Паланка, јануар 2023.год.

ОПШТИ ПОДАЦИ:

Назив документације:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ НА ПАРЦЕЛИ БР. 2904 К. О. БЕОЧИН, У БЕОЧИН СЕЛУ
Наручилац :	МИЛАН ЦАРИЋ, Нови Сад
Инвеститор :	МИЛАН ЦАРИЋ, Нови Сад
Обрађивач :	"AS PLAN INŽENJERING"DOO Бачка Паланка, ул. Трг братства и јединства 30-32
Број пројекта :	E2021-45-UP
Директор:	СРЂАН ЈОРГИЋ маст.инж.арх.
Одговорни урбаниста:	СРЂАН ЈОРГИЋ маст.инж.арх.
Стручни тим :	Александра Јоргић, маст.инж.арх. Срђан Јоргић маст.инж.арх.
Графичка обрада :	Александра Јоргић, маст.инж.арх. Срђан Јоргић маст.инж.арх.
Датум :	јануар 2023.год.

Садржај :

ОПШТИ ДЕО:

- Извод из привредног регистра
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

1. УВОД.....	12
2. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	12
2.1. Плански основ	
2.2. Правни основ	
2.3. Извод из Просторног плана општине Беоцин	
2.4. Опис границе урбанистичког пројекта	
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ.....	17
3.1. Намена и карактер простора	
3.2. Концепт уређења	
3.3. Приступ парцели и услови за уређење и изградњу објеката	
3.4. Положај објеката, регулација и нивелација	
3.5. Нумерички показатељи	
4. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА И ТЕХНИЧКИ ОПИС	20
5. ОСТАЛИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ.....	21
5.1. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама	
5.2. Заштита градитељског наслеђа	
5.3. Заштита природе	
5.4. Заштита од елементарних непогода и других несрећа	
5.5. Мере заштите животне средине	
6. САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ	24
6.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре	
6.2. План водне инфраструктуре са прикључцима на мрежу	
6.3. План енергетске инфраструктуре са прикључцима на мрежу	
7. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ.....	28

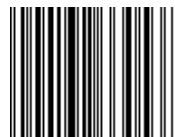
ГРАФИЧКИ ДЕО:

1. Ши́ра локација - извод из Просторног плана општине Беоцин (1. Намена простора).....А3
2. Катстарско - топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта.....R=1:500
3. Ситуациони план (намена површина, положај објеката, саобраћајно решење и зеленило)..... R=1:500
4. Саобраћајно, нивелационо и регулационо решење,..... R=1:500
5. Синхрон план инфраструктуре.....R=1:500
6. Извод из идејног решења објеката (основе,пресеци, изгледи и модел).....R=1:500

ПРИЛОЗИ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија катастарског плана за кат. Парцелу 2904 К.О. Беоцин;
- Катстарско топографски план (са приказом водова) за кат. Парцелу 2904 К.О. израђен од геодетског бироа Геоплан Срем доо, Сремска Митровица, оверен од стране Грујице Сојевића инж.геод. од 24.8.2021.год.
- Извод из листа непокретности;
- Информација о локацији издата од стране општинске управе Беоцин за кат. Парцелу 2904 К.О. Беоцин, мај 2021. године;
- Услови надлежних органа, институција и завода који су прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта:
- Услови „Нови Сад-гас“ Д.П. Нови Сад;
- Услови Електропривреде србије, Огранак Електродистрибуција Нови Сад;
- Услови ЈП „Топлана“ Беоцин
- Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Беоцин
- Услови Покрајинског завода за заштиту природе, Нови Сад

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:



5000132330537

Регистар привредних субјеката

БД 96919/2017

Дана, 16.11.2017. 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 јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Срђан Јоргић

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:

AS PLAN INŽENJERING d.o.o. Bačka Palanka

са следећим подацима:

Пословно име: AS PLAN INŽENJERING d.o.o. Bačka Palanka

Скраћено пословно име: AS PLAN INŽENJERING d.o.o.

Регистарски број/Матични број: 21338010

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 110330014

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Бачка Паланка, Олге Петров 015, Бачка Паланка, 21400 Бачка Паланка, Србија

Претежна делатност: 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Време трајања: неограничено

На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/2021), доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног урбанисте за израду урбанистичке документације:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ
НА ПАРЦЕЛИ БР. 2904 К. О. БЕОЧИН, У БЕОЧИН СЕЛУ**

ПРЕДМЕТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ НА ПАРЦЕЛИ БР. 2904 К. О. БЕОЧИН, У БЕОЧИН СЕЛУ
ИНВЕСТИТОР:	Милан Џарић, Нови Сад
ЛОКАЦИЈА:	К.П. 2904, КО Беоцин, Беоцин Село

У складу са одредбама 62. Закона о планирању и изградњи одређује се одговорни урбаниста:

СРЂАН ЈОРГИЋ маст.инж.арх.
Лиценца бр. 223 А0068 20

Именовани је дужан да се при изради наведене техничке документације придржава на основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20 и 52/2021).

.....
директор: Срђан Јоргић маст.инж.арх.



Република Србија
ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
МИНИСТАРКА ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-00068/2020-07

Датум: 30.3.2020. године

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по захтеву који је поднео Срђан Н. Јоргић из Бачке Паланке, за издавање лиценце одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02), на основу члана 162. став 1. и 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др.закон), чл. 39. и 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење), као и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера („Службени гласник РС”, бр. 51/2019), а по предлогу Комисије за утврђивање испуњености услова за издавање личних лиценци, доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ захтев који је поднео Срђан Н. Јоргић, мастер инжењер архитектуре, из Бачке Паланке, за издавање лиценце одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02).

Именованом се издаје лиценца одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам број: 223A0006820.

Образложење

Чланом 162. став 1. и 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон), прописано је да лиценцу за одговорног планера, одговорног урбанисту, одговорног пројектанта и одговорног извођача радова, решењем издаје министарство надлежно за послове грађевинарства,

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010- УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- УС, 50/2013- УС, 98/2013- УС, 132/14,145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др.закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр..32/2019) члан 77:

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правила струке.
2. да су при изреди Урбанистичког пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.
3. да је Урбанистички пројекат стамбеног објекта у функцији пољопривреде на парцели бр. 2904 К. О. Беочин, у Беочин селу, израђен у складу са важећом планском документацијом.

Одговорни урбаниста:
Број лиценце:
Потпис:

Срђан Јоргић маст.инж.арх.
223A006820

Број:
Место и датум:

E2021-45-UP
Бачка Паланка, јануар 2023.године

1. УВОД

Простор који је предмет Урбанистичког пројекта стамбеног објекта у функцији пољопривреде на парцели бр. 2904 К. О. Беочин, у Беочин селу (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) налази се у јужном делу насеља Беочин Село, на пољопривредном земљишту, непосредно уз западну границу грађевинског подручја насеља, уз Улицу Виноградарску.

Површина простора за који се ради Урбанистички пројекат износи 0,66 ha.

Предвиђена је пољопривредна производња воћа и поврћа које ће се узгајати у пластеницима и на отвореном, а где се на предметној парцели планира изградња стамбеног објекта који је у функцији наведене пољопривредне производње.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је стварање услова за реализацију планираних садржаја, будући да је Просторним планом општине Беочин утврђена обавеза израде Урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом се дефинише урбанистичко-архитектонско решење локације, на начин да су испуњени сви прописани услови – урбанистички параметри и услови заштите животне средине.

2. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. Плански основ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је Просторни план општине Беочин ("Службени лист општине Беочин", бр. 13/12), у даљем тексту Просторни план.

2.2 Правни основ

Услови за израду, садржину, поступак потврђивања и спровођења Урбанистичког пројекта регулисани су:

- Члановима 60,61,62,63 и 63а Закона о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. Закон и 9/20 и 52/21) којим је утврђено да се Урбанистички пројекат израђује на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије”, број

32/19) (у даљем тексту: Правилник) утврђен је начин и поступак израде урбанистичког пројекта.

2.3. Извод из Просторног плана општине Беоцин

„2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

Пољопривредним објектима сматрају се објекти намењени ратарској, сточарској, повртарској, воћарско-виноградарској, рибњачкој и осталим видовима пољопривредне производње.

Избор локације за изградњу пољопривредних објеката извршити након потпуне анализе природних карактеристика (педолошких, геолошких, метеоролошких, хидролошких, рељефа и др.)

При избору локације за изградњу пољопривредних објеката водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објекте лоцирати на земљиштима нижих бонитетних карактеристика (од V – VIII класе).

На пољопривредном земљишту је могућа изградња, адаптација или реконструкција следећих објеката и комплекса, без накнаде за промену намене:

- породичне стамбене зграде (пољопривредно газдинство) и изградња економских објеката који се користе за примарну пољопривредну производњу,
- објеката за примарну пољопривредну производњу, односно објеката који су у функцији примарне пољопривредне производње, а то су: објекти за смештај механизације, репроматеријала и готових производа, као и стаје за гајење стоке, и др.

2.1.1. Објекти за потребе пољопривредног домаћинства

На пољопривредном земљишту је омогућена изградња објеката пољопривредних домаћинстава, где су објекти породичног становања у функцији пољопривредне производње.

Поред стамбеног објекта дозвољена је изградња: објеката за смештај пољопривредне механизације, фарми за узгој стоке, објеката за прераду и складиштење пољопривредних производа, стакленика, објеката за употребу у културне и рекреативне сврхе и сл., уз примену санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и комплетну инфраструктурну опремљеност.

Уколико се на локацији граде објекти за робно сточарску производњу (стаје за узгој стоке, осочаре, простор за одлагање стајњака), удаљеност од грађевинског подручја насеља, спортско-рекреативних и других јавних комплекса мора бити у складу са Законом и другим правилницима који регулишу ову област.

Није дозвољена изградња стамбених објеката, без изградње објеката пољопривредне производње.

Изградња стакленика и пластеника је дозвољена на постојећим парцелама и без функције становања.

Минимална удаљеност стамбеног објекта од суседних парцела је 5,0 m.

Максималан габарит стамбеног објекта је до 200 m².

Минимална удаљеност економског објекта од суседних парцела је 10,0 m, изузетно, удаљеност пластеника и стакленика од суседних парцела је мин 5,0 m.

Максимална спратност објеката је П+Пк, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,20 m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0 m од међне линије.

Комплекс мора бити минимално комунално опремљен: приступни пут, санитарна вода, електроинсталације, водонепропусна септичка јама и др.

До реализације планских и урбанистичких решења на постојећим изграђеним стамбеним објектима у атару, дозвољени су радови на реконструкцији.

Није дозвољена изградња пољопривредних домаћинстава на подручју заштићеног природног и културног добра, као и на подручјима специјалне намене.

Услови за изградњу нових објеката у функцији пољопривредне производње, као и за реконструкцију постојећих, односно услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе пољопривредног домаћинства, издаваће се на основу овог Просторног плана и услова за заштиту животне средине. Просторних ограничења у смислу максималне величине парцеле планиране за изградњу објеката у функцији пољопривредне производње нема. Оптимална површина планирана за овај вид становања и бављења пољопривредном производњом је од 700-2500 m². Код постојећих пољопривредних домаћинстава, ако задовољавају услове за уређење и изградњу из овог Просторног плана, дозвољава се постојећа парцелација.

За потребе пољопривредног домаћинства дозвољена је изградња:

- породичног стамбеног објекта;
- помоћног објекта уз стамбени објекат (гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, сушница, пушница, подрум, ограда, водонепропусна септичка јама и сл.);
- економског објекта (стакленик, сточна стаја, ђубриште, пољски wc и сл.);
- помоћног објекта уз економски објекат (магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, објекат за смештај пољопривредне механизације и сл.);
- пословног објекта (објекат за храну, пиће и смештај за потребе организовања туристичке понуде на салашу, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу);

- објеката/површина за спорт и рекреацију (за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу);

- складишног објекта (објекат за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.), уз обезбеђивање санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и уз неопходну инфраструктурну опремљеност парцеле.

Није дозвољена изградња породичног стамбеног објекта без изградње објекта за потребе пољопривредне производње. Дозвољена је изградња само једног породичног стамбеног објекта. Максимални габарит стамбеног објекта у основи је 200m², максимална спратност објекта је П+Пк, са могућношћу изградње подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају, минимална удаљеност стамбеног објекта од суседне парцеле је 5,0 m, од атарског пута 5,0 m, а од јавног пута у складу са Законом о јавним путевима.

Дозвољена је изградња помоћних објеката уз стамбени објекат, као што су: гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, сушница, пушница, подруми, ограде, водонепропусне септичке јаме и сл. Дозвољена је изградња више помоћних објеката уз стамбени објекат, у складу са потребама пољопривредног домаћинства.

Максимална спратност помоћног објекта уз стамбени објекат је П. Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају. Минимална удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта и суседне парцеле је 5,0 m.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,2 m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0 m од међне линије.

Водонепропусна септичка јама гради се на минимум 3,0 m од свих објеката и од границе суседне парцеле.

Дозвољена је изградња економских објеката: стаје, ђубришта, пољски wc, стакленици, пластеници, објекти намењени ратарској, повртарској, воћарско-виноградарској, рибњачкој, сточарској и осталим видовима пољопривредне производње (напр. гајење: пужева, печурака, цвећа и сл.).

Није дозвољена изградња економског објекта ако се не гради или не постоји на парцели породични стамбени објекат. Дозвољена је изградња више економских објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност економског објекта је П. Минимална удаљеност економског објекта од породичног стамбеног, односно пословног објекта је 20,0 m а од суседне парцеле удаљеност је

минимум 10,0 m. Минимална удаљеност економског објекта: стаје, ђубришта, пољског вод бунара је 20,0 m.

Дозвољена је изградња помоћних објеката уз економски објекат: магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, шупа за смештај пољопривредне механизације и сл. Дозвољена је изградња више помоћних објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност помоћног објекта је П.

Минимална удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта је 6,0 m а од суседне парцеле минимална удаљеност је 5,0 m.

Дозвољена је изградња пословних објеката: објекти за пружање услуга хране, пића и смештаја, за потребе организовања туристичке понуде на салашу, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу. Дозвољена је изградња само једног пословног објекта. Максимална спратност пословног објекта је П+Пк. Минимална удаљеност пословног објекта од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5,0m а од економског објекта удаљеност је минимум 20,0 m.

Дозвољена је изградња **објекта/површина за спорт и рекреацију** за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу. Максимална спратност објекта је П. Минимална удаљеност објекта/површине од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5,0 m а од економског објекта минимална удаљеност је 20,0 m.

Дозвољена је изградња објеката за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.

Дозвољена је изградња засебног објекта-подрум пића, који може бити полуукопан или укопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају. Максимална спратност објекта је П+Пк, односно у зависности од усвојеног технолошког поступка складиштења.

Минимална удаљеност објекта од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5,0 m.

2.1.3. Пољопривредни објекти и радни садржаји у функцији пољопривредне Производње

Избор локације за изградњу објеката за потребе примарне пољопривредне производње, и за потребе складиштења и прераде пољопривредних производа, треба извршити након потпуне анализе природних одлика (рељефа, педолошких, геолошких, метеоролошких и хидролошких карактеристика), као и других услова (близина и могућност прикључења на јавни пут и осталу инфраструктуру, утицај на окружење и животну средину и др). Такође, при избору локације за изградњу

неопходно је водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објекте лоцирати на земљиштима слабијих бонитетних карактеристика.

Парцела мора бити комунално опремљена и то приступним путем ширине минимум 3,5 m, унутрашњим саобраћајницама, санитарном и водом за потребе производње, унутрашњом канализационом мрежом, електричном енергијом.

За изградњу нових објеката за потребе пољопривредне производње обавезна је израда урбанистичког пројекта у складу са условима из овог Просторног плана и прибављеним условима надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање. Накнада за промену намене земљишта ће се плаћати у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

Стакленици и пластеници

У циљу побољшања пољопривредне производње на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или постављање стакленика и пластеника.

Минимална удаљеност оваквих објеката од међних линија је мин. 5,0 m.

Парцеле се могу оградавати транспарентном оградом висине максимално 2,20 m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0 m од међне линије.“

Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“

У планску документацију од значаја за израду Урбанистичког пројекта спада и Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ ("Службени лист АПВ", бр. 8/19), у даљем тексту ППППН „Фрушка Гора“.

Обухват Урбанистичког пројекта није у подручју Националног парка али је у његовом непосредном окружењу те самим тим се израђује и усклађује са овде поменутих Планом.

Извод из ППППН „Фрушка гора“

„1.1.2. Правила уређења у просторној целини „Подручје непосредног утицаја на Национални парк“ За подручје просторне целине „Подручје непосредног утицаја на Национални парк“ дају се правила уређења за: 1. директну примену Просторног плана; 2. обавезну израду одговарајућег урбанистичког плана на основу смерница и мера заштите утврђених Просторним планом; 3. примену донетих планских докумената ЈЛС уз обавезну примену смерница утврђених Просторним планом; 4. израду одговарајућег планског документа у складу са мерама из Просторног плана; 5. примену ППППН за посебну намену дефинисану тим ППППН, уз обавезну примену мера заштите утврђених Просторним планом; 6. израду одговарајућег планског

документа за линијску инфраструктуру од утицаја на посебну намену у складу са смерницама и мерама из Просторног плана; а према Рефералној карти број 4. „Карта спровођења“.

