

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БЕОЧИН
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН**

Председник Скупштине Општине: _____

Број: 01-011-230

Милан Чачић

Дана: 10.09.2010.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ –
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "ЦЕНТАР 2"
У БЕОЧИНУ**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД



Е - 2371

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

Јасна Ловрић, дипл.инж.арх.

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Нови Сад, септембар 2010. године

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ИЗМЕНЕ И
ДОПУНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "ЦЕНТАР 2" У
БЕОЧИНУ

НАРУЧИЛАЦ:

ОПШТИНА БЕОЧИН

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:

Мр Богдан Цвејић

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

ЈП Завод за урбанизам Војводине, Нови Сад
Железничка 6/III

ДИРЕКТОР:

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Е –БРОЈ:

2371

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

Јасна Ловрић, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Јасна Ловрић, дипл.инж.арх.

Михајло Рутар, дипл.инж.арх.

Јелена Јовић, дипл.инж.арх.

Јелена Игњатић, дипл.инж.арх.

Далибор Јурица, дипл.инж.геод.

Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.

Зорица Санадер, дипл.инж.елек.

Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.

Милан Жижић, дипл.инж.маш.

Славица Пивнички, дипл.инж.пејз.арх.

Тања Илић, дипл.инж.зашт.жив.сред.

Драган Морача, арх.техн.

Драгана Митић, оператер

Аљоша Дабић, копирант

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

УВОД

1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОДЕЛОМ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
 - 1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
 - 1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - 1.2.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦИ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА (ЗЕМЉИШТА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА)
 - 1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
 - 1.3.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
 - 1.3.2. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
 - 2.1. ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ (ЗОНЕ)
 - 2.1.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА (СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА)
 - 2.1.2. ЗОНА УЛИЧНОГ КОРИДОРА
 - 2.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПЛАНИРАНИХ ТРАСА И КОРИДОРА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 2.2.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 2.2.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 2.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 2.2.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 2.2.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 2.2.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
 - 2.3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ У ОБУХВАТУ ПЛАНА
 - 2.4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈА И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА
 - 2.4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
 - 2.4.2. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
 - 2.5. ЕВИДЕНТИРАНИ И ЗАШТИЋЕНИ ДЕЛОВИ ПРИРОДЕ И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА
 - 2.5.1. ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА
 - 2.5.2. ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА
 - 2.6. ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
 - 2.7. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА
 - 2.8. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
 - 3.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
 - 3.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
 - 3.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
 - 3.4. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- 3.5. ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 3.6. ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 3.7. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА
- 3.8. ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ ПРОСТОРА (РЕЖИМИ ОГРАЂИВАЊА)
4. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО:

Ред. бр.	Назив графичког приказа	Размера
0.	Положај предметног простора у ширем окружењу – извод из ГУП Беочина	--
1.	Положај предметног простора у ширем окружењу – извод из Регулационог плана "Центар 2"	--
2.	Катастарско - топографски план са границом подручја обухваћеног Планом	1:500
3.	Подела на функционалне целине (зоне) са предлогом одређивања површина јавне намене	1:500
4.	Намена површина, објеката, саобраћаја и зеленила	1:500
5.	Перспективни приказ предметне локације	--
6.	Саобраћајна инфраструктура са регулацијом и нивелацијом	1:500
7.	Приказ комуналне инфраструктуре	1:500
8.	Предлог препарцелације	1:500

В) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА:

1. Одлука о изради плана детаљне регулације "Центар 2" у Беочину ("Службени лист општина Срема", бр. 37/09)
2. Исправка Одлуке ("Службени лист општине Беочин", бр. 2/10)
3. Исправка Одлуке ("Службени лист општине Беочин", бр. 5/10)
4. Решење да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину плана детаљне регулације "Центар 2" у Беочину
5. Извод из планских докумената вишег реда и друге документације – Просторни план општине Беочин ("Службени лист општина Срема", бр. 20/09), Генерални урбанистички план Беочина ("Службени лист општина Срема", бр. 11/80 и 23/03) и Регулациони план "Центар 2" ("Службени лист општина Срема", бр. 3/99 и 23/03)
6. Прибављени подаци и услови за израду планског документа
7. Прибављене и коришћене подлоге и карте – Катастарско – топографски план оверен од надлежног РГЗ-а
8. Изводи из листа непокретности
9. Програмски задатак
10. Концепт плана
11. Извештај о обављеној стручној контроли концепта плана
12. Извештај о обављеној стручној контроли нацрта плана
13. Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт плана
14. Мишљења надлежних органа и институција

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

131

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 72/09 и 81/09-исправка), члана 34. став 1. тачка 5. и члана 120. Статута општине Беочин («Службени лист општина Срема», бр. 22/08 и 34/09 и „Службени лист општине Беочин“ бр. 4/10), Скупштина општине Беочин на седници одржаној дана 10.09.2010. године, донела је

**ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ-
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ЦЕНТАР 2“ У БЕОЧИНУ**

Члан 1.

Овом одлуком доноси се План детаљне регулације - измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину (у даљем тексту: План), који је израђен од стране ЈП «Завод за урбанизам Војводине» Нови Сад, Железничка 6/III, под бројем Е - 2371, а који је саставни део ове Одлуке.

Члан 2.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.
Текстуални део Плана се објављује у «Службеном листу општине Беочин».

Графички део Плана садржи:

Ред. бр.	Назив графичког приказа	Размера
1	Положај предметног простора у ширем окружењу – извод из ГУП Беочина	---
2	Катастарско - топографски план са границом подручја обухваћеног Планом	1:500
3	Подела на функционалне целине (зоне) са предлогом одређивања површина јавне намене	1:500
4	Намена површина, објеката, саобраћаја и зеленила	1:500
5	Перспективни приказ предметне локације	---
6	Саобраћајна инфраструктура са регулацијом и нивелацијом	1:500
7	Приказ комуналне инфраструктуре	1:500
8	Предлог препарцелације	1:500

Члан 3.

План се потписује, оверава и архивира у складу са Законом о планирању и изградњи.
План је израђен у 5 (пет) примерака у аналогном и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.
Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине.
Три примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и три примерка у дигиталном облику чувају се у општинском органу управе надлежном за спровођење плана.
Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у ЈП «Заводу за урбанизам Војводине» Нови Сад.
Један примерак донетог Плана у дигиталном облику чува се у министарству надлежном за послове просторног планирања и урбанизма.

Члан 4.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у «Службеном листу општине Беочин».

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА “ЦЕНТАР 2” У БЕОЧИНУ

УВОД

Услед потребе за новим садржајима и већим индексом изграђености на предметној локацији (исказана иницијатива за изградњу објеката вишепородичног становања са интегрисаним централним садржајима), јавила се потреба за преиспитивањем предложене просторне организације и израдом Плана детаљне регулације - Измена и допуна Регулационог плана “Центар 2” у Беочину (у даљем тексту: План).