Правила уређења и изградње на пољопривредном земљишту за подручје посебне намене Правила уређења на пољопривредном земљишту дају се за подручје Просторне целине „Национални парк“ и Просторне целине „Подручје непосредног утицаја на Национални парк“.

„1.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ „ФРУШКА ГОРА“

Подручје посебне намене чине две просторне целине:

1. „Национални парк“ и
2. „Подручје непосредног утицаја на Национални парк“.

„2. Пољопривредно земљиште у Просторној целини „Подручје непосредног утицаја на Национални парк“ На пољопривредном земљишту ван Националног парка (остало пољопривредно земљиште), примењују се правила уређења дефинисана плановима ЈЛС уз примену мера заштите дефинисаних Просторним планом.“

„2. ЗАШТИТА, УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПРИРОДНИХ СИСТЕМА И РЕСУРСА

2.2. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Уређење и коришћење пољопривредног земљишта на простору подручја посебне намене, мора бити усмерено на заштиту од евентуалне деградације овог природног ресурса. Све активности у области коришћења пољопривредног земљишта, морају се ускладити са мерама заштите Националног парка у просторној целини „Национални парк“ и мерама заштите осталих биодиверзитетских вредности у просторној целини „Подручје непосредног утицаја на Национални парк“.

Пољопривредно земљиште је потребно заштитити уз примену следећих мера:

- Максимално испоштовати рељефне карактеристике Фрушке горе и ускладити пољопривредне активности са њеним природним могућностима;
- На свим потенцијалним клизиштима избегавати пољопривредне радове, а ако то није могуће, пожељно је подзиђивање. Потребно је избегавати вишекратну употребу тешке механизације. Такав простор, ако се већ користи у пољопривредне сврхе, најбоље је засадити вишегодишњим културама дубоког корена, водећи рачуна о правцу простирања редова;
- Каналисање потока са бујичним потенцијалом значајно би умањило опасност од флувијалне ерозије, а пошто оваква решења нису ни брза ни јефтина, до тада уз токове бујичних потока треба лоцирати једногодишње културе чије би евентуално спирање представљало најмању штету;

- На огољеним деловима без шумског покривача на простору ван Националног парка, која су подложна еолској ерозији пожељно је подизање заштитних појасева зеленила;
- Употребу пољопривредног земљишта у непољопривредне намене (нарочито грађевинске), свести на најмању могућу меру;
- Максимално очувати пољопривредно земљиште од хемијских, механичких и свих других врста антропогених загађења и оштећења, јер оно представља необновљиви природни ресурс.“

2.4. Опис границе урбанистичког пројекта

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се ван грађевинског подручја насеља, уз саму границу, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Беоцин.

Урбанистичким пројектом се обухвата цела парцела 2904 К.О. Беоцин.

Површина обухваћена Урбанистичким пројектом је 0,66 ha.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1. Намена и карактер простора

Простор за који се ради Урбанистички пројекат се налази у јужном делу насеља Беоцин Село непосредно уз границу грађевинског подручја насеља. Са јужне стране се граничи са пољопривредним земљиштем, са северне и западне са грађевинским земљиштем а са источне стране са шумским земљиштем Националног парка Фрушка гора.

Обухваћени простор се користи као обрадиво пољопривредно земљиште, воћњак и виноград. Урбанистичким пројектом се не мења намена ни карактер простора што значи да ће се и даље користити у исту сврху.

Предметни простор је тренутно делимично девастиран у смислу одржавања па самим тим се планира обнављање старих засада и подизање новог засада. На појединим местима дрворед је проређен а на делу парцеле се планира подизање пластеника. На простору у обухвата плана нема изграђених објеката.

Саобраћајни приступ је из Улице Виноградарске преко Улице Стојана Вукосављевића.

3.2. Концепт уређења

Локација саме парцеле као и облик и површина утицали су на концепт просторне организације усклађен са природним условима на терену.

Изградњом планираних садржаја и сређивањем осталих пољопривредних површина створиће се услови за боље функционисање пољопривредног комплекса.

Преовлађујућа површина, више од 90%, је намењена пољопривреди. Високо растиње односно воћњак је предвиђено у појасу уз интерну приступну саобраћајницу која води до стамбеног објекта, према јужној граници парцеле. У северном делу предвиђене су површине за економски објекат - пластеник, у средишњем делу где је денивелација терена видна планира се виниград а у западном делу стамбени објекат са уређеним зеленим површинама (травнате површине за слободне активности).

Колски приступ је планиран дуж западне и јужне границе комплекса у ширини од 3m, који се надовезује на Виноградарску улицу којом се приступа до парцеле.

3.3. Приступ парцели и услови за уређење и изградњу објеката

Реализација садржаја унутар пољопривредног комплекса условљава се формирањем потпуне грађевинске парцеле, што је у овом случају испуњено самим тим што комплекс представља једна катастарска парцела која има излаз на јавну површину - улицу.

Главни приступ комплексу је уједно и колски приступ односно веза са Улицом Виноградарском, на коју се надовезује интерна саобраћајница. Овај приступ користе и корисници суседне парцеле како би приступили свом поседу. Приступни пут унутар комплекса ће бити од тврдог материјала или поплочан бетонским плочама или неком комбинацијом бетонских плоча и плоча од различитих материјала. Плочасти застори дају могућност приступа ваздуха и влаге земљишту што позитивно утиче на развој околних биљака .

У обухвату урбанистичког пројекта се планира изградња једног стамбеног објекта у функцији пољопривреде, приземне спратности. Поред главног стамбеног објекта планира се постављање пластеника у сврху примарне пољопривредне производње.

3.4. Положај објеката, регулација и нивелација

Просторни план општине Беоцин је дефинисао урбанистичке параметре као и правила уређења и грађења за објекте на пољопривредном земљишту у функцији пољопривреде која се примењују и на простору који је дефинисан овим Урбанистичким пројектом.

Планирани стамбени објект је спратности П.

Објект је позициониран тако да је удаљеност од суседних парцела 10 m према северној граници парцеле што је најмања удаљеност у односу на остале суседне парцеле. Грађевинска линија стамбеног објекта ГЛ је на 11,62 m од регулационе линије РЛ.

Удаљеност од суседне парцеле са источне стране је минимално од 13,84 до 16,96 m.

Висина слемена је 4,50 m.

Тачан положај је представљен на графичком приказу „Ситуациони приказ“ где су јасно назначене и котиране удаљености у односу на све границе парцела.

Габарит стамбеног објекта са помоћним објектом је 169,00 m² бруто развијене површине, односно 137,07 m² нето површине.

Спратност економског објекта (пластеника) је П. Удаљеност економског објекта од суседне парцеле удаљеност је 5,43 m. Површина пластеника је укупно 200 m² тј. четири пластеника по 50 m².

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се на надморској висини од 160,40 m до 186,60 m са падом од истока према западу. На источном делу пољопривредног комплекса, где је планиран стамбени објект планира се равњање и насипање платоа на коту 183,00 m, где је терен потребно уредити уз минималне земљане радове.

3.5. Нумерички показатељи

Табела 1: Нумерички показатељи

Укупна површина свих изграђених објеката на парцели износи 369,00 m²

Индекс заузетости свих објеката на парцели износи 5,59%

Индекс изграђености на парцели износи 0,06

	Површина (m ²)	Индекс заузетости (%)
Стамбени објект	169	2,56
Економски објект-пластеник	200	3,03
Пољопривредне површине	4946	74,91
Озелењени простор уз стамбени објект	660	10,00
Саобраћајне површине	627	9,50
ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	6600	100

4. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА И ТЕХНИЧКИ ОПИС

Породични стамбени објект у функцији пољопривреде, спратности П позициониран је у источном делу простора. До заравњеног платоа на ком је позициониран објект планирана је приступна саобраћајница. На графичком приказу број 3 „Ситуациони план (намена површина, положај објекта, саобраћајно решење и зеленило), Р 1:500, дат је тачан габарит и положај објекта.

Концепција објекта је таква да се уклопи у природно окружење и ничим не ремети околни простор.

Стамбени објект је планиран у функцији пољопривреде и оријентисан је тако да је целим својим габаритом окренут према остатку пољопривредног газдинства.

Уз склопу стамбеног објекта планирана је гаража за путничке аутомобиле која уједно служи за држање ситнијих пољопривредних машина као што су косачица, фреза и друга неопходна средства за бављење пољопривредом.

Уранистичким пројектом формирана је зона за постављање пластеника за повртарску производњу, а све у складу са потребама инвеститора.

Извод из идејног решења

„ТЕХНИЧКИ ОПИС

ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА је приземна спратности П. У склопу објекта је и гаража. У објект се улази са јужне стране, као и у гаражу. Колски прилаз у гаражу је ширине 3м, као и колски прилаз на парцелу.

Грађевинска линија стамбеног објекта ГЛ је на 11,62 м од регулационе линије РЛ.

Удаљеност од суседне парцеле са источне стране је минимално од 13,84 до 16,96 м.

Висина слемена је 4,50 м.

ФУНКЦИЈА, ФОРМА И КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Функција

Објект је породична стамбена зграда са једним станом и гаражом. Спратност објекта је Приземље. У објект се улази са бочне (јужне) стране објекта. У приземљу објекта се налазе: ходник, предсобље, дневна соба са кухињом, купатило, 3 собе и гаража. Бруто површина објекта са гаражом је 169,00м², а нето површина је 137,07м².

Форма

Објекат је компактне правоугаоне основе, приземни, са вишеводним кровом и хоризонталном ободном аб стрехом. Комплетна атмосферска вода са кровова и сливних површина у дворишту одводи се на зелену површину. Плоча стамбеног дела приземља је издигнута 16 цм у односу на терен. Основа је приближно правоугаоног облика, с тим да је са бочне старне проширена гаражом као анексом стамбеном објекту која такође има правоугаони облик.

Конструкција

Конструктивно објекат је класичне градње са масивним зиданим зидовима са хоризонталним и вертикалним АБ серклажима.

Носећи и фасадни зидови објекта су од носећег термо клима блока. Носећи зидови су ширине 25 цм, а преградни зидови су од пуне опеке дебљине 12цм.

Плоча приземља је од армираног бетона дебљине 10цм.

Међуспратна конструкција је полумонтажног типа – „ферт“, конструкција и она наткрива објекат. Објекат има препуштену АБ стреху око целог објекта.

Кровна конструкција је од чамове резане грађе 2. класе, а кровни покривач је фалцовани цреп. Нагиб кровних равни је 25°.

Објекат је темељен на тракастим темељима. Дубина фундаирања је $D_f = -0,80\text{м}$ од коте терена. Сви серклажи, бетонске греде и стубови раде се од АБ бетона МБ30 са потребном оплатом и арматуром.

Материјализација

Предвиђена је хоризонтална хидроизолација подне плоче објекта од кондора В-4 са варењем и преклапањем 10цм, а на местима денивелације подне плоче, као и испод стубова приземља је хидроизолациони премаз Сика Ластип 152.

Испод кровног покривача се налази кровна паропропусна водонепропусна фолија.

Фасадни зидови стамбеног објекта су у „Демит“, систему. Зидани су носећим термо клима блоком $d=25\text{цм}$ и са израдом термоизолације $d=10\text{цм}$, завршно обрађени акрилном зарибаном фасадом. Део фасадних зидова има квалитетнију завршну обраду са хоризонталним канелурама од фасадних омега лајсни. Термоизолација подова приземља се изводи од стиродура дебљине 8цм, а термоизолација преко таванске плоче је од камене вуне дебљине 20 цм.

Сви вертикални зидови и плафони се малтеришу продужним цементним малтером и боје дисперзивном белом или колор бојом. Облога унутрашњих зидова купатила и тоалета и кухиње је од гранитне керамике.

Кровна конструкција је од чамове грађе 2. класе према пројекту, а кровни покривач је од фалцованог црепа у боји.

Сва потребна лимена опшивања као и хоризонтални и вертикални олуци су од бојеног поцинкованог лима $d=0,55\text{мм}$.

Подови приземља имају преко термоизолације имају цементну кошуљицу дебљине 8цм, а у тавану је цементна кошуљица дебљине 5цм.

Завршна обрада подова је гранитне керамичке плочице.

Унутрашња столарија је од фурнираног медијапана у боји дрвета или од лакираног белог медијапана, а спољна столарија је ПВЦ у браон боји са троструким стаком.“

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОБЈЕКТА

БРОЈ	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ОБРАДА ПОДОВА	ОБРАДА ЗИДОВА	ПОВРШИНА
1	ходник	плочице	дисперзија	5,41 (5,25)
2	дн. соба са кухињом	плочице	дисперзија	50,34 (48,83)
3	соба	плочице	дисперзија	17,09 (16,58)
4	купатило	плочице	плочице	6,48 (6,29)
5	соба	плочице	дисперзија	9,00 (8,73)
6	предсобље	плочице	дисперзија	5,69 (5,52)
7	соба	плочице	дисперзија	9,00 (8,73)
8	гаража	плочице	дисперзија	38,29 (37,14)
	Укупно бруто			169,00
	Укупно нето			137,07

5. ОСТАЛИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ

5.1. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

Применом стандарда приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања урбанистичких услова за планирање и пројектовање.

У складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15), и другим важећим прописима из ове области, потребно је обезбедити услове за несметано и безбедно кретање свих корисника комплекса простора као и особа са отежаним кретањем и особа са посебним потребама, а на следећи начин:

- на свим пешачким комуникацијама неутралисати висинску разлику између површина;

- на свим пешачким комуникацијама где постоје денивелације и друге архитектонске препреке, нагласити визуелне и тактилне промене у кретању и додатно их обезбедити;

- у објекту обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8,3%) уз постављање адекватних рукохвата.

Такође, потребно је примењивати све остале стандарде SRPS U.A9. 201-206 са циљем обезбеђивања приступачности у објектима и околини, као и друге важеће прописе и стандарде који регулишу ову област.

5.2. Заштита градитељског наслеђа

Услови за заштиту градитељског наслеђа дефинисани су од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Према Регистру заштићених културних добара, на простору унутар граница Урбанистичког пројекта нема непокретних културних добара, нити евидентираних добара који уживају претходну заштиту.

5.3. Заштита природе

У обухвату простора за који се израђује Урбанистички пројекат нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Парцела бр. 2904 к.о. Беочин налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ дефинисаној Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 - др. закон), а смештена је уз границу Националног парка, у близини простора под режимом заштите II степена. Предметни простор припада еколошки значајним подручјима за биљке, птице и лептире у оквиру еколошке мреже Републике Србије, односно 1РА подручју под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“, 1ВА подручју под називом „Фрушка гора К8019“, РВА подручју под називом „Фрушка гора 07“, као и ЕМЕР.А1Л} подручју под називом „Фрушка гора 1150000007“ (Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010)), Сходно наведеном, издати су следећи услови заштите природе:

- Планиране активности могу се обављати унутар простора који обухвата к.п. бр. 2904 к.о. Беочин, а у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним Просторним планом општине Беочин („Службени лист општине Беочин", бр. 13/2012);

- На подручју заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“ садржаје и

активности планирати у складу са Просторним планом подручја посебне намене „Фрушкагора“ („Сл.листАПВ“, бр. 8/2019), према коме се ограничава изградња нових садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, на удаљеност већу од 500 м од границе Националног парка; и Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 -др. закон);

- Није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује путем повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, а код којих се планским, грађевинским и/или техничким решењима не може обезбедити уклањање наведених негативних утицаја предметног простора, јер се предметни простор налази у зони утицаја на заштићено подручје;

- Планом предвидети да се озелењавање врши у складу са циљевима заштите природних вредности Националног парка, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема фрушкогорског подручја:

- Планирано зеленило на предметној парцели повезати у функционалну целину са зеленилом у окружењу, превасходно са високим зеленилом суседне к.п. бр. 3090и 3091 к.о. Беоцин, које према начину коришћења земљишта представљају шуму 3. класе (Листа непокретности бр. 2716 геодетско-катастарског информационог система РГЗ);

- За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:

- а) На предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према заштићеном подручју;

- ђ) Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;

- с) Код осветљења објеката, стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње);

- Боја фасаде и крова не треба да одудара, односно да се истиче у односу на преовлађујуће боје простора, уз искључење употребе разних рефлектујућих површина;

- Планирањем оградe обезбедити проходност за ситне дивље врсте (нпр. водоземци, гмизавци, ситни сисари). Најповољније су оградe од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12ст;

- Градилиште организовати на минималној површини потребној за обављање

радова, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење;

- Радове на изградњи и уређењу простора вршити под следећим условима:

- а) Приликом изградње водити рачуна да се максимално заштити постојећа вегетација у непосредној околини објеката;
- б) Уклоњени хумусни слој користити за санацију након завршетка радова;
- в) Забрањено је отварање позајмишта и одлагање отпадних и другог материјала на заштићеном подручју;
- г) Приликом транспорта материјала и опреме предузети одговарајуће мере којима се спречава доспевање загађујућих материја на зелене површине и друге еколошки осетљиве делове простора унутар заштићеног подручја;
- д) Простор на коме је одлаган грађевински и други материјал уредити (очистити), односно довести у првобитно стање након завршетка радова;

- Планирати примену техничких мера за спречавање распрострања честичних и осталих загађујућих материја, у складу са чланом 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на контролу извора загађивања;

- Управљање неопасним отпадом, погодним за поновну употребу, обављати према одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Сл. гласник РС“, бр. 98/2010);

- Планирање заштите земљишта на предметном простору остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);

- Предвидети одговарајуће мере за очување квалитета земљишта у окружењу предметног комплекса у складу са чланом 16. Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/2006, 65/2008 - други закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон) који се односи на забрану испуштања и одлагања штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање, као и поштовањем осталих мера за заштиту земљишта од деградације;

- У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде

„рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;

5.4. Заштита од елементарних непогода и других несрећа

Мере заштите од елементарних непогода

У циљу заштите планираног објекта и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу узете се у обзир меродавни параметри, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Мере заштите од земљотреса

Беоцин се налази у сеизмичком подручју 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара треба да буде обезбеђена употребом незапаљивих материјала приликом градње планираног објекта, обезбеђивањем ватропреградних површина, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа објекту у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09 и 20/15), Правилником о

техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" број 39/91), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ" број 8/95) и другим прописима који уређују ову област.

На путевима, пролазима, платоима и сличним прилазима објектима који су предвиђени за пролаз ватрогасних возила или евакуацију људи и имовине угрожених пожаром, није дозвољено градити или постављати објекте или друге запреке.

5.5. Мере заштите животне средине

Планирани развој активности на простору урбанистичког пројекта подразумева спречавање настајања свих видова загађења, сагледавање утицаја и промена које ће се испољити на простору урбанистичког пројекта и заштиту животне средине од загађивања.

Планирани облици коришћења пољопривредне површине у складу су са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом простора.

Уређењем овог простора обезбедиће се позитиван утицај и визуелно унапредити амбијент простора.

На предметном простору нису дозвољене активности које би могле да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, загађења земљишта, вибрација, производње отпада и других штетних утицаја а које би негативно утицале на породично становање у околини предметног простора, али и шире.

Потребно је успоставити ефикасан систем управљања отпадом, у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10) и другим подзаконским актима из ове области. На улазу у комплекс обезбедиће се довољан број корпи за одлагање отпада.

Неопходно је спречавање извођења било каквих активности у простору које би угрозиле зеленило, као и употреба хемијских средстава (осим оних који се користе за заштиту), који би угрозили виталност зеленог фонда и квалитет земљишта и вода.

6. САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ

6.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Комплекс се у свом северозападном делу ослања на Улицу Виноградарску, преко које је повезан са Улицом Стојана Вукосављевића и даље са уличном мрежом насеља Беочин.

Главни приступ комплексу планира се из Улице Виноградарске и планирани приступни пут унутар комплекса укршта се са поменутом улицом под углом од приближно 90°, а радијуси кривина на вези ове две саобраћајнице су 6 m.

Унутар комплекса, планирана је приступна саобраћајница са паркингом за путничке аутомобиле.

Услови за грађење саобраћајних површина

У близини прилазног пута (са обе стране), не сме се налазити никакво растиње или било какве препреке у формираним троугловима прегледности које би угрожавале безбедност саобраћаја приликом укрштања са Улицом Виноградарском.

Препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Приликом израде пројектне документације могуће су блаже корекције трасе интерних саобраћајница од решења приказаном у графичким приказима, уколико управљач пута то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама”, „префабрикованим танкостеним пластичним”, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња. Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања.

Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15), који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

6.2. План водне инфраструктуре са прикључцима на мрежу

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже која функционише у склопу постојећег водоводног система насеља Беочин.

У Улици Виноградарској постоји секундарна водоводна мрежа одговарајућег профила на коју је повезан постојећи прикључак на парцели.

Унутар простора предвиђа се изградња водоводне мреже за потребе снабдевања водом планираног објекта.

Прикључење на водоводну мрежу, решено је прикључком са мерењем потрошње у склоништу за водомер (водомерни шахт), који је смештен ван јавне површине улице, односно, у оквиру комплекса, на 0,9 m од регулационе линије.

Условe прикључка, могуће је и другачије извести, али само уз сагласност и према посебним условима ЈКП "Водовод и канализација".

Положај водоводне мреже дати су у графичком приказу „Синхрон план инфраструктуре“ у размери 1:500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних вода биће решено преко сепаратне канализационе мреже са оријентацијом на постојећи канализациони систем насеља Беоцин.

Отпадне воде ће се преко зацевљене канализационе мреже из комплекса одводити ка постојећој канализационој мрежи у Улици Виноградарској профила Ø 160 mm. Канализациона мрежа отпадних вода унутар комплекса реализоваће се за потребе одвођења отпадних вода планираног објекта.

Прикључење комплекса на канализациону мрежу, решено је са прикључним шахтом. Прикључни шахт (ревизиони шахт) смештен је ван јавне површине улице, унутар комплекса, а на 0,9 m од регулационе линије.

Условe прикључења, планиране канализационе мреже, могуће је и другачије извести, али само уз сагласност и према посебним условима ЈКП "Водовод и канализација".

Атмосферске воде са планираног паркинга и поплочаних површина и објеката, решавају се на парцели корисника одвођењем на зелене површине.

Положај планиране канализационе мреже унутар комплекса дати су у графичком приказу „Синхрон план инфраструктуре“ у размери 1:500.

6.3. План енергетске инфраструктуре са прикључцима на мрежу

Снабдевање електричном и топлотном енергијом

На овом подручју постоји изграђена електроенергетска инфраструктура. Околно подручје Беочина се снабдева електричном енергијом из трансформаторске станице ТС 35/20/10 трафостанице "Беоцин".

Планирани садржаји ће се снабдевати електричном енергијом са постојеће уличне мреже чија локација је дефинисана у графичком приказу " Синхрон план инфраструктуре у размери 1:500", у коме су дате и оријентационе трасе будуће

нисконапонске мреже. За потребе будућег пољопривредног газдинства потребно је изградити нисконапонску инсталацију за потребе планираног објекта. Будућа електроенергетска инсталација градиће се подземно.

На подручју не постоји изграђена гасоводна мрежа. Изградњом прикључка од постојеће мреже, чији капацитети задовољавају планиране потребе на овом локалитету, планирани објекат ће се снабдевати топлотном енергијом. Снабдевање планираног објекта топлотном енергијом може се обезбедити и из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије (соларна енергија, енергија биомасе, топлотне пумпе, грејна електрична тела итд.).

Електронске комуникације

У случају потребе могуће је опремање мрежом електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће уличне мреже. Будућа мрежа ће се градити подземно.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење на електроенергетску мрежу решити изградњом прикључка од постојеће слободностојеће кабловске прикључне кутије (ССКПК бр.3) у улици Виноградарској на парцели 756 К.О. Беочин до прикључног ормара мерног места (ОММ) типа ПОММ-1 димензија ширине 340 mm и дубине 335 mm, смештеног на предвиђеном месту на регулационој линији парцеле 2904 према улици Виноградарској где је обезбеђен простор за слободностојеће постоље САБП-300. Прикључни вод изградити подземно полагањем кабела типа и пресека PP00 4*16 mm². Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад" у редовном поступку у обједињеној процедури.

Услови прикључења на гасоводну мрежу

Прикључење објекта у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно - регулационог сета. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови прикључења на мрежу електронских комуникација

У случају потребе прикључак на мрежу електронских комуникација извести преко типског прикључка до прикључног ормара, према условима надлежног дистрибутера.

7. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистички пројекат је израђен у два истоветна примерка, у аналогном и дигиталном облику, који се састоје од текстуалног и графичког дела и других прилога.

Један штампани и један електронски примерак се уручује инвеститору а један задржава општинска управа.

Општински орган надлежан за послове урбанизма, сходно члану 63. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 31/2019, 37/2019- др.закон, 9/2020 і 52/2021) потврђује да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Планом вишег реда, Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима.

Пре потврђивања Урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта у трајању од 7 дана. Комисија за планове Општине Беоцин разматра све примедбе и сугестије са јавне презентације и врши стручну контролу Урбанистичког пројекта.

Потврђен Урбанистички пројекат представља основ за подношење захтева за израду и издавање Локацијских услова, у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 і 52/2021).

Одговорни урбаниста:

.....

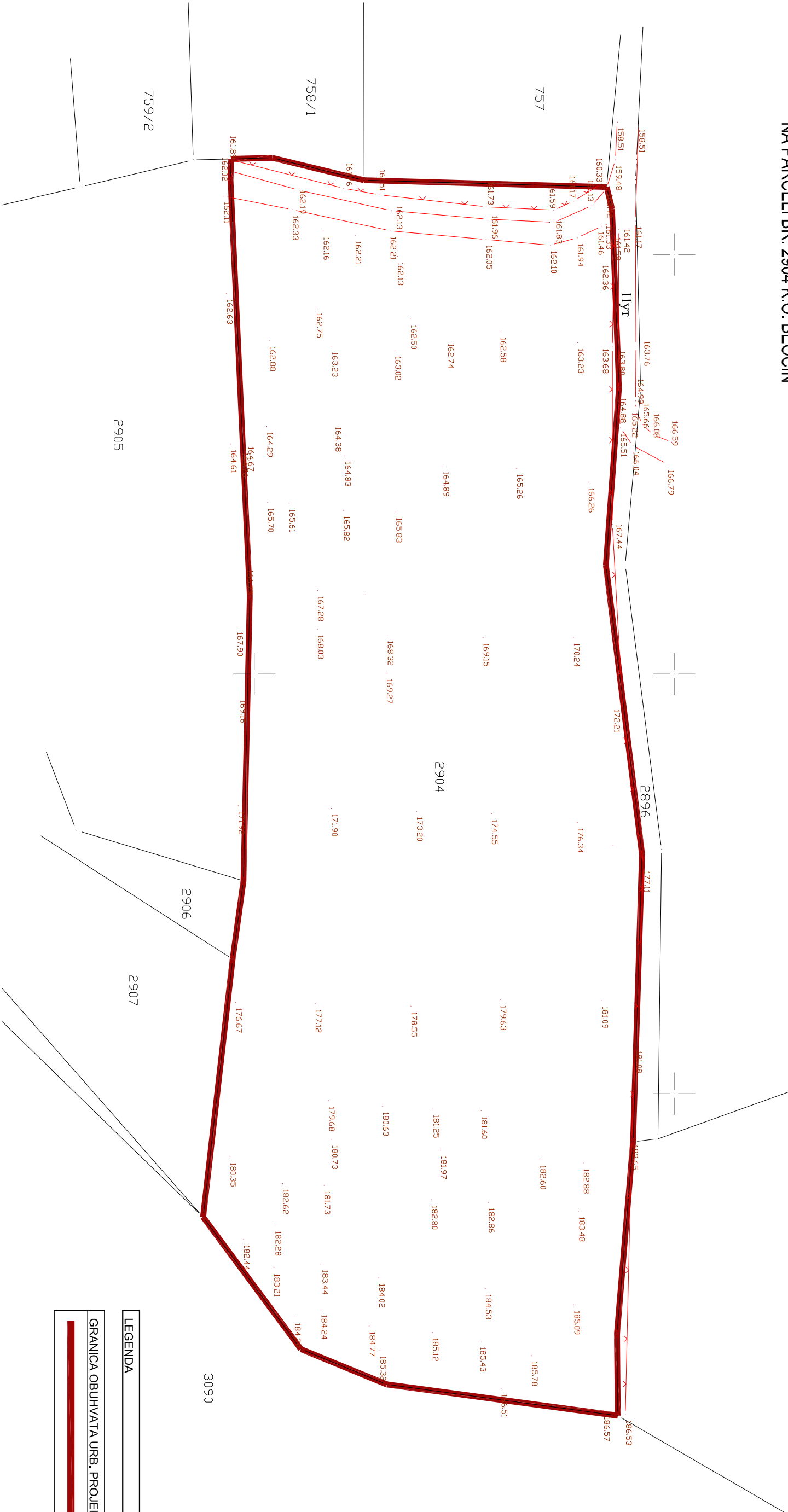
Срђан Јоргић маст.инж.арх.
Лиценца бр. 223A006820

Бачка Паланка, јануар 2023.год.

ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА


URBANISTIČKI PROJEKAT ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE
RAZRADE STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCIJI
POLJOPRIVREDE SA POMOĆNIM I EKONOMSKIM OBJEKTOM
NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEOČIN

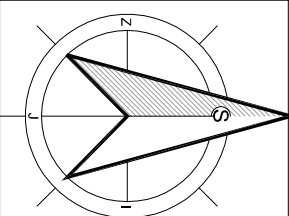
3091



LEGENDA

GRANICA OBUHVATA URB. PROJEKTA

<div></div> <div>OBRADIVAČ: d.o.o. "AS PLAN INŽENJERING" Trg bratstva i jedinstva 30-32, 21400 Beška Palanka TEL.: 064/181-4754 Email: asplan.doo@gmail.com www.asplan.com</div> <div>02030 OPŠTINA BRANISAVCI</div>		NAZIV PLANA: URBANISTIČKI PROJEKAT ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE RAZRADE STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEOČIN		NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA: -	
OBRADAK: mašt. Stijan Jorgić		INVESTITOR I IZVODILAC: MILAN DŽARIĆ, NOVI SAD		FORMAT: A3	
		INVESTITOR I IZVODILAC: MILAN DŽARIĆ, NOVI SAD		BROJ PROJEKTA: 2021-91-UP	
NAZIV KARTOGRAFA: SA GRABNICOM OBUHVATA		DATUM: Januar 2023.		BROJ LISTA: 2	
		PROJEKTOVAO: 2021-91-UP		PROJEKTOVAO: 2021-91-UP	
		PROJEKTOVAO: 2021-91-UP		PROJEKTOVAO: 2021-91-UP	



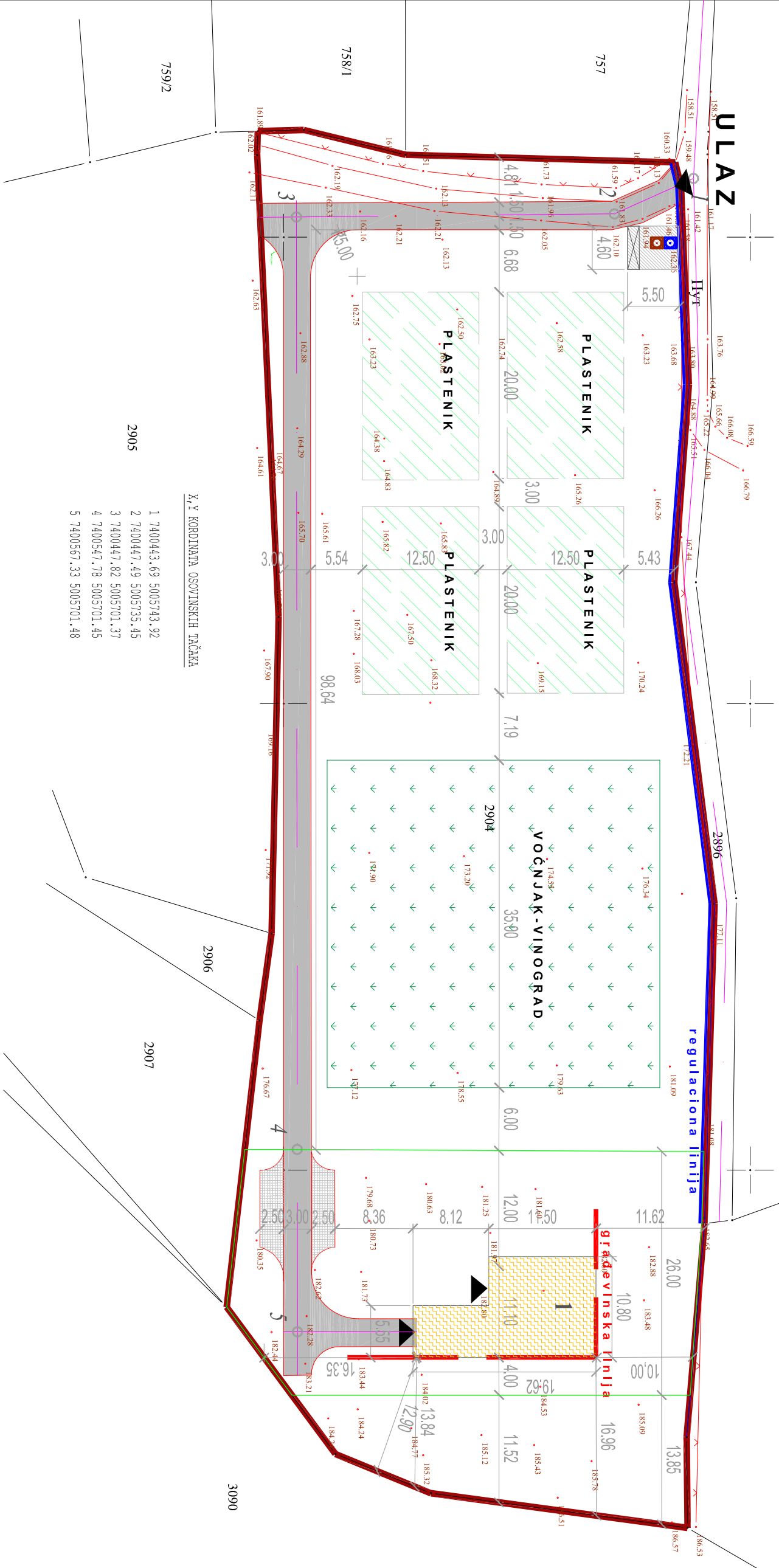
URBANISTIČKI PROJEKAT
ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE RAZRADE
STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE
NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEOČIN

GEODETSKA PODLOGA
SA GRABNICOM OBUHVATA
URBANISTIČKOG PROJEKTA

URBANISTIČKI PROJEKAT ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE
RAZRADE STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCJI
POLJOPRIVREDE SA POMOĆNIM I EKONOMSKIM OBJEKTOM
NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEOČIN

3091

U LAZ



LEGENDA

PLANIRANI STAMBENI OBJEKAT

TRAVNATE POVRŠINE

VOĆNJAK-VINOGRAD

MESTO ZA PLASTENIK

ZARAVNJENA TRAVNATA POVRŠINA

INTERNA SAOBRAĆAJNICA

MANIPULATIVNE POVRŠINE

PARKING POUŠINE

▶ ULAZ

50 OSOVINSKE TAČKE

ZA ODLAGANJE OTPADA

GRANICA OBUHVATA URB. PROJEKTA

REGULACIJA POSTOJEĆA

GRADEVINSKA LINIJA


OSA SAOBRAĆAJNICE

OSA SAOBRAČUNICE

URBANISTIČKI PROJEKAT ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE RAZRADE


OBRAĐIVAČ:
 d.o.o.
"AS PLAN
INŽENJERING"
 Tis brošura i jedinstva 30-32, 21400 Bečica - Pankovci
 TEL.: 064/181-47-54 | E-mail: asplan.doo@gmail.com
 www.asplan.hr

man. Srđan Jorgić	POTPIS ODGOVORNAJSTE:
OBRAĐA:	
man. Srđan Jorgić	



INVESTITOR I NABAVLJAC:	MILAN DŽARIĆ, NOVI SAD	DATUM:	A3	PROJEKTA:
INVESTITOR I NABAVLJAC:	MILAN DŽARIĆ, NOVI SAD	JANUAR 2023.	2021-91-IP	
SITUACIONI PLAN		POZEMEL:	1:500	BROJ LISTA:
NAZIV KARTICE/CRTA:		3		

URBANISTIČKI PROJEKAT

ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE RAZRADE

STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE

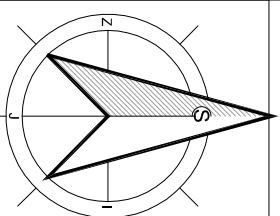
NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEOČIN

SITUACIONI PLAN

(NAMENA POVRŠINA, POLOŽAJ

OBJEKATA, SAOBRAĆAJNO

REŠENJE I ZELENILO)





2905

1	7400443.69	5005743.92
2	7400447.49	5005735.45
3	7400447.82	5005701.37
4	7400547.78	5005701.45
5	7400557.33	5005701.48

X, Y KORDINATA OSOVINSKIH TAČAKA

1 7400443.69 5005743.92
2 7400447.49 5005735.45
3 7400447.82 5005701.37
4 7400547.78 5005701.45
5 7400567.33 5005701.48

	OSOBNOŠĆ:	NAZIV PLANA	URBANISTIČKI PROJEKAT ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE RAZRADE STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEOČIN	NAZIV IZDANJA DELA PROJEKTA	-
	d.o.o. "AS PLAN NŽENJERING" Trg bratstva i jedinstva 30-32, 21400 Bačka Palanka TEL.: 084/16-474541 E-mail: asplan.doo@gmail.com				
	POSLOVNI URBANISTIČKI www.asplan.rs				
meñ. Srdan Jorgić	POSLOVNI URBANISTIČKI	INVESTITOR I NARUČILAC:	MILAN DŽARIĆ, NOVI SAD	DATA:	BROJ PROJEKTA:
OSOBNOŠĆ:	POSLOVNI URBANISTIČKI	INVESTITOR I NARUČILAC:	MILAN DŽARIĆ, NOVI SAD	JANUAR 2023.	2021-91-UP
meñ. Srdan Jorgić	POSLOVNI URBANISTIČKI	INVESTITOR I NARUČILAC:	MILAN DŽARIĆ, NOVI SAD	RAZMERA:	BROJ LISTA:
	POSLOVNI URBANISTIČKI	INVESTITOR I NARUČILAC:	MILAN DŽARIĆ, NOVI SAD	1:500	3

URBANISTIČKI PROJEKAT ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE
RAZRADE STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCIJI
POLJOPRIVREDE SA POMOĆNIM I EKONOMSKIM OBJEKTOM
NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEOČIN

3091

LEGENDA

PLANIRANI STAMBENI OBJEKT
1
ZARAVNJENA TRAVNATA POVRŠINA
PRISTUPNA SAOBRAĆAONICA
PARKING PROSTOR

- ▲ ULAZ
- OSOVINSKE TAČKE
- 182.00 NIVELETA
- ▲ 0.00% PAD TERENA
- ▲ 19.55

GRANICA OBUHVATA URB. PROJEKTA
REGULACIJA POSTOJEĆA
GRADEVINSKA LINIJA
OSA SAOBRAĆAONICE

NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA:

URBANISTIČKI PROJEKAT ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE RAZRADE
STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE
NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEOČIN

OBRAĐIVAČ:
d.o.o. "AS PLAN
INŽENJERING"

OBRAĐIO:
maš. Stđan Jorgić

INVESTITOR I IZVOĐAČ:

MILAN DŽARIĆ, NOVI SAD

INVESTITOR I IZVOĐAČ:

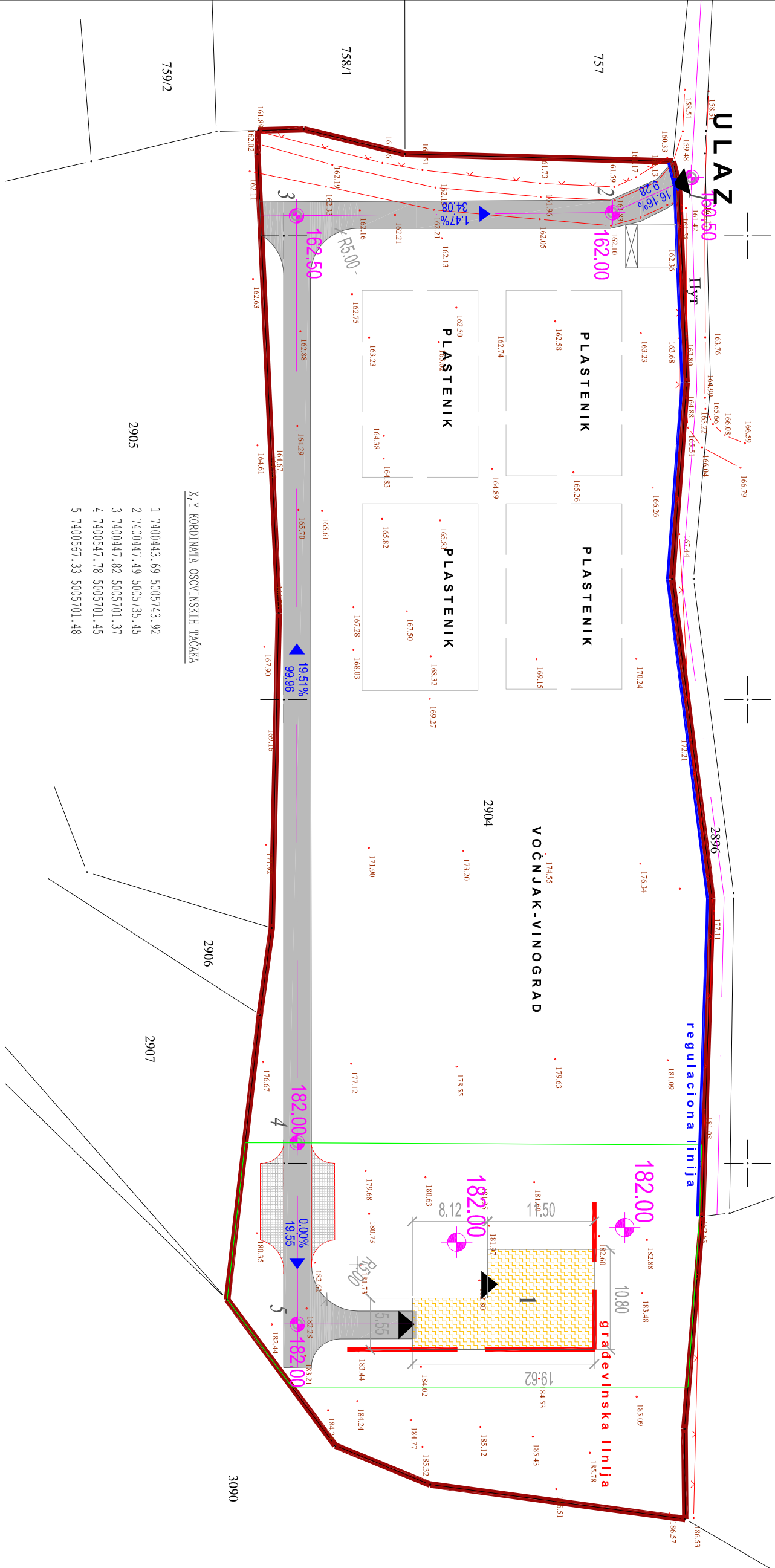
MILAN DŽARIĆ, NOVI SAD

NAZIV KATEGORIJE:

NIVELACIONO REGULACIONI PLAN

PROJEKTOVANJE:

4

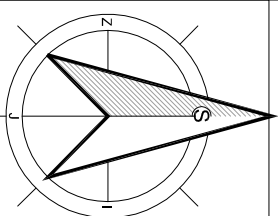


- 2905
- 1 7400443.69 5005743.92
2 7400447.49 5005735.45
3 7400447.82 5005701.37
4 7400547.78 5005701.45
5 7400567.33 5005701.48

X, Y KORDINATA OSOVINSKIH TAČAKA

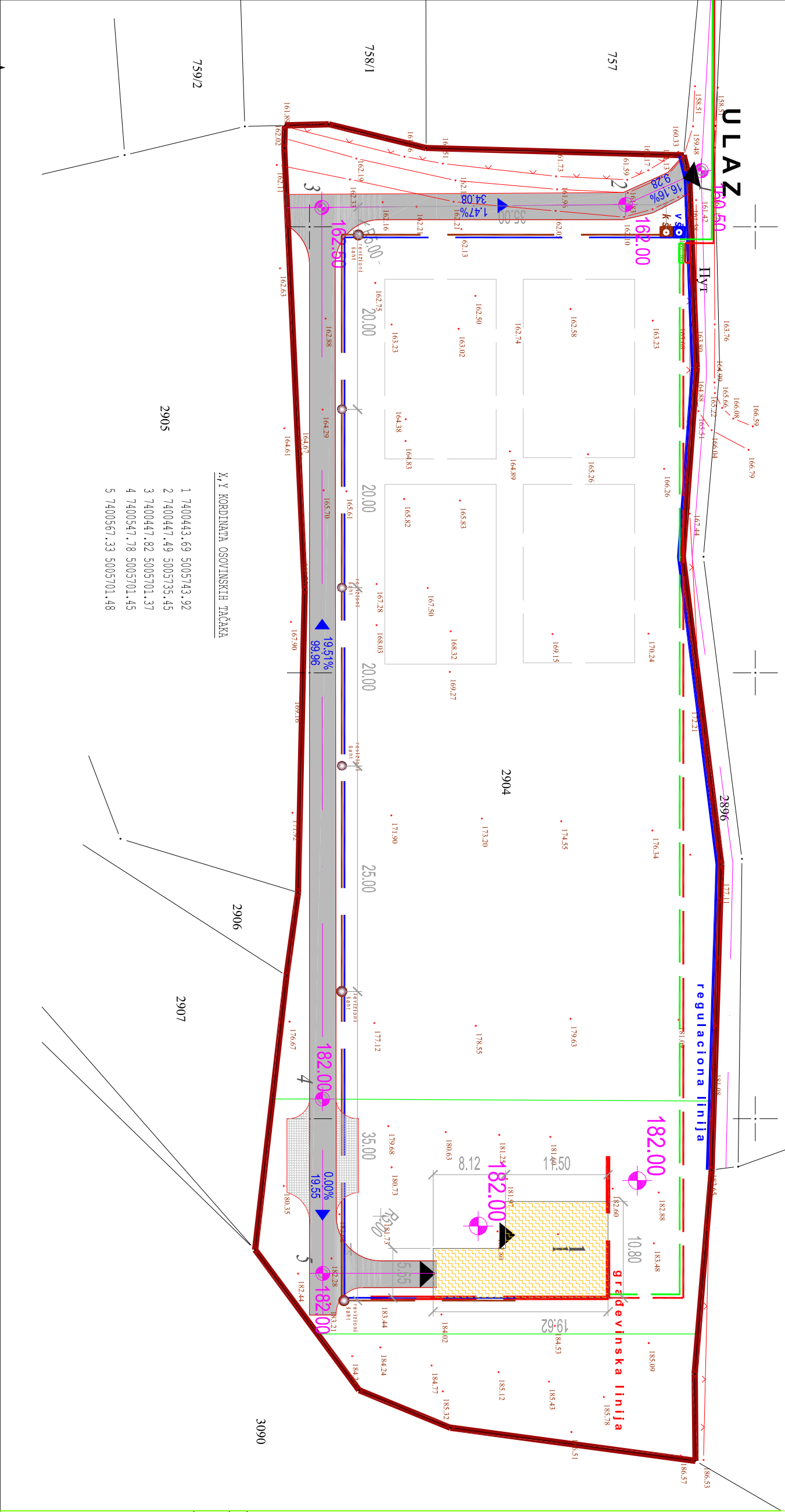
URBANISTIČKI PROJEKAT
ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE RAZRADE
STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE
NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEOČIN


















NIVELACIONO REGULACIONI
PLAN

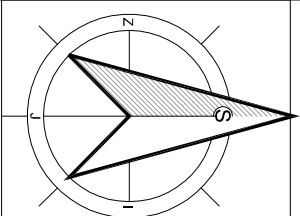


URBANISTIČKI PROJEKAT ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE
RAZRADE STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCJI
POLJOPRIVREDE SA POMOĆNIM I EKONOMSKIM OBJEKTOM
NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEOČIN

3091




LEGENDA	
VODOVODNA MREŽA	
KANALIZACIONA MREŽA	
POSTOJEĆI VODOVODNI ŠAHT SA VODOMEROM	
POSTOJEĆI KANALIZACIONI ŠAHT -PRIKLJUČAK	
ELEKTRO NN VOD-PODZEMNI	
GASNA INSTALACIJA	
MERNO MESTO-ELEKTRO	
MERNO MESTO-GAS	
REVIZIONI KANALIZACIONI ŠAHT	
ULAZ	
OSOVSKE TAČKE	
NIVELETA	
PAD TERENA	
GRANICA OBUHVATA URB. PROJEKTA	
REGULACIJA POSTOJEĆA	
GRADEVINSKA LINIJA	
OSA SAOBRAĆAJNICE	

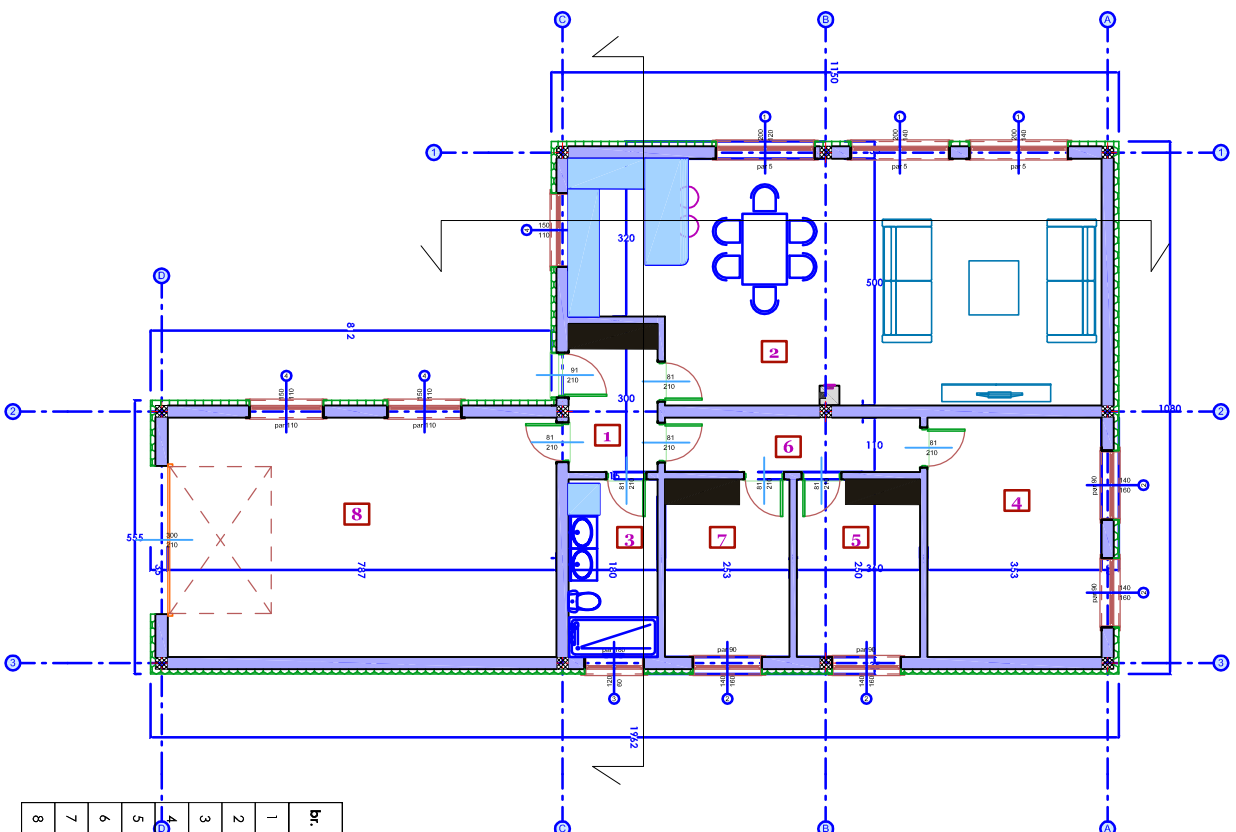


URBANISTIČKI PROJEKAT
ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE RAZRADE
STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE
NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEOČIN

SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE

<div><div></div><div><div>OBRAĐIVAČ:</div><div>"AS PLAN</div><div>d.o.o.</div><div>"INŽENJERING"</div><div>Trojstavaš, Jadranska 30-32, 21400 Brijuni, Pula TEL.: 084-181-47-54 E-mail: zadok.as@gmail.com www.asplan.hr URBANISTE</div></div></div>		NAZIV PLANA:		NAZIV ODJELA DELA PROJEKTA:	
maš. Stipan Jorgić		URBANISTIČKI PROJEKAT ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE RAZRADE STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEČUĆIN		-	
maš. Stipan Jorgić		INVESTITOR I IZVODILAC: MILAN DŽARIĆ, NOVI SAD		VISTA TIPI: DOKUMENTACIJE: URBANISTIČKI PROJEKAT	
maš. Stipan Jorgić		INVESTITOR I IZVODILAC: MILAN DŽARIĆ, NOVI SAD		FORMAT: REGL.	
maš. Stipan Jorgić		DATUM: BROJ PROJEKTA: 2021-91-UP		-	
maš. Stipan Jorgić		RAZMERA: 1:500		BROJ LISTA: 5	

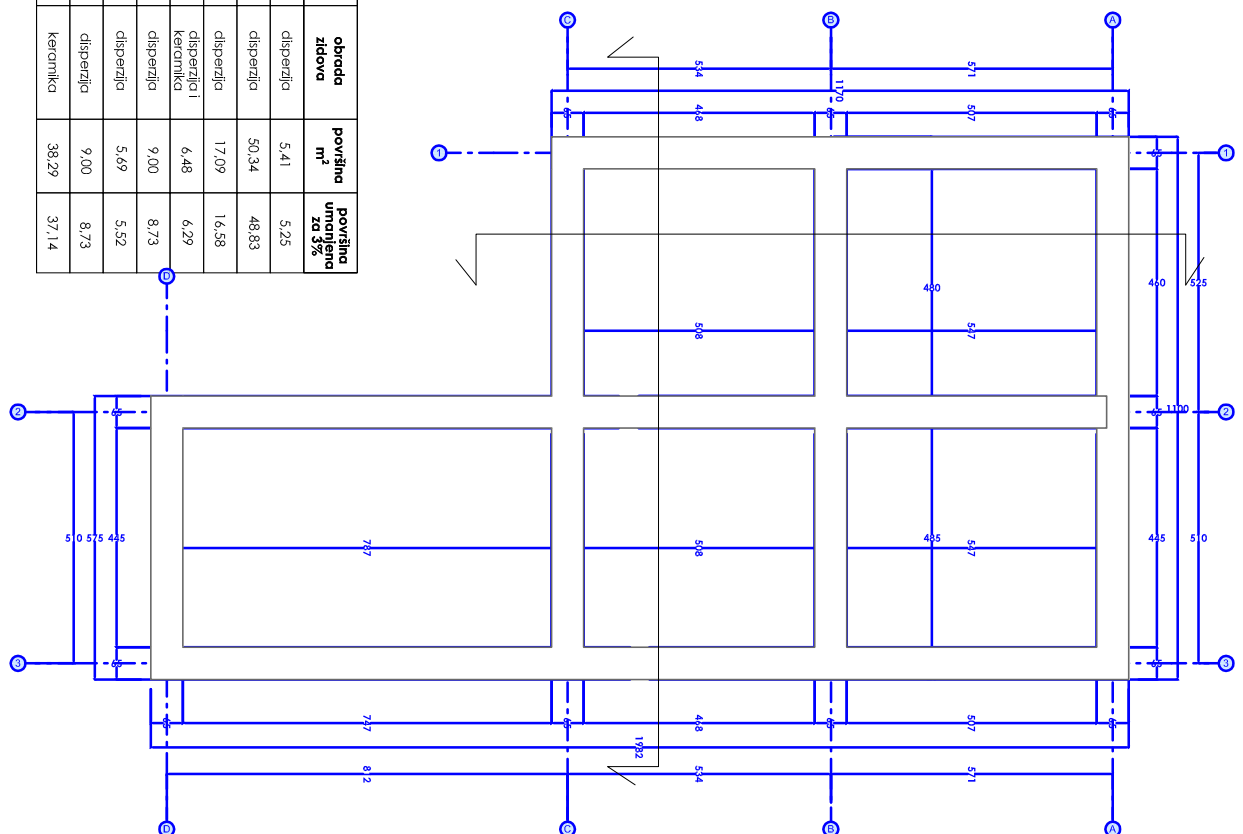
OSNOVA PRIZEMLJA



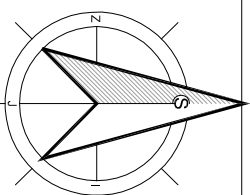
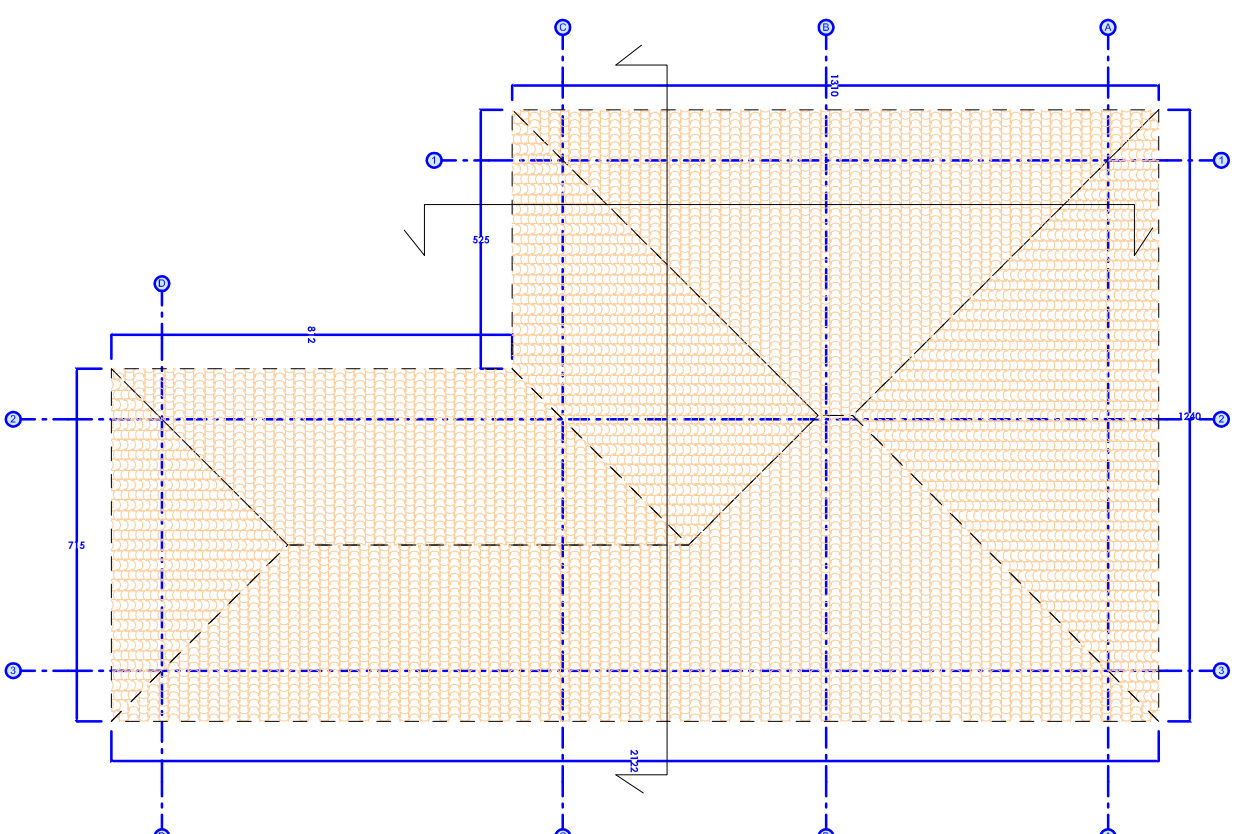
br.	naziv postojte	obrada poda	obrada zidova	površina m ²	površina unijeftnjen za 3%
1	hodnik	keramika	disparzija	5,41	5,25
2	dnevni boravak i kuhinja	keramika	disparzija	50,34	48,83
3	soba	parket	disparzija	17,09	16,58
4	kupatilo	keramika	disparzija i keramika	6,48	6,29
5	soba	keramika	disparzija	9,00	8,73
6	predstojanje	keramika	disparzija	5,69	5,52
7	soba	keramika	disparzija	9,00	8,73
8	garaža	keramika	keramika	38,29	37,14

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA:	137,07
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA:	169,00

OSNOVA TEMELJA



OSNOVA KROVNIH RAVNI



URBANISTIČKI PROJEKAT
ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE RAZRADE
STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE
NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEOČIN

IZVOD IZ IDEJNOG REŠENJA



OBRAĐIVAC:
d.o.o. "AS PLAN INŽENJERING"
Trg brašava i jedinstva 30-32, 21400 Bačka Palanka
TEL.: 064/181-47-54 | E-mail: asplan.doo@gmail.com
www.asplan.rs

m.math. Srđan Jorgić
OBRAĐA:
m.math. Srđan Jorgić

POTPI S ODG.URBANISTE:

MAZIN PLANA:

URBANISTIČKI PROJEKAT

ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKE RAZRADE
STAMBENOG OBJEKTA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE
NA PARCELI BR. 2904 K.O. BEOČIN

INVESTITOR I NARUČILAC

MILAN DZARIĆ, NOVI SAD

INVESTITOR I NARUČILAC: MILAN DŽARIĆ, NOVI SAD

MAZIV KARTICE/CRTEŽA

IZVOD IZ
IDEJNOG REŠENJA

NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA

VRSTA TEHNI. DOKUMENTACIJE: :

FORMAT:	RET
---------	-----

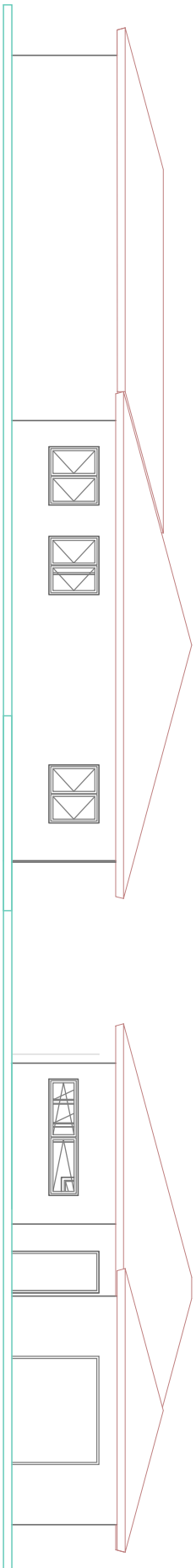
A3

Januar 2023. 2021-91-U

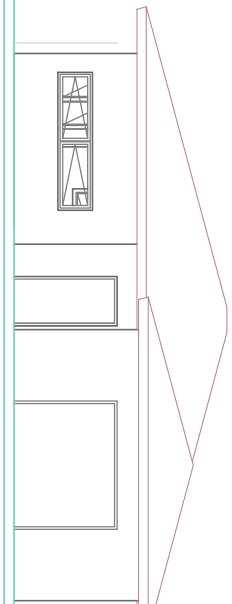
1750

POZEMENIA.	BRUG LISIA.
1:150	6.1.

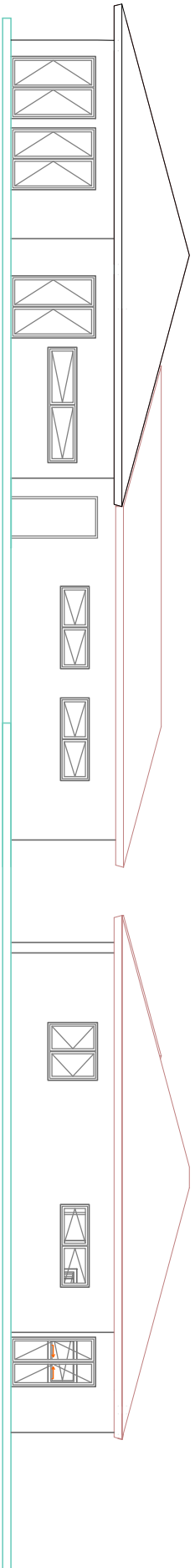
ISTOČNA FASADA



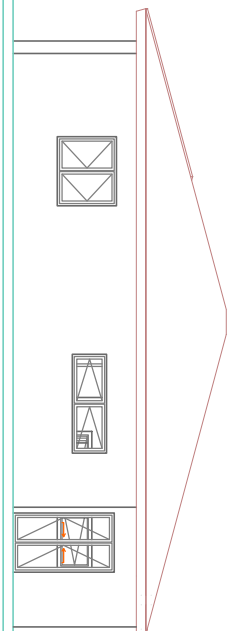
JUŽNA FASADA



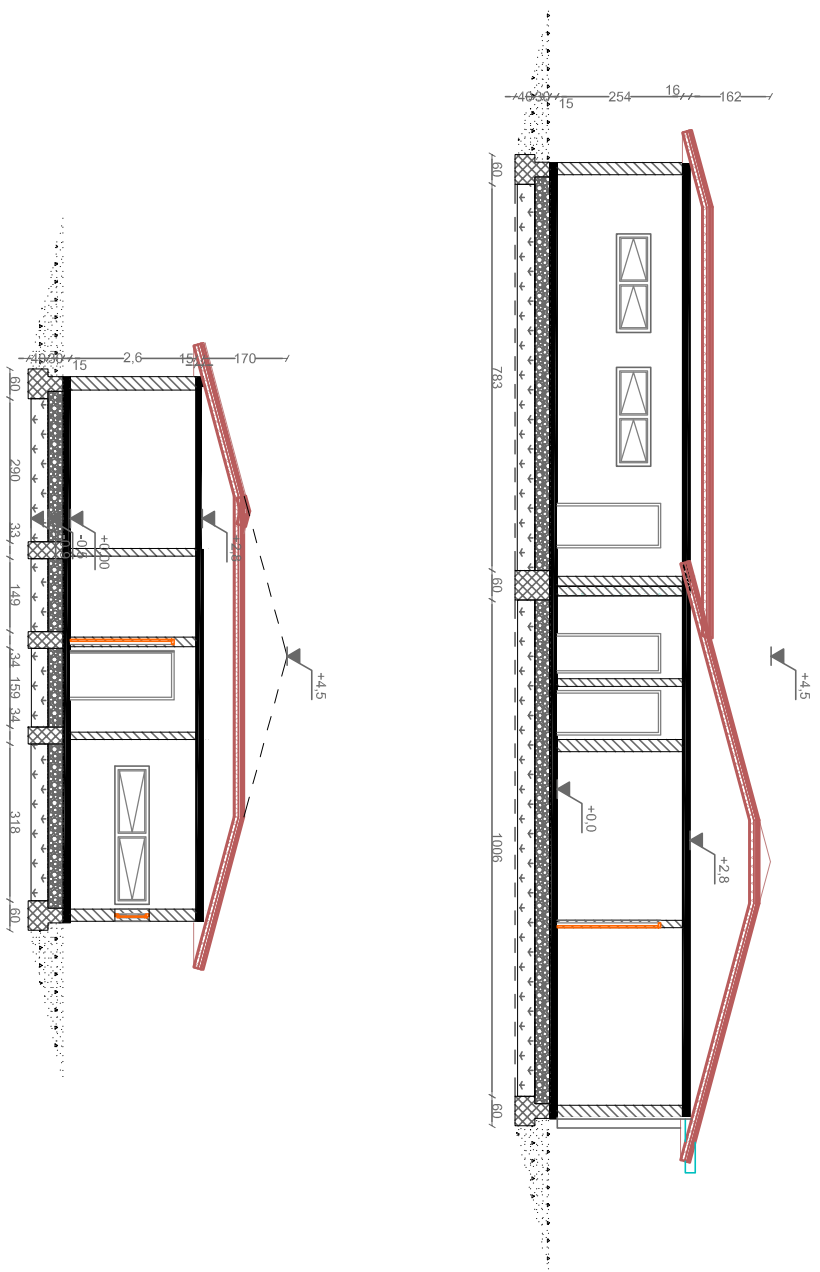
ZAPADNA FASADA



SEVERNA FASADA

[illegible]

KARAKTERISTIČNI PRESECI



ŠEMATSKI 3D PRIKAZ

[illegible]



Наш број: 20700-Д.07.02.-222197-21/2

Ваш број:

Датум: 23.11.2021. године

"AS PLAN INŽENJERING" doo

Трг братства јединства број 30-32
21400 Бачка Паланка

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта архитектонско – урбанистичке разраде стамбеног објекта у функцији пољопривреде са помоћним и економским објектом на парцели број 2904 (К.О. Беочин) у Беочин селу

Поводом Вашег захтева, број 20700-Д.07.02.-222197-21, у ком тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта архитектонско – урбанистичке разраде стамбеног објекта у функцији пољопривреде са помоћним и економским објектом на парцели број 2904 (К.О. Беочин) у Беочин селу, обавештавамо Вас следеће:

У захтеву за израду предпројектних услова у поступку израде урбанистичког пројекта је достављена максималана ангажована снага $P_{\max}=17,25 \text{ kW}$.