Према преиспитаном Регулационом плану “Центар 2” (“Службени лист општина Срема”, бр. 3/99 и 23/03), који је у претходним годинама био плански основ за интервенције у простору, локација у предложеном обухвату Плана такође је намењена централним садржајима. Међутим, наведеним Регулационим планом на предметном простору предвиђена је могућност замене дотрајалог грађевинског фонда и изградња објеката максималне спратности П+1+Пк. Како је анализа постојећег стамбеног фонда и тенденција изградње стамбених јединица у Беочину довела до закључка да постоји потреба за проширењем капацитета вишепородичног становања, и да дати простор представља оптималну локацију, Планом су преиспитане могућности лоцирања наведених садржаја, њихов обим и карактер у простору, као и уклапање у започету просторно – функционалну целину.

Основ за израду Плана је документација вишег реда – преиспитани Генерални урбанистички план Беочина (“Службени лист општина Срема”, бр. 11/80 и 23/03). Према преиспитаном Генералном урбанистичком плану Беочина, који је преиспитивањем остао на снази у делу намене површина, простор у предложеном обухвату Плана намењен је становању и централним садржајима (управа, пословање, и сл.).

Такође је важно напоменути да су новим Просторним планом општине Беочин (“Службени лист општина Срема”, бр. 20/09) дата правила грађења за објекте у центру насеља где је дефинисано да се у централној зони могу градити објекти вишепородичног становања са већим индексом изграђености (макс. спратности П+4+Пк). Како је Законом регулисано да урбанистички планови морају бити у складу са Просторним планом, произилази могућност за израду Плана.

Планом је као логична функционална целина обухваћен простор између улица 16. Октобра и Светосавске улице, који се са источне стране граничи са комплексом пијаце, а са северне делом са комплексом пијаце, а делом са парцелама породичног становања.

У обухвату Плана налазе се и катастарске парцеле 48/43 и 50/6 К.О. Беочин које су према преиспитаном Урбанистичком пројекту пијаце у Беочину биле намењене за изградњу пословног објекта “Подунавље”. Како планирани садржај до данас није реализован, предметне парцеле су обухваћене овим Планом како би се преиспитала њихова досадашња намена, као и диспозиција планираног објекта, и како би се, у складу са потребама постојећих и потенцијалних корисника на предметном простору формирали нови садржаји који чине јединствену просторно-функционалну целину.

Планирани садржаји биће инкорпорирани у постојеће урбано ткиво и усаглашени са планираном преовлађујућом наменом: становање и централни садржаји (управа, пословање, и сл.).

Планом ће се дефинисати позиција планираних стамбено-пословних објеката и инфраструктурних елемената, као и однос објеката и окружења.

Планирани садржаји представљаће нову вредност простора и као такви биће не само у функцији зоне центра, већ и целог насеља Беочин, а изградња стамбено – пословних објеката представљаће допуну становања и пружиће квалитетнију понуду услуга, како би се задовољиле потребе и захтеви постојећих и потенцијалних корисника.

На основу свега наведеног, а узимајући у обзир природне и створене услове у простору, израђен је План који предлажу оптималну просторну и функционалну организацију простора.

1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОДЕЛОМ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

У предложеном обухвату Плана се налазе следеће целе парцеле: 50/1, 50/6, 49/1, 49/5, 48/43, 51, 50/5, 54, 59/17, 59/18, 59/1 као и делови парцела 60/1 (улица 16. Октобра) и 796/1 К.О. Беочин (улица Светосавска).

Укупна површина обухвата Плана износи сса **0,67 ha**.

1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.2.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦИ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА (ЗЕМЉИШТА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА)

Граница грађевинског земљишта у граници градског грађевинског земљишта (земљишта у грађевинском подручју насељеног места) у Плану је идентична са предложеном границом обухвата Плана.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

1.3.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планом предложене површине јавне намене су:

- улични коридори – улица Светосавска (парцела 796/1) и улица 16. Октобра (парцела 60/1), и њихове регулационе линије су дефинисане северном међом Светосавске улице – парцела 796/1 и источном међом улице 16. Октобра – парцела 60/1.

Постојећа регулација утврђена преиспитаним Регулационим планом "Центар 2" се задржава од тромеђе парцела 54,55/5 и 59/2 до тромеђе парцела 48/38, 50/1 и 50/6 и од тромеђе парцела 48/37, 48/43 и 48/4, док се утврђује нова регулација од тромеђе парцела 48/38, 50/1 и 50/6 до тромеђе парцела 48/37, 48/43 и 48/4.

Постојећа регулациона линија је дефинисана постојећим међама и то:

- северном међом парцела 54, 51 и 50/1,
- источном међом парцела 48/4 и 50/5,
- јужном међом парцела 50/5, 48/4, 51, 54 и 59/1,
- западном међом парцела 51, 59/1, 59/18 и 59/17.

Нова регулациона линије је дефинисана постојећим међама и то:

- северном међом парцеле 50/6
- источном међом парцела 50/6 и 48/43.

1.3.2. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Грађевинско земљиште у обухвату Плана са дефинисаном претежном наменом чине парцеле: 48/4, 48/43, 49/1, 49/5, 50/1, 50/5, 50/6, 51, 54, 59/1, 59/17 и 59/18 К.О. Беочин.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Циљеви уређења и изградње овог дела Беочина су:

- спровођење одредби преиспитаног Генералног урбанистичког плана Беочина, који је дефинисао претежну намену предметног простора, усклађивање са реалним потребама, показаним интересима учесника у простору и ситуацијом на терену,
- дефинисање нових саобраћајних површина, пешачких токова и мирујућег саобраћаја,
- дефинисање површина јавне намене, у складу са Законом о експропијацији,
- дефинисање начина уређења и утврђивање правила изградње површина јавне намене,
- дефинисање прикључака на јавну комуналну инфраструктуру,
- дефинисање могућности парцелације и препарцелације,
- дефинисање и спровођење мера заштите животне околине.

2.1. ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ (ЗОНЕ)

Просторна организација простора у обухвату Плана је заснована на смерницама преиспитаног Генералног урбанистичког плана Беочина, преиспитаног Регулационог плана "Центар 2", Просторног плана општине Беочин, као и исказаним иницијативама за градњу на датом простору.

Оптимално решење просторне организације, задовољава потребе заинтересованих актера и корисника простора у садашњем времену и будућем развоју насеља Беочин, усклађено са природним и створеним условима (изграђени објекти у непосредном окружењу и инфраструктура) на терену. У предложеном обухвату планирани су следећи садржаји: стамбени, пословни, стамбено – пословни, услужни, трговински тј. садржаји примерени централној зони.