За потребе прикључења стамбеног објекта у функцији пољопривреде са помоћним и економским објектом на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу једног подземног нисконапонског вода (са полагањем кабела типа и пресека РР00 4x16 mm² од постојеће слободносотјеће кабловске прикључне кутије (ССКПК бр.3) у улици Виноградарска на парцели парцеле број 756 к.о. Беочин ..

На погодном месту на регулационој линији парцеле број 2904 према улици Виноградарска обезбедити простор за слободностојеће постоље САБП-300 на које ће се уградити орман мерног места (ОММ) типа ПОММ-1 димензија ширине 340 mm и дубине 335 mm.

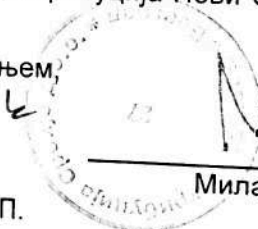
Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Нови Сад ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Доставити :

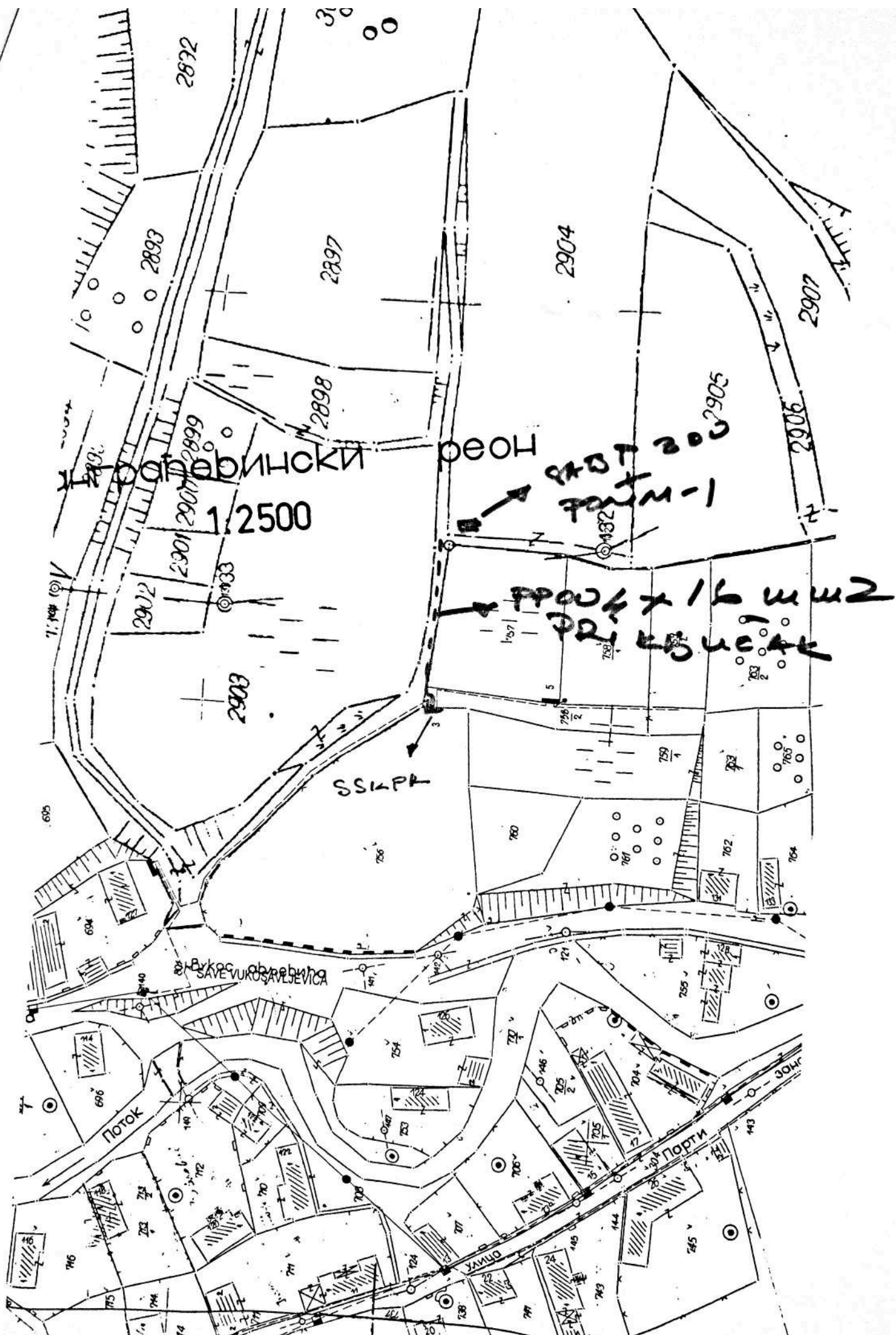
1. Наслову,
2. Служби за енергетику,
3. Милан Џарић, Бачка бр. 17 а, Нови Сад.
4. Писарници

С поштовањем,

М.П.



Директор огранка
Милан Тешовић, дипл.инж





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "Б Е О Ч И Н"

Десанке Максимовић 52, Беочин

Тел: 021/871-246; Тел/факс: 021/871-245

E-mail: office @jkpbeocin.co.rs

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

Беочин, 01.11.2021. год.

Број:675/3

"AS PLAN INŽENJERING" DOO

21400 БАЧКА ПАЛАНКА
ТРГ БРАТСТВА И ЈЕДИНСТВА БР. 30-32

Предмет : ИНФОРМАЦИЈА

Веза : Захтев за издавање услова

На основу вашег захтева за достављање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта архитектонско-урбанистичке разраде стамбеног објекта у функцији пољопривреде са помоћним и економским објектом на парцели бр. 2904 у КО Беочин, Закона о комуналним делатностима, Јавно комунално предузеће "Беочин" доставља

ИНФОРМАЦИЈУ

Везано за хидротехничку инфраструктуру инвеститору :

Милан Дражић из Новог Сада, за к.п. бр. 2904 КО Беочин

ВОДОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Милан Дражић је корисник комуналних услуга за утрошак воде, накнаде за прикључно место за парцелу бр. 2904/3 КО Беочин - потес Дудара, на основу претходне издате сагласности са техничким условима, пратећом документацијом и корисничким бројем потрошача 112405.

КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Корисник је прикључен на јавну мрежу канализације у ул Стојана Вукосављевића

Корисници са локације Дудара су у сопственој режији у складу са грађевинским прописима и нормативима извели прикључење на јавну мрежу и на делу некатегорисаног пута до јавне мреже пратећи конфигурацију терена, са изградом једног ревизионог шахта на деоници.

Деоница у делу некатегорисаног пута је секундарна канализациона мрежа корисника крака улице Дудара

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 "Беочин" 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, предузме мере на отклањању узрока поремећаја

Информација с издаје без накнаде имајући у виду постојећег корисника.

Референт

Љиљана Ђирић

Руководилац сектора

Водовод и канализација

Бура Кендл



/Гордана Ракић дипл.инг.техн./



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чланова 9. и 102. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018 - други закон, 71/2021), а у вези са чланом 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 – аутентично тумачење), поступајући по захтеву бр. Е70.1-2018 од 30.03.2022. године, запримљен 01.04.2022. године, Бироа за пројектовање и инжењеринг „AS PLAN INZENJERING“ д.о.о. Бачка Паланка, Трг Братства и Јединства бр. 30-32, поднет у име инвеститора Џарић Милана, Бачка бр. 17а, Нови Сад, а односи се на издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта у функцији пољопривреде са помоћним и економским објектом, на к.п.бр. 2904 к.о. Беочин, дана 06.05.2022. године под 03 бр. 020-914/4, доноси

РЕШЕЊЕ о условима заштите природе

1. У обухвату простора за који се израђује Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта у функцији пољопривреде са помоћним и економским објектом, на к.п.бр. 2904 к.о. Беочин, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Парцела бр. 2904 к.о. Беочин налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ дефинисаној Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон), а смештена је уз границу Националног парка, у близини простора под режимом заштите II степена. Предметни простор припада еколошки значајним подручјима за биљке, птице и лептире у оквиру еколошке мреже Републике Србије, односно IPA подручју под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“, ИВА подручју под називом „Фрушка гора RS019“, РВА подручју под називом „Фрушка гора 07“, као и EMERALD подручју под називом „Фрушка гора RS0000007“ (Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010)), што је приказано у Прилогу 1 који је саставни део овог Решења. Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:
 - 1) Планиране активности могу се обављати унутар простора који обухвата к.п.бр. 2904 к.о. Беочин, према предметном захтеву и графичкој документацији, а у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним Просторним планом општине Беочин („Службени лист општине Беочин“, бр. 13/2012);
 - 2) На подручју заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“ садржаје и активности планирати у складу са:
 - а) Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. лист АПВ“, бр. 8/2019), према коме се ограничава изградња нових садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, на удаљеност већу од 500 m од границе Националног парка;
 - б) Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон);
 - 3) На површинама у границама Националног парка „Фрушка гора“ забрањено је планирање и обављање било каквих активности;

- 4) На основу правила градње и уређења простора дефинисаних Просторним планом општине Беочин, на пољопривредном земљишту је омогућена изградња објеката пољопривредних домаћинстава односно објеката у функцији примарне пољопривредне производње, уз поштовање следећих услова:
 - а) Максимална спратност објеката не треба буде већа од П+Пк, са изградњом подрума;
 - б) Препорука је да заступљеност озелењених површина буде најмање 30%;
- 5) Није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује путем повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, а код којих се планским, грађевинским и/или техничким решењима не може обезбедити уклањање наведених негативних утицаја предметног простора, јер се предметни простор налази у зони утицаја на заштићено подручје;
- 6) Планом предвидети да се озелењавање врши у складу са циљевима заштите природних вредности Националног парка, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема фрушкогорског подручја;
- 7) Планирано зеленило на предметној парцели повезати у функционалну целину са зеленилом у окружењу, превасходно са високим зеленилом суседне к.п. бр. 3090 и 3091 к.о. Беочин, које према начину коришћења земљишта представљају шуму 3. класе (Листа непокретности бр. 2716 геодетско-катастарског информационог система РГЗ);
 - а) Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;
 - б) Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета;
 - с) Ради унапређења еколошких функција локалитета, планирати комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско);
 - д) Приликом планирања избора врста за озелењавање, ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње дати предност избору већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа);
 - е) Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста за озелењавање, међу којима су: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*);

- 8) За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:
 - a) На предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према заштићеном подручју;
 - b) Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
 - c) Код осветљења објеката, стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње);
- 9) Боја фасаде и крова не треба да одудара, односно да се истиче у односу на преовлађујуће боје простора, уз искључење употребе разних рефлектујућих површина;
- 10) Планирањем оградe обезбедити проходност за ситне дивље врсте (нпр. водоземци, гмизавци, ситни сисари). Најповољније су оградe од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12cm;
- 11) Градилиште организовати на минималној површини потребној за обављање радова, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење;
- 12) Радове на изградњи и уређењу простора вршити под следећим условима:
 - a) Приликом изградње водити рачуна да се максимално заштити постојећа вегетација у непосредној околини објеката;
 - a) Уклоњени хумусни слој користити за санацију након завршетка радова;
 - b) Забрањено је отварање позајмишта и одлагање отпадног и другог материјала на заштићеном подручју;
 - c) Приликом транспорта материјала и опреме предузети одговарајуће мере којима се спречава доспевање загађујућих материја на зелене површине и друге еколошки осетљиве делове простора унутар заштићеног подручја;
 - d) Простор на коме је одлаган грађевински и други материјал уредити (очистити), односно довести у првобитно стање након завршетка радова;
- 13) Планирати привремено складиштење отпада на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др.закон) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
- 14) Планирати примену одговарајућих мера за очување квалитета вода, у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему:
 - a) квалитет пречишћеног ефлусента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним

- вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
- б) зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина, до места одговарајућег предtretмана истих (преко сепаратора уља и таложника брзоталожних примеса) пре упуштања у реципијент;
- 15) Планирати примену техничких мера за спречавање распрострања честичних и осталих загађујућих материја, у складу са чланом 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на контролу извора загађивања;
- 16) Управљање неопасним отпадом, погодним за поновну употребу, обављати према одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Сл. гласник РС“, бр. 98/2010);
- 17) Планирање заштите земљишта на предметном простору остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
- 18) Предвидети одговарајуће мере за очување квалитета земљишта у окружењу предметног комплекса у складу са чланом 16. Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/2006, 65/2008 - други закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон) који се односи на забрану испуштања и одлагања штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање, као и поштовањем осталих мера за заштиту земљишта од деградације;
- 19) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;
- 20) За изградњу предметних објеката потребно је прибавити услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, у складу са чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019).
2. Нацрт предметног Урбанистичког пројекта проследити овом Заводу на мишљење о испуњености услова заштите природе.
3. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
4. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.

6. Такса за издавање Решења одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о допунама Покрајинске скупштинске одлуке о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 54/2021).

О б р а з л о ж е њ е

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 01.04.2022. године захтев Бироа за пројектовање и инжењеринг „AS PLAN INŽENJERING“ д.о.о. Бачка Паланка, Трг Братства и Јединства бр. 30-32, поднет у име инвеститора Џарић Милана, Бачка бр. 17а, Нови Сад, а односи се на издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта у функцији пољопривреде са помоћним и економским објектом, на к.п.бр. 2904 к.о. Беочин.

Уз захтев је приложена следећа значајна документација:

- Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта у функцији пољопривреде са помоћним и економским објектом, на к.п.бр. 2904 к.о. Беочин, бр. 2021-91-UP од септембра 2021. године;
- Информација о локацији, бр. 03-353-128 од 20.05.2021. године;
- Технички опис – кратак нетехнички приказ објекта;
- Ситуационо решење;
- Копија катастарског плана, бр. 953-1/2021-192 од 23.09.2021. године;
- Подаци из катастра непокретности, Листа непокретности бр. 2798 геодетско-катастарског информационог система РГЗ.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да је планирани објекат обухваћен предметним Урбанистичким пројектом намењен изградњи стамбеног објекта у функцији пољопривреде са помоћним и економским објектом. Плански основ за уређење простора и изградњу је Просторни план општине Беочин („Службени лист општине Беочин“, бр. 13/2012).

Простор за који се израђује Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта у функцији пољопривреде са помоћним и економским објектом, на к.п.бр. 2904 к.о. Беочин не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Парцела бр. 2904 к.о. Беочин налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ дефинисаној Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон), а смештена је уз границу Националног парка, у близини простора под режимом заштите II степена. Предметни простор припада еколошки значајним подручјима за биљке, птице и лептире у оквиру еколошке мреже Републике Србије, односно IPA подручју под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“, IBA подручју под називом „Фрушка гора RS019“, РВА подручју под називом „Фрушка гора 07“, као и EMERALD подручју под називом „Фрушка гора RS0000007“ (Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010)).

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

Услови прописани подтачкама 2 – 10. израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу. Чланом 5. став 1. тачка 7.

Закона о заштити природе изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001) у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. У складу са Конвенцијом, неопходно је спречавати уношење ових врста, као и контролисати или искорењивати „оне стране врсте које које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“.

Услови прописани подтачкама 11-18. израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

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

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

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

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр, 14/2016, 95/2018 - др. закон, 71/2021); Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 одлука - УС,

14/2016, 76/2018 и 95/2018-др. закон); Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018- др. закон); Закон о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021); Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018); Закон заштити земљишта („Службени гласник РС“, бр. 112/2015); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001); Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016).

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

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

Такса на захтев и такса на за решење, по Тар. бр. 1. и Тар. бр. 9. су наплаћене у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003-исправка, 61/2005, 101/2005-др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 65/2013-др.закон, 83/2015, 112/2015, 113/2017, 3/2018-исправка, 95/2018, 86/2019, 90/2019-исправка, 98/2020- усклађени дин. изн. 144/2020 и 62/2021).