Сваки од садржаја има посебне просторне захтеве који су испоштовани и инкорпорирани са постојећим садржајима тако да граде јединствену целину, али и интегрални део насеља Беочин.

Простор у предложеном обухвату Плана дели се на две функционалне целине (зоне):

- зона централних садржаја (стамбено-пословног комплекса)
- зона уличног коридора

2.1.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА (СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА)

Зона централних садржаја организована је као сплет садржаја становања, трговине, услужног занатства (делатности компатибилне са становањем, односно делатности које не продукују опасне отпадне материје и не угрожавају животну средину), угоститељства и административног пословања. У овој зони планирана је изградња нових објеката са већим индексом изграђености, који заједно треба да чине јединствену амбијенталну целину – просторно јединство објеката у непосредном окружењу и планираних објеката.

2.1.2. ЗОНА УЛИЧНОГ КОРИДОРА

Наведену зону чине саобраћајне површине (постојеће саобраћајнице, паркинг површине, пешачке стазе и сл.) и зелене површине јавног коришћења које треба да обезбеде квалитетну и безбедну саобраћајну доступност свим планираним садржајима. Постојећи улични коридори су задовољавајућих регулационих ширина и могу да приме све планиране садржаје у смислу саобраћајне инфраструктуре.

Планирани садржаји унутар ове зоне омогућиће функционално повезивање свих интерних кретања унутар стамбено-пословног комплекса, а такође и омогућити квалитетну и безбедну везу са окружењем.

2.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПЛАНИРАНИХ ТРАСА И КОРИДОРА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

2.2.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Посредни излазак на државни пут II реда бр. 107 (преко ГНС – главна насељска саобраћајница), положај у оквиру насеља, као и диспозиција стамбених објеката, су елементи који овом простору дају изванредне просторно-саобраћајне предиспозиције за неометан развој, посебно са аспекта путног – друмског транспорта.

Садржаји стамбено-пословног комплекса биће везани преко саобраћајних прикључака на ГНС и насељску саобраћајну мрежу, што се може сматрати врло повољним с обзиром на значај и будућу намену посматраног подручја.

Основну везу целог комплекса са категорисаном путном мрежом и насељским системом саобраћајница чиниће 3 прикључка:

- два јужна - изласци на ГНС – улица Светосавска,
- западни - излазак на приступну насељску саобраћајницу – улица 16. Октобра.

Саобраћајно решење у оквиру ове зоне је конципирано тако да се омогући квалитетан излазак на главну насељску саобраћајницу као основу интерног саобраћајног система, са одговарајућим бројем прикључења на путну – уличну мрежу. Прикључци се морају изградити са свим неопходним елементима који ће омогућити безбедно и неометано прикључивање, без утицаја на безбедност и проточност саобраћајних токова на ГНС. Два саобраћајна прикључка из улице Светосавске омогућиће приступ индивидуалним возилима унутар парцела становања и евентуално возилима снабдевања, док ће прикључак из улице 16. Октобра имати првенствено функцију за економски приступ и приступ возилима снабдевања.

У оквиру јавних површина – коридора главне и приступне саобраћајнице дати су потребни елементи који омогућују безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина, стога нису потребне грађевинске интервенције, јер је у претходном периоду извршена реконструкција коловоза и осталих елемената. Површине за стационарни саобраћај у оквиру јавне површине уличних коридора су предвиђене, али ће се већина потреба за паркирањем решавати у оквиру парцела, на различите начине (могуће је планирање у више нивоа кроз: подземне гараже и паркинг површине у нивоу терена).

Изградњом пешачко-бицилистичких стаза, омогућиће се неометано и безбедно кретање ових учесника у саобраћају, с обзиром на традицију немоторних кретања и њихову бројност.

2.2.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Хидротехничке инсталације које се планирају у оквиру стамбено-пословног комплекса обухватају:

- водовод (снабдевање и противпожарна хидрантска мрежа),
- кишна канализација,
- фекална канализација.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и водом за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Прикључење свих планираних објеката на насељски водоводни систем извешће се према условима и сагласностима надлежног комуналног предузећа. Тамо где постојећа мрежа не задовољава пречником, неопходно је извршити реконструкцију, узимајући у обзир новонастале услове.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина до реципијента. Развој атмосферске канализације има задатак заштите урбанизованих површина унутар насеља од плављења атмосферским водама. Кишну канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша, итд.), а етапно реализовати тако да се изграђена делом рационално уклапа у будуће решење.

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постројења за пречишћавање отпадних вода до коначног реципијента. Мрежа је планирана до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж унутрашњих саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

2.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

За потребе напајања електричном енергијом потрошача у обухвату Плана потребно је изградити једну дистрибутивну трафостаницу, 20/0,4 kV напонског преноса, снаге до 2х630 kVA у оквиру планског простора, или у близини комплекса у складу са Урбанистичким пројектом пијаце у Беочину ("Службени лист општина Срема", бр. 4/96 и 23/03) и плановима развоја надлежне Електродистрибуције. Потрошачи чија је једновремена снага већа од 200 kW могу градити сопствене трафостанице у оквиру пословног објекта. До трафостаница ће се изградити подземни 20 kV вод, по условима надлежне Електродистрибуције у Новом Саду. Од трафостанице вршиће се развод нисконапонским кабловима до свих објеката.

Прикључење потрошача вршиће се подземним кабловима.

Електроенергетска мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја и електроенергетским условима надлежне Електродистрибуције.

2.2.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључење нових потрошача извешће се изградњом гасоводних прикључака на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу у улицама Светосавска и 16. Октобра, а према условима и сагласности од надлежног дистрибутера за гас ДП "Нови Сад - Гас" из Новог Сада.

2.2.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Од постојећих резерви месне телекомуникационе мреже, или од постојеће телефонске централе у насељу потребно је обезбедити телекомуникациону мрежу за потребе одвијања телекомуникационог саобраћаја корисника планског простора. Потребно је обезбедити око 50 директних телефонских прикључака, а телекомуникациону мрежу у потпуности каблirati. Телекомуникациону мрежу полагати обострано дуж саобраћајница (пешачких стаза) у уличним коридорима.

За потребе корисника планског простора потребно је изградити телекомуникациону мрежу у уличним коридорима, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM) којим ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

У циљу обезбеђења потреба за новим ТТ прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТТ канализације од планираног ТТ окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме унутар парцела корисника.

Телекомуникациона мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја надлежног предузећа за телекомуникације.

2.2.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

На површинама јавне намене у оквиру коридора Светосавске улице потребно је реконструисати постојећи дрворед.
На слободним површинама у оквиру стамбено-пословног комплекса које су предвиђене за паркинг потребно је формирати зелене површине у форми линијског зеленила, или на сваком четвртом паркинг месту предвидети по једну лишћарску садницу.

2.3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Намена површина (зоне)	Површина		
	а	м²	%
1. зона централних садржаја (стамбено-пословног комплекса)	43	94	65,95
- стамбено-пословни објекти	17	54	26,33
- саобраћајно-манипулативне површине унутар дела блока	6	45	9,68
- паркинг површине	5	95	8,93
- пешачке површине	5	22	7,83
- зеленило унутар дела блока	8	78	13,18
2. зона уличног коридора	22	68	34,05
- главна насељска саобраћајница	7	49	11,24
- приступна насељска саобраћајница	1	94	2,92
- паркинг површине и саобраћајни прикључци	5	17	7,76
- пешачке површине	2	82	4,23
- улично зеленило	5	26	7,90
Укупна површина у обухвату Плана	66	62	100

Грађевинско земљиште	Површина		
	а	м²	%
1. Површине јавне намене	22	68	34,05
- главна насељска саобраћајница	7	49	11,24
- приступна насељска саобраћајница	1	94	2,92
- паркинг површине и саобраћајни прикључци	5	17	7,76
- пешачке површине	2	82	4,23
- улично зеленило	5	26	7,90
2. Грађевинско земљиште са дефинисаном претежном наме- ном	43	94	65,95
- стамбено-пословни објекти	17	54	26,33
- саобраћајно-манипулативне површине унутар дела блока	6	45	9,68
- паркинг површине	5	95	8,93
- пешачке површине	5	22	7,83
- зеленило унутар дела блока	8	78	13,18
Укупна површина у обухвату Плана	66	62	100

2.4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈА И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

2.4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

План регулације
Планом регулације су задржане постојеће регулационе линије.

План нивелације
Планом нивелације су дате коте прикључка на површине јавне намене.

2.4.2. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

2.4.2.1. ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

Површине јавне намене

У обухвату Плана делови парцела 60/1 (улица 16. Октобра) и 796/1 (улица Светосавска) задржавају своју досадашњу намену и катастарске ознаке.

Претежна намена земљишта

Планом препарцелације се од постојећих парцела простим спајањем образују 3 нове грађевинске парцеле А, Б и В на следећи начин:

Нова парцела	Површина (сса m²)	Постојеће парцеле
А	726	59/1, 59/17, 59/18
Б	1227	54
В	2442	48/4, 48/43, 49/1, 49/5, 50/1, 50/5, 50/6, 51

2.5. ЕВИДЕНТИРАНИ И ЗАШТИЋЕНИ ДЕЛОВИ ПРИРОДЕ И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

2.5.1. ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА

На простору обухвата Плана нема евидентираних заштићених природних добара нити природних добара предложених за заштиту.

2.5.2. ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

На простору обухвата Плана нема евидентираних нити заштићених споменика културе.
Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, инвеститор је у обавези да обустави радове ради истраживања локације, и да о томе обавести надлежну институцију.

2.6. ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

У контексту заштите и очувања квалитета животне средине простора у обухвату Плана неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта.

Коришћењем природног гаса као енергента за обезбеђење топлотне енергије простора заштитиће се ваздух, као природни ресурс, од загађења.

- У контексту заштите воде од загађења предвиђено је:
- обезбеђење снабдевања водом за пиће и санитарне потребе преко насељског водоводног система;
 - сепаратно одвођење канализационих и атмосферских отпадних вода до реципијента.
- У контексту заштите земљишта, комунални отпад ће се одлагати у одговарајуће контејнере, а потом на уређен и адекватан начин транспортовати од стране надлежних комуналних организација на предвиђен простор за одлагање.
- Адекватним уређењем јавних зелених површина унапредиће се микроклиматски и санитарно хигијенски услови простора. Такође, предметно зеленило биће у функцији заштите ваздуха од загађења и буке (у уличном коридору).

2.7. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Мере заштите од **пожара** обухватају урбанистичке и грађевинско-техничке мере заштите. Урбанистичке мере заштите се односе на планирање простора у насељима кроз урбанистичке показатеље (намена површина, индекс заузетости, индекс изграђености) и правила грађења (регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, паркиралишта и др.). Грађевинско-техничке мере заштите се односе на стриктну примену прописа о изградњи објеката, електроенергетских и гасних постројења.

На подручју општине Беочин могућа је појава **земљотреса** интензитета 7°MCS за повратни период од 100 година и 8°MCS за повратни период од 200 година. Мере заштите подразумевају примену свих законски прописаних мера заштите приликом планирања, пројектовања и изградње објеката, као и реконструкције постојећих објеката, које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 7° и 8° МЦС.

Коришћење и уређење простора од интереса за **одбрану земље** (заштита људи и материјалних добара) спроводиће се на основу услова и захтева које поставља Министарство одбране. Приликом израде пројектне документације за објекте планиране на овом простору, морају се тражити услови од надлежног органа у општини.

2.8. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

С обзиром да се на предметном простору очекује одређени број корисника са посебним потребама, треба предвидети пешачке стазе са рампама, на местима денивелације између разних категорија саобраћајних површина чиме би били обезбеђени услови за несметано кретање ових лица. Из истих разлога, код грађевинских објеката, чија кота пода је денивелисана у односу на коте околних тротоара, треба предвидети, поред степеника, и рампе преко којих би се омогућило несметано кретање хендикепираних лица.

Поред ових мера, приликом израде пројектне документације за поједине грађевинске објекте, треба предвидети уобичајене мере за заштиту инвалидних лица као што су: изградња интерних рампи на местима где је то потребно, прилагођавање улазне партије на објектима, као и одређени број паркинг места за хендикепирана лица на планираним паркинг површинама.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја:
- конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° MCS (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије),
 - при пројектовању и грађењу обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара («Службени гласник РС», бр. 111/09),
 - спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о процени утицаја на животну средину («Службени гласник РС», бр. 135/04 и 36/09),
 - поштовати одредбе Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите («Службени гласник РС», бр. 21/92).

3.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Врста и намена објеката

У зони централних садржаја могућа је изградња објеката намењених становању, трговини, услужном занатству (делатности компатибилне са становањем, односно делатности које не продукују опасне отпадне материје и не угрожавају животну средину), угоститељству и административном пословању.

У зони централних садржаја дозвољена је и изградња пословног простора без функције становања, и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, културе, здравства, образовања и слично, уколико се за таквим садржајима укаже потреба.

У том случају, на предметној парцели обавезна је израда Урбанистичког пројекта за планирани садржај којим би се пружио основ за спровођење поступака за израду пројектне документације и радова на уређењу и изградњи земљишта на предметном простору.

Садржај објекта

Сутерен/подрум:	гараже, помоћне просторије, комуникације
Приземље:	пословање, помоћне и заједничке просторије, комуникације
Први спрат:	пословање, становање, помоћне и заједничке просторије, комуникације
Остале етаже:	становање, помоћне и заједничке просторије, комуникације

Услови за формирање грађевинске парцеле

Најмања ширина уличног фронта је 20,0 m. Изузетно се може дозволити и мања ширина фронта код затечене парцелације, али не мања од 15 m.