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

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архива

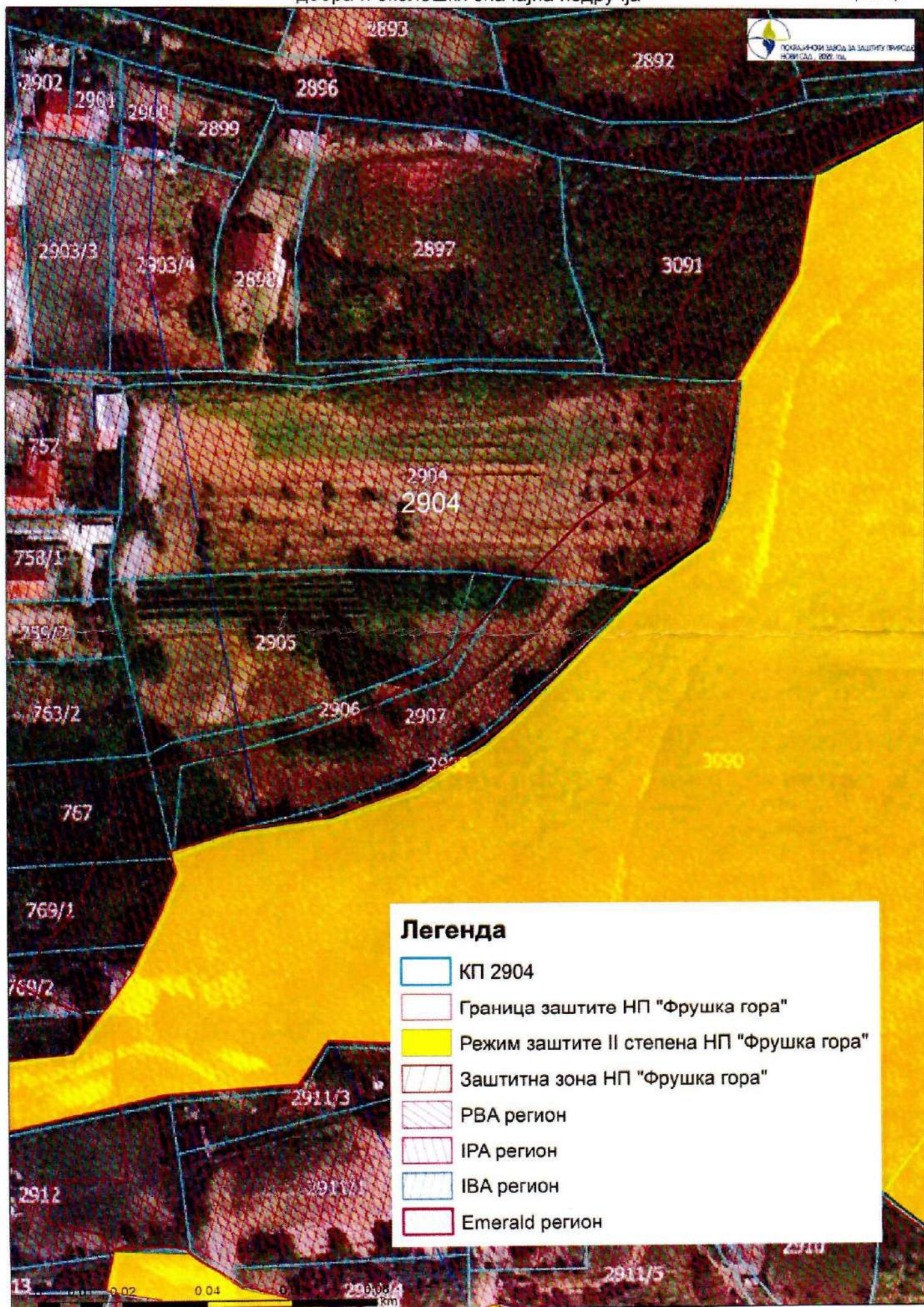


Пуномоћник директора по Овлашћењу
број 04 035 4111 од 29.12.2021. године

Станко Косовац

Положај катастарске парцеле у односу на заштићена природна
добра и еколошки значајна подручја

Прилог бр. 1





"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

МИЛАН ДРАЖИЋ
Нови Сад, Ул. Бачка бр. 17 а
064.165.5485

Наш број: 06-1968
Датум: 29.09.2021

На основу Вашег захтева бр. Ас -01 од 9/13/2021 и наше техничке документације издају се,

У С Л О В И

за израду израда урбанистичког пројекта архитектонско-урбанистичке разраде стамбеног објекта у функцији пољопривреде са помоћним и економским објектом на парцели бр. 2904: Беочин село, К.О. Беочин

Увидом у нашу техничку документацију, констатовано је да на предметној локацији "Нови Сад - Гас" ДОО постоји могућност прикључења и да ће се у фази исходавања 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 bar ("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 Услови 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

Жугић Мирослав, дипл. маш. инж.

в.д. Директор

мр Милан Ђукић





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



Број: 667

Дана: 24.11.2021.

Беоцин

„АС ПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ“ д.о.о.

Трг Братства и јединства 30-32

Бачка Паланка

На основу Вашег захтева од дана 13.09.2021. године, који смо запримили дана 29.09.2021. године под заводним бројем 544, за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта архитектонско - урбанистичке разраде стамбеног објекта у функцији пољопривреде са помоћним и економским објектом на парцели број 2904 К.О. Беоцин; 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, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021), 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 за изградњу саобраћајног прикључка у Беоцину на катастарској парцели број 2904 К.О. Беоцин

Увидом у достављену приложену документацију, даје се сагласност по питању изградње саобраћајног прикључка за објекте на катастарској парцели број 2904 К.О. Беоцин.

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

- Саобраћајни прикључак геометријски обликовати тако да омогућава задовољавајућу прегледност и безбедност;
- Коловоз саобраћајног прикључка мора бити пројектован за двосмерни саобраћај и имати следеће карактеристике: ширина минимално 5,90 m (2 x 2,75 m саобраћајне траке + 2 x 0,2 m ивичњаци), осовинско оптерећење минимално 6 t, $V_{rac} (km/h) = (50) 60$;
- За путничке аутомобиле радијус кривине прикључка је минимално 5m, уколико се морају задовољити потребе уласка противпожарног и доставног возила радијус износи минимално 7m;
- Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор;

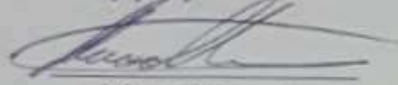


ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ТОПЛАНА“ Беоцин
Омладинска 54, 21300 Беоцин
Текући рачун: 340-2843-34, 160-62912-05;
ПИБ: 101235213; МБ: 08247323, ЈБКЈС: 81738
Тел: 021/871-326, 021/870-126; Факс: 021/871-326
jptoplanabeocin@mts.rs, www.jptoplanabeocin.rs



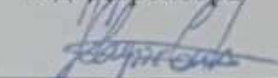
- Прикључење на постојећу саобраћајницу, извести уз придржавање – обезбеђивање услова прегледности и неометаног укључивања и поштовања постојеће висинске коте пута;
- За све друго што није назначено у овој техничкој информацији, придржавати се Просторног плана општине Беоцин, број 01-011-300 од дана 18.12.2012. године;
- Све евентуалне штете на околним саобраћајницама, подземним инсталацијама и околним јавним површинама приликом извођења радова, морају бити санирани о трошку инвеститора.

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: 021/871-246; Тел/факс: 021/871-245

E-mail: office @jkpbeocin.co.rs

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

Беочин, 01.11.2021. год.

Број:675/3

"AS PLAN INŽENJERING" DOO

21400 БАЧКА ПАЛАНКА
ТРГ БРАТСТВА И ЈЕДИНСТВА БР. 30-32

Предмет : ИНФОРМАЦИЈА

Веза : Захтев за издавање услова

На основу вашег захтева за достављање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта архитектонско-урбанистичке разраде стамбеног објекта у функцији пољопривреде са помоћним и економским објектом на парцели бр. 2904 у КО Беочин, Закона о комуналним делатностима, Јавно комунално предузеће "Беочин" доставља

ИНФОРМАЦИЈУ

Везано за хидротехничку инфраструктуру инвеститору :

Милан Дражић из Новог Сада, за к.п. бр. 2904 КО Беочин

ВОДОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Милан Дражић је корисник комуналних услуга за утросак воде, накнаде за прикључно место за парцелу бр. 2904/3 КО Беочин - потес Дудара, на основу претходне издате сагласности са техничким условима, пратећом документацијом и корисничким бројем потрошача 112405.

КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Корисник је прикључен на јавну мрежу канализације у ул Стојана Вукосављевића

Корисници са локације Дудара су у сопственој режији у складу са грађевинским прописима и нормативима извели прикључење на јавну мрежу и на делу некатегорисаног пута до јавне мреже пратећи конфигурацију терена, са изградом једног ревизионог шахта на деоници.

Деоница у делу некатегорисаног пута је секундарна канализациона мрежа корисника крака улице Дудара

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 "Беочин" 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, предузме мере на отклањању узрока поремећаја

Информација с издаје без накнаде имајући у виду постојећег корисника.

Референт

Љиљана Ђирић

Руководилац сектора

Водовод и канализација

Бура Кендл



/Гордана Ракић дипл.инг.техн. /

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

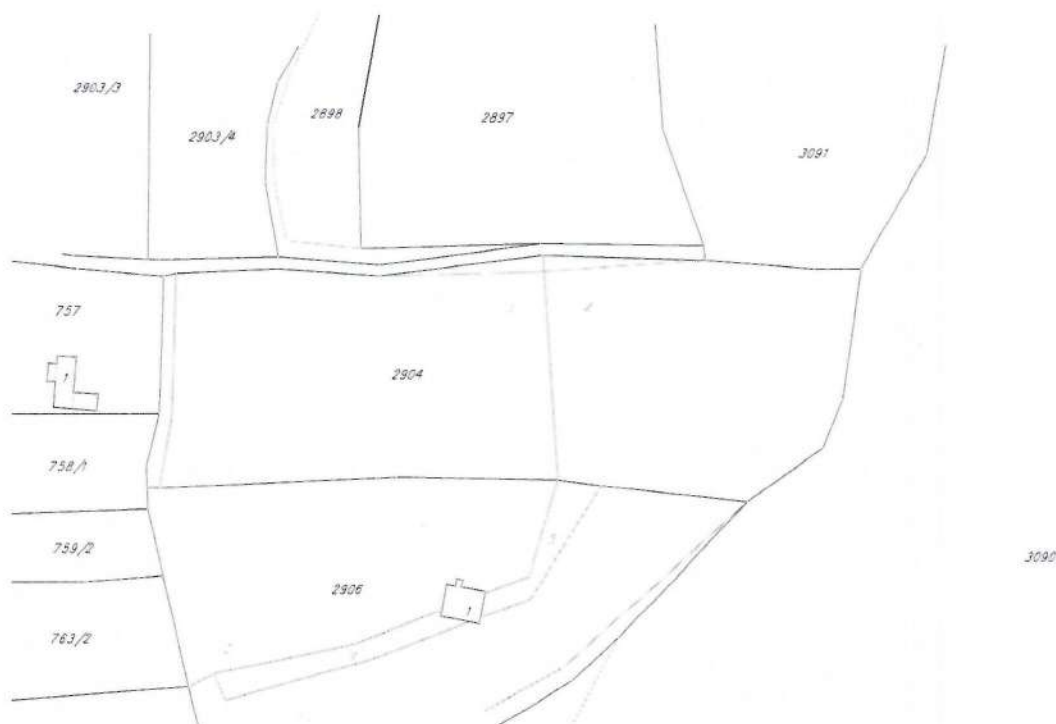
Број: 953-1/2021-192

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО БЕОЧИН

Катастарска парцела број 2904

Размера штампе 1: 1500



Напомена:

Датум и време издавања:
23.09.2021.



Овлашћено лице:

М.П.

[Handwritten signature]



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 2798

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2021. 10:21:35

Број захтева: 952-1/2021-654

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	77d13c7c-2a52-4aeb-9ed2-f90bd2a2ba57
Матични број општине:	80101
Општина:	БЕОЧИН
Матични број катастарске општине:	804975
Катастарска општина:	БЕОЧИН
Датум ажурности:	22.09.2021. 13:48
Служба:	БЕОЧИН
Извор податка:	БЕОЧИН, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАРОШ
Број парцеле:	2904
Подброј парцеле:	0
Површина m²:	6605
Број листа непокретности:	2798

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 5. КЛАСЕ
Површина m²:	3680

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЏАРИЋ (МИЛОШ) СНЕЖАНА
Адреса:	НОВИ САД, БАЧКА 17 А
Матични број лица:	0911977805018
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	ЏАРИЋ (РАДОМИР) МИЛАН
Адреса:	НОВИ САД, БАЧКА 17 А
Матични број лица:	2809977800014
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	22.01.2021.
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	НА ОСНОВУ УГОВОРА О УСПОСТАВИ СЛУЖБЕНОСТИ ПРОЛАЗА СА КЛАУЗУЛОМ О ПОТВРЂИВАЊУ ИСПРАВЕ БР.ОПУ:18-2021 ОД 20.01.2021.ГОДИНЕ ПОТВРЂЕНОГ ОД ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА САЊЕ СТУПАР ИЗ БЕОЧИНА, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ ВЛАСНИКА ПОСЛУЖНОГ ДОБРА: МЛАДЕНОВИЋ (ВЛАДИСЛАВ) СЕНИША, БЕОЧИН, УЛ.СТОЈАНА ВУКОСАВЉЕВИЋА БР.88 (ЈМБГ:2805993800061) И МЛАДЕНОВИЋ (ВЛАДИСЛАВ) ТОМИСЛАВ,

БЕОЧИН, УЛ.СТОЈАНА ВУКОСАВЉЕВИЋА БР.88 (ЈМБГ:2706996800153), ПЛОДОУЖИВАОЦА ПОСЛУЖНОГ ДОБРА: МЛАДЕНОВИЋ (ЈОСИП) ВЕРИЦА, БЕОЧИН, УЛ.СТОЈАНА ВУКОСАВЉЕВИЋА БР.88 (ЈМБГ:0606959805054) И ВЛАСНИКА ПОВЛАСНОГ ДОБРА: ПАВЛОВИЋ (СТОЈАН) ДУШКО, БЕОЧИН, УЛ.СТОЈАНА ВУКОСАВЉЕВИЋА БР.120 (ЈМБГ:2207964800074), УПИСУЈЕ СЕ ПРАВО СЛУЖБЕНОСТИ ПРОЛАЗА У КОРИСТ САДАШЊИХ И БУДУЋИХ ВЛАСНИКА ПОВЛАСНОГ ДОБРА -ПАРЦЕЛЕ БР.2905 К.О.БЕОЧИН, БР.2906 К.О.БЕОЧИН, БР.2907 К.О.БЕОЧИН И БР.2908 К.О.БЕОЧИН, ПРЕКО ПОСЛУЖНОГ ДОБРА- ДЕЛА ПАРЦЕЛЕ БР.2904 КОЈИ СЕ ПРУЖА УЗ ЗАПАДНУ МЕЂУ ОВЕ ПАРЦЕЛЕ СА ПАРЦЕЛАМА БР.757 И 758/1 К.О.БЕОЧИН У ЦЕЛОЈ ДУЖИНИ МЕЂЕ, А У ШИРИНИ ОД 2,7 МЕТАРА; СЛУЖБЕНОСТ ПРОЛАЗА ЋЕ ТРАЈАТИ НА НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ, ДОКЛЕ ГОД ЗА ТО ПОСТОЈИ ПОТРЕБА

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 2798

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2021. 10:28:25

Број захтева: 952-1/2021-654

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	ff6fe249-1e8e-4033-b7b0-38c3078b8a4f
Матични број општине:	80101
Општина:	БЕОЧИН
Матични број катастарске општине:	804975
Катастарска општина:	БЕОЧИН
Датум ажурности:	22.09.2021. 13:48
Служба:	БЕОЧИН
Извор податка:	БЕОЧИН, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАРОШ
Број парцеле:	2904
Подброј парцеле:	0
Површина m ² :	6605
Број листа непокретности:	2798

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 7. КЛАСЕ
Површина m ² :	2925

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЏАРИЋ (МИЛОШ) СНЕЖАНА
Адреса:	НОВИ САД, БАЧКА 17 А
Матични број лица:	0911977805018
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	ЏАРИЋ (РАДОМИР) МИЛАН
Адреса:	НОВИ САД, БАЧКА 17 А
Матични број лица:	2809977800014
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	22.01.2021.
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	НА ОСНОВУ УГОВОРА О УСПОСТАВИ СЛУЖБЕНОСТИ ПРОЛАЗА СА КЛАУЗУЛОМ О ПОТВРЂИВАЊУ ИСПРАВЕ БР.ОПУ:18-2021 ОД 20.01.2021.ГОДИНЕ ПОТВРЂЕНОГ ОД ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА САЊЕ СТУПАР ИЗ БЕОЧИНА, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ ВЛАСНИКА ПОСЛУЖНОГ ДОБРА: МЛАДЕНОВИЋ (ВЛАДИСЛАВ) СЕНИША, БЕОЧИН, УЛ.СТОЈАНА ВУКОСАВЉЕВИЋА БР.88 (ЈМБГ:2805993800061) И МЛАДЕНОВИЋ (ВЛАДИСЛАВ) ТОМИСЛАВ,

БЕОЧИН, УЛ.СТОЈАНА ВУКОСАВЉЕВИЋА БР.88
(ЈМБГ:2706996800153), ПЛОДОУЖИВАОЦА ПОСЛУЖНОГ ДОБРА:
МЛАДЕНОВИЋ (ЈОСИП) ВЕРИЦА, БЕОЧИН, УЛ.СТОЈАНА
ВУКОСАВЉЕВИЋА БР.88 (ЈМБГ:0606959805054) И ВЛАСНИКА
ПОВЛАСНОГ ДОБРА: ПАВЛОВИЋ (СТОЈАН) ДУШКО, БЕОЧИН,
УЛ.СТОЈАНА ВУКОСАВЉЕВИЋА БР.120 (ЈМБГ:2207964800074),
УПИСУЈЕ СЕ ПРАВО СЛУЖБЕНОСТИ ПРОЛАЗА У КОРИСТ САДАШЊИХ
И БУДУЋИХ ВЛАСНИКА ПОВЛАСНОГ ДОБРА -ПАРЦЕЛЕ БР.2905
К.О.БЕОЧИН, БР.2906 К.О.БЕОЧИН, БР.2907 К.О.БЕОЧИН И БР.2908
К.О.БЕОЧИН, ПРЕКО ПОСЛУЖНОГ ДОБРА- ДЕЛА ПАРЦЕЛЕ БР.2904
КОЈИ СЕ ПРУЖА УЗ ЗАПАДНУ МЕЂУ ОВЕ ПАРЦЕЛЕ СА ПАРЦЕЛАМА
БР.757 И 758/1 К.О.БЕОЧИН У ЦЕЛОЈ ДУЖИНИ МЕЂЕ, А У ШИРИНИ
ОД 2,7 МЕТАРА; СЛУЖБЕНОСТ ПРОЛАЗА ЋЕ ТРАЈАТИ НА
НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ, ДОКЛЕ ГОД ЗА ТО ПОСТОЈИ ПОТРЕБА

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА – АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БЕОЧИН
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за инспекцијске послове, урбанизам
и заштиту животне средине
Број: 03-353-128
Дана: 20.05.2021. године
БЕОЧИН

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 Џарић Милана из Новог Сада, ул. Бачка 17А, за изградњу објекта у функцији пољопривреде, издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ за катастарску парцелу број 2904 КО Беочин

урађену на основу важећег планског документа **Просторног плана општине Беочин** („Службени лист општине Беочин“ бр. 13/2012). Катастарска парцела број 2904 КО Беочин, налази се у ванграђевинском подручју са наменом простора **пољопривредно земљиште**.