Најмања површина грађевинске парцеле је 720,00 m².

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекат на грађевинској парцели поставити према графичком прилогу бр. 4.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости: макс. 80%

Индекс изграђености: макс. 3,2

Хоризонтални габарит: искључиво према графичком прилогу и датим урбанистичким параметрима

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Највећа дозвољена спратност објекта на грађевинској парцели је П+4+Пк. Објекат може имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелету приступног пута.

Кота приземља објекта не може бити нижа од коте тротоара.

За објекат који у приземљу има нестамбену намену (пословање и друге делатности), кота приземља може бити највише 0,20 m виша од коте тротоара, а разлику између коте пода и коте тротоара решити унутар објекта.

Висина венца износи макс. 19,0 m од коте заштитног тротоара.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже може бити макс. 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине.

Слободни профил сутеренске/подрумске етаже мора бити мин. 2,20 m.

На објекту се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0 m од коте тротоара. Исте могу прелазити грађевинску линију максимално 1,20 m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката и објеката од граница парцела

Диспозиција и међусобна удаљеност објеката дефинисана је према графичком прилогу и датим урбанистичким параметрима.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За паркирање возила за сопствене потребе паркинг места обавезно обезбедити у оквиру сутеренске/подрумске етаже објекта, као и на расположивим слободним површинама унутар грађевинске парцеле (према графичком прилогу бр. 4).

Приступ подземној гаражи мора се обезбедити у оквиру сопствене парцеле.

Колски пролаз у унутрашње двориште планирати према графичком прилогу, тј. мин. ширине 3,0 m и мин. висине 3,5 m.

Заштита суседних објеката

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

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на фасади оријентисаној ка Светосавској улици макс. 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% фасаде изнад приземља,
- на фасади оријентисаној ка пешачком пролазу у пијаци макс. 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту макс. 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% дворишне фасаде изнад приземља.

Није дозвољена изградња испада на објектима у виду еркера, дократа, балкона, итд., на начин да прелазе регулациону линију.

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

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

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

Архитектонско обликовање и материјализација

Планирани објекат извести од чврстог материјала у армирано-бетонској или челичној конструкцији са испуном од опекарских елемената, односно алуминијумских или челичних термоизолационих панела или других савремених материјала који су тренутно у употреби. Обавезна је израда косог крова, а кров може бити двоводни или кров са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке, термоизолационих панела, стаклене фасаде, "Demit"-а, "Alu-bond" елемената или од других савремених материјала који су тренутно у употреби. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Општа правила за реконструкцију постојећих објеката

До привођења планираној намени обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити у постојећим габаритима у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи као и правилима грађења и условима из овог Плана;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

3.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**Површине јавне намене**

Основни услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре (површине за јавне намене) су обавезна израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о јавним путевима («Службени гласник Републике Србије», 101/2005),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима («Службени гласник Републике Србије», 41/2009 од 2.6.2009. године),
- Правилник о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја («Службени лист СФРЈ», бр. 35/81 и 45/81),
- Техничких прописа из области путног инжењеринга,
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

При пројектовању саобраћајних капацитета у оквиру коридора јавних површина и објеката треба обезбедити следеће просторно полазне основе и то:

- све саобраћајнице у оквиру површина јавне намене пројектовати у складу са одредбама Правилника о основним условима за које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја («Службени лист СФРЈ», бр. 35/81 и 45/81) и у складу са одредбама Закона о јавним путевима («Службени гласник СРС», бр. 101/2005);
- главну насељску саобраћајницу задржати у установљеном коридору, уз обавезне техничке мере за задржавање постојеће изграђености и нивоа саобраћајне услуге (коловозна конструкција за средње тежак саобраћај, једнострано нагиб коловоза, ширина од 7,0 (6,6) m и остали припадајући елементи);

- приступну саобраћајницу задржати у утврђеном коридору, са коловозном конструкцијом за средње тежак саобраћај, једностраним нагибом коловоза, ширином од мин. 3,5 m и осталим припадајућим елементима;
- прикључења саобраћајница (прикључци) на ГНС и ПНС, извести/редефинисати уз придржавање - обезбеђивање услова прегледности и неометаног укључивања (троуглови прегледности, полупречник проходности меродавног возила);
- пешачке стазе (у оквиру приступне и уз главну насељску саобраћајницу) извести од асфалта (бетонских, бехатон плоча) са ширином од мин 1,5 m, по диспозицији на плану;
- саобраћајне површине за паркирање у уличном коридору ГНС извести у оквиру одабраног система паркирања (управно) са одговарајућом носивошћу (лак саобраћај) и елементима за одговарајуће одводњавање;
- одводњавање са коловозних површина решавати путем попречних и подужних падова до сливника и даље до реципијента.

Грађевинско земљиште са дефинисаном претежном наменом

Основни урбанистички услови за саобраћајну инфраструктуру (**површине претежне намене**) била би обавезна израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете према Закону о јавним путевима («Службени гласник Републике Србије», 101/2005)) и Правилником о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја («Службени лист СФРЈ», бр. 35/81 и 45/81), а према приложеној ситуацији:

- паркинг површине у оквиру парцела за путничка возила извести у нивоу и/или у оквиру паркинг гаража у сутеренском простору. Ако се стационарање возила обавља у нивоу препоручени систем паркирања је управан (паркинг места (4,8) 5,0 x (2,3) 2,5 m и застором од асфалта или бетона, док у подземним гаражама избор паркирања искључиво зависи од расположивог простора. Приликом изградње гаража обавезно је испуњавање техничких захтева заштите од пожара који произилазе из законске регулативе (Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија («Службени лист СЦГ», бр. 31/2005));
- колске пролазе у унутрашња дворишта планирати према графичком прилогу, тј. мин. ширине 3,0 m и мин. висине 3,5 m;
- одводњавање са манипулативних површина унутар парцела извести путем попречних и подужних падова до сливника и даље у атмосферску канализацију.

3.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Површине јавне намене

Снабдевање водом

- Снабдевање потрошача санитарном водом обезбедити са насељског изворишта. Капацитет изворишта обезбедити бушењем потребног броја бунара.
- Планирану водоводну мрежу прикључити на постојећу насељску водоводну мрежу, према претходно прибављеним условима и сагласностима од стране надлежног комуналног предузећа.
- На мрежи предвидети максималан број деоничних затварача, ваздушних вентила и муљни испуст.
- Дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што је могуће мање слепих водова.
- Цевни материјал дистрибутивне мреже усвојити према важећим прописима и стандардима.
- Трасе водовода водити у зеленој површини где год расположива ширина уличног профила то дозвољава.
- Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви.
- Дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0 m - 1,20 m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

- Канализацију радити по сепаратном систему.
- Системом фекалне канализације покрити цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке за све привредне субјекте.
- Пречишћавање фекалних отпадних вода вршити на постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ).
- Трасу фекалне канализације водити у слободном уличном профилу.
- Минимални пречник уличних канала не сме бити мањи од 200 mm.
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима (не препоручују се бетонске цеви).
- Дубина не сме бити мања од 1,20 m од нивелете коловоза.
- Изградити зацевљену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницима и системом ригола и каналета.
- Сливнике радити са таложницима за песак или предвидети таложнице за песак пре улива у сепаратор масти и уља.
- Трасе водити у зеленом појасу дуж саобраћајнице.
- Реципијент је отворена каналска мрежа.
- Коте дна канализационих испуста пројектовати тако да буде 0,5 m изнад дна канала у који се уливају.
- Све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа.
-

Грађевинско земљиште са дефинисаном претежном наменом

-
- Прикључење на насељску водоводну мрежу извести према претходно прибављеним условима и сагласностима надлежног комуналног предузећа.
- Радни притисак на месту прикључења на водоводну мрежу варира од 1.6 до 1.8 бара. Уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе предметног објекта, обавезно предвидети постројење за повишење притиска.
- За санитарни део инсталација предвидети постројење које одговара техничким условима прикључења (ГСУ) са контролом улазног притиска, у циљу заштите рада постројења и градске водоводне мреже од прецрпљења.
-

- Прикључак од уличне цеви до водомерног шахта урадити са цевима пречника усклађеног са хидрауличким прорачуном и пројектовати га искључиво у правој линији, управно на улични цевовод. Не дозвољавају се никакви хоризонтални нити вертикални преломи на овој деоници.
- Пројектом водоводног прикључка треба предвидети постављање водомера. Водомер поставити у шахт минималних димензија 1,2x1,2 m на минимум 2,0 m од регулационе линије.
- Пројектовање прикључка - цевовода предвидети од ПВЦ цеви, профила минимум Ø160 mm за фекалну канализацију, односно Ø200 mm за атмосферску канализацију, на дубини која је прилагођена типу прикључења (на цев или преко шахта уличне канализације).
- Гранични ревизиони шахт извести 1,0 m од регулационе линије.
- При пројектовању прикључка водити рачуна о висинској коти уличног канала и одводног кућног канала.
- Дно канала кућног прикључка од ревизионог шахта до уличне канализационе мреже извести у нагибу од минимум 1,33% до 6%.
- Ревизиони шахт може бити од различитих материјала: зидан од опеке и малтерисан цементним малтером, од неармираног или армираног бетона или монтажни, од готових бетонских цеви уграђених у бетонску подлогу.
- Минималне димензије ревизионог шахта су 0,8 m x 0,8 m или Ø0,8 m и треба да буде снабдевен пењалицама и поклопцем Ø 600 mm.
- Није дозвољено директно (гравитационо) прикључење санитарних чворова из подрумских и сутеренских просторија на градску канализацију.

3.4. ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Површине јавне намене

- Дистрибутивне трафостанице градити као монтажно бетонске, за 20/0,4 напонски пренос.
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m.
- За објекат трафостанице обезбедити минималну површину 7,1x6,3 m.
- Средњенапонску и нисконапонску мрежу у обухвату Плана градити подземно.

Услови реконструкције и грађења подземне електроенергетске мреже:

- Електроенергетске каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 m.
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,50 m од темеља објеката и 1 m од саобраћајница складу са условима надлежног предузећа за путеве.
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 m за каблове напона преко 10kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.
- Светилке за осветљење саобраћајнице поставити на стубове поред саобраћајнице на минималном растојању од 1,0 m од коловоза, међусобном растојању до 40 m и ван колских прилаза објектима.
- За осветна тела користити осветна тела у складу са новим технологијама развоја.
- Тачан распоред, врста осветних тела, висина и тип стубова одредиће се главним пројектом.

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу извести подземним кабловима по условима надлежног предузећа у Новом Саду.

Грађевинско земљиште са дефинисаном претежном наменом

- Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- Трафостанице градити као зидане или монтажно бетонске, за рад на 20 kV напонском нивоу.
- Трафостанице градити унутар комплекса или објекта, мин. површина за изградњу трафостанице треба да буде 7,1 x 6,3 m, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3 m.
- Средњенапонску 20 kV и нисконапонску мрежу градити подземно, по условима грађења подземне електроенергетске мреже.
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са «Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења» (Службени лист СРЈ, бр. 11/96).

3.5. ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Површине јавне намене

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом.

При полагању гасног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:

- Цевовод се полаже на дубину укопавања од мин 0,8 m.
- Најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m.
- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна.
- Положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски.
- Почетак прикључка трајно се означава натписном плочицом.
- Цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев.
- При увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења.
- Полиетиленске цеви гасног прикључка полажу се у земљу испод зграде под условом да се прелаз са ПЕ на челичну цев изведе у металној капсули. Прелаз се обавља по правилу подземно уз зграду.
- Надземни делови прикључка од ПЕ цеви штите се од деловања сунца са заштитном челичном цеви.
- Укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштити од корозије, било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.
- Гасни прикључак завршава се на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње (у прикључном ормарићу или у зидном ормарићу).
- Код гасног прикључка радног притиска изнад 1,0 бар и код прикључка већег од DN80 уграђује се испред зграде један запорни цевни затварач.
- положај главног запорног цевног затварача се означава,
- Ако се помоћу једног гасног прикључка снабдева више објеката, у близини главног цевног затварача поставља се натписна плоча са ознакама објеката које се снабдевају и означавају се њихови цевни затварачи.
- При првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу.
- Мерно-регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1 m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1 m, мерено по хоризонтали.

Грађевинско земљиште са дефинисаном претежном наменом

Гасни прикључак на грађевинском земљишту са дефинисаном претежном наменом градити по условима грађења гасног прикључка на површинама јавне намене.

1.6 ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Површине јавне намене

- Целокупну ТТ (фиксна телефонија, КДС, интернет, и др.) мрежу градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно.

Услови за изградњу подземне телекомуникационе мреже:

- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,80 m, односно 1,0 m (оптички кабл).
- ТТ мрежу полагати поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV.
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,50 m, а угао укрштања 90°.
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.

Грађевинско земљиште са дефинисаном претежном наменом

- Телекомуникациону мрежу градити подземно.
- Подземну телекомуникациону мрежу градити по условима грађења подземне телекомуникационе мреже на површинама за јавне потребе.