Катастарска парцела број 2904 КО Беочин, површине 6605 m², има приступ јавној површини на парцелу бр. 2896 - некатегорисани пут. На предметној парцели нема изграђених објеката.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

Пољопривредним објектима сматрају се објекти намењени ратарској, сточарској, повртарској, воћарско-виноградарској, рибњачкој и осталим видовима пољопривредне производње.

Избор локације за изградњу пољопривредних објеката извршити након потпуне анализе природних карактеристика (педолошких, геолошких, метеоролошких, хидролошких, рељефа и др.).

При избору локације за изградњу пољопривредних објеката водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објекте лоцирати на земљиштима нижих бонитетних карактеристика (од V – VIII класе).

На пољопривредном земљишту је могућа изградња, адаптација или реконструкција следећих објеката и комплекса, без накнаде за промену намене:

- породичне стамбене зграде (пољопривредно газдинство) и изградња економских објеката који се користе за примарну пољопривредну производњу,
- објеката за примарну пољопривредну производњу, односно објеката који су у функцији примарне пољопривредне производње, а то су: објекти за смештај механизације, репроматеријала и готових производа, као и стаје за гајење стоке, и др.,
- проширење постојећег гробља или одређивање локације за ново гробље,
- изградња објеката који служе за одбрану од поплава, за одводњавање и наводњавање земљишта или за уређење бујица,
- регулација водотока у функцији уређења пољопривредног земљишта,

- изградња и проширење пољских путева који доприносе рационалнијем коришћењу пољопривредног земљишта,
- пошумљавање обрадивог пољопривредног земљишта VI, VII и VIII катастарске класе, ако је кроз основе утврђено да ће се рационалније користити ако се пошуми,
- подизање пољозащитних појасева,
- подизање расадника за производњу репродуктивног материјала воћно-лозних и шумских дрвенастих врста.

Објекти за потребе пољопривредног домаћинства

На пољопривредном земљишту је омогућена изградња објеката пољопривредних домаћинстава, где су објекти породичног становања у функцији пољопривредне производње.

Поред стамбеног објекта дозвољена је изградња: објеката за смештај пољопривредне механизације, фарми за узгој стоке, објеката за прераду и складиштење пољопривредних производа, стакленика, објеката за употребу у културне и рекреативне сврхе и сл., уз примену санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и комплетну инфраструктурну опремљеност.

Уколико се на локацији граде објекти за робно сточарску производњу (стаје за узгој стоке, осочаре, простор за одлагање стајњака), удаљеност од грађевинског подручја насеља, спортско-рекреативних и других јавних комплекса мора бити у складу са Законом и другим правилницима који регулишу ову област.

Није дозвољена изградња стамбених објеката, без изградње објеката пољопривредне производње.

Изградња стакленика и пластеника је дозвољена на постојећим парцелама и без функције становања.

Минимална удаљеност стамбеног објекта од суседних парцела је 5,0 m.

Максималан габарит стамбеног објекта је до 200 m².

Минимална удаљеност економског објекта од суседних парцела је 10,0 m, изузетно, удаљеност пластеника и стакленика од суседних парцела је мин 5,0 m.

Максимална спратност објеката је П+Пк, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,20 m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0 m од међне линије.

Комплекс мора бити минимално комунално опремљен: приступни пут, санитарна вода, електроинсталације, водонепропусна септичка јама и др.

До реализације планских и урбанистичких решења на постојећим изграђеним стамбеним објектима у атару, дозвољени су радови на реконструкцији.

Није дозвољена изградња пољопривредних домаћинстава на подручју заштићеног природног и културног добра, као и на подручјима специјалне намене.

Услови за изградњу нових објеката у функцији пољопривредне производње, као и за реконструкцију постојећих, односно услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе пољопривредног домаћинства, издаваће се на основу овог Просторног плана и услова за заштиту животне средине. Просторних ограничења у смислу максималне величине парцеле

планиране за изградњу објеката у функцији пољопривредне производње нема. Оптимална површина планирана за овај вид становања и бављења пољопривредном производњом је од 700-2500 m². Код постојећих пољопривредних домаћинстава, ако задовољавају услове за уређење и изградњу из овог Просторног плана, дозвољава се постојећа парцелација.

За потребе пољопривредног домаћинства дозвољена је изградња:

- породичног стамбеног објекта;
- помоћног објекта уз стамбени објекат (гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, сушница, пушница, подрум, ограда, водонепропусна септичка јама и сл.);
- економског објекта (стакленик, сточна стаја, ђубриште, пољски wc и сл.);
- помоћног објекта уз економски објекат (магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, објекат за смештај пољопривредне механизације и сл.);
- пословног објекта (објекат за храну, пиће и смештај за потребе организовања туристичке понуде на салашу, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу);
- објеката/површина за спорт и рекреацију (за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу);
- складишног објекта (објекат за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.), уз обезбеђивање санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и уз неопходну инфраструктурну опремљеност парцеле.

Није дозвољена изградња **породичног стамбеног објекта** без изградње објеката за потребе пољопривредне производње. Дозвољена је изградња само једног породичног стамбеног објекта. Максимални габарит стамбеног објекта у основи је 200m², максимална спратност објекта је П+Пк, са могућношћу изградње подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају, минимална удаљеност стамбеног објекта од суседне парцеле је 5,0 m, од атарског пута 5,0 m, а од јавног пута у складу са Законом о јавним путевима.

Дозвољена је изградња **помоћних објеката** уз стамбени објекат, као што су: гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, сушница, пушница, подруми, ограде, водонепропусне септичке јаме и сл. Дозвољена је изградња више помоћних објеката уз стамбени објекат, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност помоћног објекта уз стамбени објекат је П. Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају. Минимална удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта и суседне парцеле је 5,0 m.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,2 m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0 m од међне линије.

Водонепропусна септичка јама гради се на минимум 3,0 m од свих објеката и од границе суседне парцеле.

Дозвољена је изградња **економских објеката**: стаје, ђубришта, пољски wc, стакленици, пластеници, објекти намењени ратарској, повртарској, воћарско-виноградарској, рибњачкој, сточарској и осталим видовима пољопривредне производње (напр. гајење: пужева, печурака, цвећа и сл.).

Није дозвољена изградња економског објекта ако се не гради или не постоји на парцели породични стамбени објекат. Дозвољена је изградња више економских објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност економског објекта је П. Минимална удаљеност економског објекта од породичног стамбеног, односно пословног

објекта је 20,0 m а од суседне парцеле удаљеност је минимум 10,0 m. Минимална удаљеност економског објекта: стаје, ђубришта, пољског wc од бунара је 20,0 m.

Дозвољена је изградња **помоћних објеката уз економски објекат**: магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, шупа за смештај пољопривредне механизације и сл. Дозвољена је изградња више помоћних објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност помоћног објекта је П. Минимална удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта је 6,0 m а од суседне парцеле минимална удаљеност је 5,0 m.

Дозвољена је изградња **пословних објеката**: објекти за пружање услуга хране, пића и смештаја, за потребе организовања туристичке понуде на салашу, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу. Дозвољена је изградња само једног пословног објекта. Максимална спратност пословног објекта је П+Пк. Минимална удаљеност пословног објекта од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5,0m а од економског објекта удаљеност је минимум 20,0 m.

Дозвољена је изградња **објекта/површина за спорт и рекреацију** за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу. Максимална спратност објекта је П. Минимална удаљеност објекта/површине од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5,0 m а од економског објекта минимална удаљеност је 20,0 m.

Дозвољена је изградња **објеката за складиштење пољопривредних производа** за сопствене потребе: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл. Дозвољена је изградња засебног објекта-подрум пића, који може бити полуукопан или укопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају. Максимална спратност објекта је П+Пк, односно у зависности од усвојеног технолошког поступка складиштења. Минимална удаљеност објекта од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5,0 m.

Воћарско-виноградарски објекти

На парцелама културе воћњак, виноград или других вишегодишњих засада, могућа је изградња виноградарских кућица.

Парцела на којој се подиже воћњак или виноград не може бити мања од 2500 m².

Максимални габарит затвореног дела објекта је до 30 m².

Минимална удаљеност од објекта суседне парцеле је 1,0 m а од суседног објекта 10,0 m.

Максимална спратност објекта је П+Пк са подрумом (уколико то хидротехнички услови дозвољавају), по потреби продуженог у виду надстрешница, тремова или пергола.

По потреби могућа је и изградња економског објекта.

Осим изградње виноградарских кућица, бунара, пољског нужника, магацина за смештај воћа и поврћа и слично, не дозвољава се изградња било каквих других објеката.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,50 m. Ограде и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0 m од међне линије.

На површинама (засадима) већим од 10 ha могућа је изградња објеката локационо везаних за сировинску основу (прерада и финална обрада производа), као и објеката намењених туризму (формирање атрактивног и туристичким потребама примереног туристичког производа), уз обавезну израду урбанистичког плана.

На парцели плодног земљишта која је према начину коришћења сврстана у културу воћњак, односно виноград, дозвољена је изградња воћарско-виноградарске кућице, бунара, пољског мс и оставе за смештај воћа, уз обезбеђивање следећих услова:

- површина нових парцела на којима је могућа изградња воћарско-виноградарског објекта износи минимум 1000 m², с тим да се најмање 80 % површине парцеле мора користити као воћњак или виноград;
- облик парцеле треба да је, по правилу, правоугаони;
- површина воћарско-виноградарског објекта износи макс. 30 m² (затворени део објекта). Дозвољена је изградња надстрешнице, лође, трема, пергола (ако нису застакљене не рачунају се у основни габарит објекта). Максимална спратност објекта је приземље (П+Пк) са подрумом (уколико то хидротехнички услови допуштају). Висина назитка поткровља износи максимум 1,2 m. Минимална удаљеност објекта од границе суседне парц. је 1,0 m а од суседовог објекта 10,0 m;
- уз воћарско-виноградарску кућицу дозвољена је изградња и оставе за смештај воћа, максималне површине 60 m² и спратности П. Минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле је 1,0 m. Дозвољена је изградња засебног објекта-подрум пића, који може бити полуукопан или укопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају;
- објекат градити од природних материјала, са косим кровом;
- парцеле се могу оградавати транспарентном оградом максималне висине 1,50 m. Ограде и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 0,5 m од међне линије или на међи, уз прибављену сагласност суседа.

Уколико је комплекс под засадима већи од 1,0 ha на комплексу је могућа изградња објекта за прераду воћа. Комплекс чини једна или више парцела, истих или различитих власника. За ове комплексе обавезна је израда урбанистичког пројекта. Када регулација није дефинисана обавезна је израда одгодварајућег урбанистичког плана.

Парцеле на којима постоје изграђене виноградарске куће и објекти на њима задржавају се, осим ако нису у супротностима са другим прописима (водопривреда, инфраструктурни коридори, заштита животне средине).

СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА

Израда урбанистичког пројекта ван грађевинског подручја насеља обавезна је (уз прибављање услова надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање) за:

- постојеће радне зоне (када се не задржава постојећа делатност);
- комплекс рибњака;
- туристичке комплексе;
- на пољопривредном земљишту за изградњу објекта за потребе пољопривредне производње, пратећих садржаја јавног пута.

ЗАКЉУЧАК

Обзиром да се парцела 2904 КО Беочин налази на пољопривредном земљишту, као и да изградња стамбеног објекта није могућа без изградње објекта пољопривредне производње, 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.

На кат. парц. бр. парцели 2904 КО Беоцин Раковац могућа је изградња воћарско-виноградарског објекта у складу са условима датим важећим Планом.

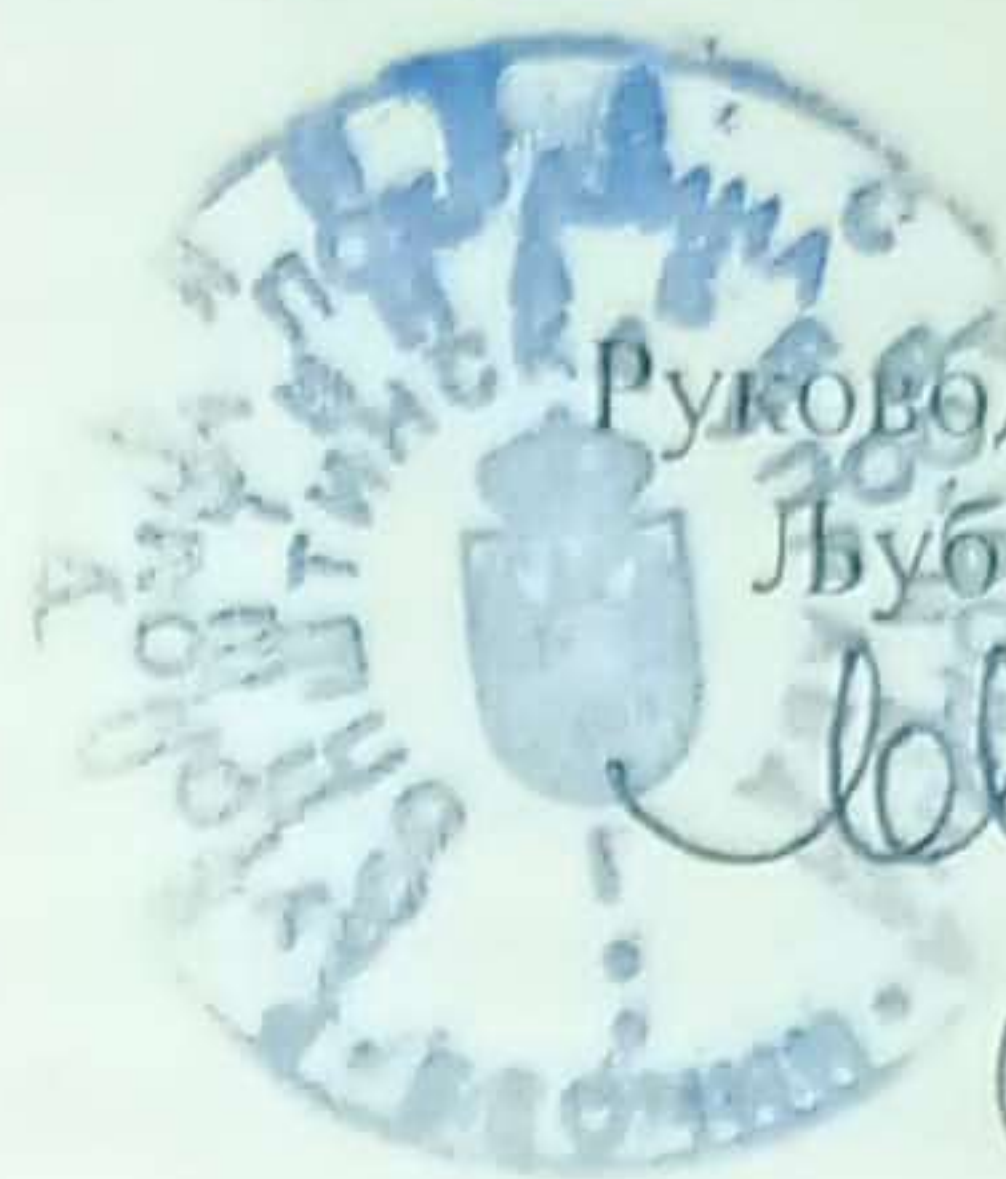
Информација о локацији важи док је на снази план на основу ког је издата.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадио:
Илија Једитић



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



Руководилац одељења:
Љубица Цесарец