Прикључење корисника на телекомуникациону мрежу извести подземним прикључком по условима надлежног предузећа у Новом Саду. Потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТТ канализације од планираног ТТ окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме унутар парцела корисника

3.7. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА

Површине јавне намене

У оквиру уличних коридора потребно је реконструисати постојећи дрворед формирањем линијског зеленила. Формирати дрвореде од високих или средњих и ниских лишћара, а партерно зеленило од различитих врста шибља. Растојања стабала у дрвореду зависе од њихове висине и износе од 5 m - макс. 15 m. Потребно је за сваку улицу изабрати само једну врсту, превасходно, лишћарске врсте (липа, кестен, јавор, црвена шљива, брест и др.).

Озелењавање паркинг простора спровести формирањем линијског зеленила од ниских и средњих лишћара које ће пружити заштиту од инсолације или предвидети могућност садње једног стабла после сваког трећег паркинга, уколико не постоји могућност формирања адекватне зелене површине.

На свим слободним површинама јавне намене формирати партерни травњак.

Грађевинско земљиште са дефинисаном претежном наменом

У комплексу грађевинског земљишта са дефинисаном претежном наменом обезбедити 30% зелених површина. На слободним површинама у оквиру стамбено-пословног комплекса које су предвиђене за паркинг потребно је формирати зелене површине у форми линијског зеленила, или на сваком четвртном паркинг месту предвидети по једну лишћарску садницу.

За партерно озелењавање применити различите врсте листопадног зимзеленог и четинарског шибља и групе садница, укључујући и четинарске врсте (смрча, бор, јела и др.)

Зелене површине блока повезати са осталим зеленим површинама садњом група лишћара, четинара и шибља.

Услови за озелењавање на површинама јавне намене и грађевинском земљишту са дефинисаном претежном наменом

- 1. Обавезна израда главног пројекта озелењавања за зелене површине јавне намене и зелене површине на грађевинском земљишту са дефинисаном претежном наменом који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;
- 2. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина и то:

Дрвеће и шибље садити на одређеној удаљености од одређених инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m	
Канализације	1,5 m	
Електрокаблова	до 2,5 m	0,5 m
ТТ мреже	1,0 m	
Гасовода	1,5 m	

Дрвеће садити на удаљености 2 m од коловоза, а од објекта 4,5 -7 m;

- 3. Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне и предложене врсте;
- 4. Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1;
- 5. Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 год. старости.

3.8. ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ ПРОСТОРА (РЕЖИМИ ОГРАЂИВАЊА)

С обзиром да су приземља објеката намењена јавном коришћењу, није предвиђено оградавање уз уличне коридоре.

Бочне и дворишне стране грађевинске парцеле могу се оградавати транспарентном или зиданом оградом до висине максимално h=1,8 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградаује.

4. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћајнице и пешачке стазе	Врста радова	Површ. (m²)	Јед.цена (дин/m²)	Укупно (дин)
Саобраћајни прукључци	изградња	140	4 500	630 000
Саобраћајнице	реконстр./проширење	165	3 000	495 000
Пешачке/саобраћајно-манип. површине	изградња	735	3 000	2 205 000
Укупно				3 330 000

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водопривредна инфраструктура	Врста радова	Дужина (m)	Јед.цена (дин/m)	Укупно (дин)
Водовод	реконструкција мреже и прикључење	170	3 000	510 000
Канализација	прикључење на мрежу	170	5 000	850 000
Укупно				1 360 000

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска инфраструктура	Врста радова	Дужина (m)	Јед. цена (дин/m)	Укупно (дин)
TS 20/0,4kV				3500 000
20 kV мрежа				500 000
Нисконапонска мрежа и јавна расвета				2 000 000
Укупно				6 000 000

Термоенергетска инфраструктура

Постојећа гасоводна инфраструктура својим положајем и капацитетима задовољава све постојеће и планиране потрошаче на простору обухвата Плана. Не планира се изградња нове гасоводне мреже и реконструкција постојеће, већ само изградња гасних прикључака на постојећу гасоводну мрежу, према условима и сагласности од надлежног дистрибутера, те стога нема улагања у изградњу јавне комуналне гасоводне инфраструктуре.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Телекомуникациона инфраструктура	Врста радова	Дужина (m)	Јед. цена (дин/m)	Укупно (дин)
Телекомуникациона мрежа				800 000
Укупно				800 000

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Зелене површине јавне намене	Врста радова	Површ. (m ²)	Јед. цена (дин/m ²)	Укупно (дин)
Линијско зеленило	реконструкција и подизање	390	400	156 000
Укупно				156 000

Укупна цена реконструкције и изградње јавних саобраћајница и комуналног опремања површина јавне намене процењује се на 11 646 000 динара.

5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У зони централних садржаја дозвољена је и изградња пословног простора без функције становања, и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, културе, здравства, образовања и слично, уколико се за таквим садржајима укаже потреба.

У том случају, на предметној парцели обавезна је израда Урбанистичког пројекта за планирани садржај којим би се пружио основ за спровођење поступака за израду пројектне документације и радова на уређењу и изградњи земљишта на предметном простору.

6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

Због специфичности планираних садржаја, а чији корисници су још увек непознати, неопходна је етапност реализације Плана и сигурно је да ће се и етапе изводити фазно – Израдом пројеката препарцелације, идејним и главним пројектима којима ће се детаљно дефинисати обим изградње у свакој од предложених фаза.

Милан Чачић, с.р.

В) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Одлука о изради плана детаљне регулације
"Центар 2" у Беочину
("Службени лист општина Срема", бр. 37/09)

10/3, 10/1, 5, 4/2 и 3 а потом сече парцеле број 2 и 1 и границом катастарске општине долази до тачке број 1 почетне тачке описа.

Укупна површина планског подручја износи сса 1 234 ha.

Члан 3.

План обавезно садржи текстуални део, који садржи правила уређења и правила грађења, графички део и обавезне прилоге.

План нарочито садржи:

1. границу Плана и обухват грађевинског подручја;
2. поделу простора на посебне целине и зоне;
3. план претежне намене земљишта по зонама и целинама;
4. регулационе линије улица и површина јавне намене и грађевинске линије за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације;
5. план нивелације (нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације);
6. трасе, коридоре и капацитете за саобраћајну, водопривредну, електроенергетску, гасну и телекомуникациону инфраструктуру;
7. правила уређења и правила грађења по зонама и целинама;
8. зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације са роковима за израду тих планова;
9. локације за које се ради урбанистички пројекат;
10. мере заштите културно - историјских споменика добара и заштићених природних целина.

Члан 4.

Рок за израду Плана је 12 (дванаест) месеци од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 5.

Израда Плана уступа се Јавном предузећу "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад, Железничка број 6/III (у даљем тексту: Завод).

Члан 6.

Средства за израду Плана обезбедиће се из буџета Општине Беоцин.

Члан 7.

Саставни део ове одлуке је Решење да се за План генералне регулације насеља Беоцин не израђује стратешка процена утицаја Плана на животну средину, које је донео начелник Општинске управе Беоцин, број 01-501-99/3 од 12. новембра 2009. године.

Члан 8.

План, пре подношења органу надлежном за његово доношење, подлеже стручној контроли и излаже се на јавни увид.

Издавање Плана на јавни увид оглашава се у дневном листу и локалном листу и траје 30 дана, при чему се оглашавају подаци о времену и месту издавања Плана на јавни увид, начин на који заинтересована правна и физичка лица могу доставити примедбе на План, као и друге информације које су од значаја за јавни увид.

Јавни увид плана одржаће се у просторијама Општинске управе, Службе за инспекцијске послове и урбанизам, Светосавска 25.

Члан 9.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

Скупштина општине Беоцин

Број: 01-011-379/09

20. новембра 2009. године

Беоцин

Председник,
Милан Чачић, с.р.

773

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09), члана 9. став 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04) и члана 34. став 1. тачка 5. и члана 120. Статута Општине Беоцин ("Службени лист општина Срема", бр. 22/08 и 34/09), Скупштина општине Беоцин, по прибављеном мишљењу Комисије за планове, на седници одржаној 20. новембра 2009. године, донела је

ОДЛУКУ

О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЦЕНТАР 2" У БЕОЧИНУ

Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације "Центар 2" у Беочину (у даљем тексту: План). Основни циљ израде Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења за простор за који се План доноси, а који је намењен становању и централним садржајима.

Члан 2.

Обухват Плана чине целе парцеле: 50/1, 50/6, 49/1, 49/5, 48/43, 51, 50/5, 54, 59/17, 59/18, 59/1, као и делови парцела 60/1 (Улица 16. октобра) и 796/1 (Улица Светосавска).

Укупна површина обухвата Плана износи сса 0,66 ha.

Члан 3.

План обавезно садржи текстуални део, који садржи правила уређења и правила грађења, графички део и обавезне прилоге.

План нарочито садржи:

1. границу плана;
2. поделу простора на посебне целине и зоне;
3. намену земљишта;
4. регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози;
5. нивелационе коте улица и јавних површина (нивелациони план);
6. трасе, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру;
7. правила уређења и правила грађења по целинама и зонама;
8. економску анализу и процену улагања из јавног сектора.

Члан 4.

Рок за израду Плана је 4 (четири) месеца од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 5.

Израда Плана уступа се Јавном предузећу "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад. Железничка број 6/III (у даљем тексту: Завод).

Члан 6.

Средства за израду Плана обезбедиће се из буџета Општине Беоцин.

Члан 7.

Саставни део ове одлуке је Решење начелника Општинске управе број 01-501-91/5 од 23. октобра 2009. године, да се за План детаљне регулације "Центар 2" у Беоцину не израђује стратешка процена утицаја Плана на животну средину.

Члан 8.

План, пре подношења органу надлежном за његово доношење, подлеже стручној контроли и излаже се на јавни увид.

Издавање Плана на јавни увид оглашава се у дневном листу и локалном листу и траје 30 дана, при чему се оглашавају подаци о времену и месту издавања Плана на јавни увид, начин на који заинтересована правна и физичка лица могу доставити примедбе на План, као и друге информације које су од значаја за јавни увид.

Јавни увид плана одржаће се у просторијама Општинске управе, Службе за инспекцијске послове и урбанизам, Светосавска 25.

Члан 9.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

Скупштина општине Беоцин

Број: 01-011-376/09

20. новембра 2009. године

Беоцин

Председник,
Милан Чачић, с.р.

774

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09 и 81/09-исправка), члана 9. став 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04) и члана 34. став 1. тачка 5. и члана 120. Статута Општине Беоцин ("Службени лист општина Срема", бр. 22/08 и 34/09), Скупштина општине Беоцин, по прибављеном мишљењу Комисије за планове, на седници одржаној 20. новембра 2009. године, донела је

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВЕ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У БЕОЦИНУ

Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације нове индустријске зоне у Беоцину (у даљем тексту: План). Основни циљ израде Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења за простор за који се План доноси.

Члан 2.

Обухват Плана дефинисан је на следећи начин:

Обухват Плана чине целе парцеле: 1471/2, 1470/2, 1468/2, 1467/7, 1467/4, 1506/72, као и делови парцела: 1506/73, 1468/1 и 1467/4 које су дефинисане постојећим међним тачкама, као и новоодређеним тачкама границе обухвата Плана:

2. Исправка Одлуке
("Службени лист општине Беочин", бр. 2/10)

Од тромеђе граница наставља у правцу севера, прати источну међу пута, парцела 21

До тромеђе пута и парцела 75 и 78, мења правац ка западу, пресеца пут, парцела 21 и прати јужну међу парцеле 77/1 западну међу парцеле 76 до тромеђе парцела 76, 77/1 и 93/1.

Од тромеђе граница у правцу запада пресеца парцеле 93/1, 94/4, 94/1, 95/2 и 96/1 до четворомеђе парцела 96/1, 96/3, 105/1 и 105/152.

Од четворомеђе граница у правцу запада прати јужну међу парцеле 105/52, обухвата парцеле 105/155, 105/114 и 105/154, наставља ка западу пратећи јужну међу парцеле 105/151 до четворомеђе улице Живојина Мишића, парцела 252 и парцела 105/151, 281/2 и 296.

Од четворомеђе граница у правцу запада обухвата улицу Живојина Мишића, парцела 252 до Карађорђевог улице до четворомеђе парцела 105/47, 105/151, 115/2 и 115/5.

Од четворомеђе граница у правцу северозапада прати јужну међу парцела 115/2, 115/1, 116/1, 105/29, 219, 220, 223, 224, 225 и 226 до тромеђе улице Карађорђевог, парцела 228 и парцела 226 и 227.

Од тромеђе граница наставља у правцу запада, обухвата улицу Карађорђевог, парцела 228 и прати јужну међу парцеле 384, реке Дунав, парцела 4075/1 до тромеђе реке Дунав, парцела 4075/1, потока, парцела 4071 и парцеле 4075/2.

Од тромеђе граница у правцу југа прати источну међу потока до тромеђе потока, парцела 4071 и парцела 625 и 627/1, пресеца га, мења правац ка северу и пратећи његову западну међу долази до тромеђе потока, реке дунав и парцеле 399.

Од тромеђе граница наставља у правцу запада западу прати јужну међу реке Дунав до тромеђе реке Дунав, парцела 4075/1 и парцела 406 и 407.

Од тромеђе граница у правцу запада обухвата парцелу 407 и јужном међом реке Дунав, парцела 4075/1 долази до тромеђе дунава и парцела 417 и 418/1, где обухватајући парцеле 418/1 и 419 долази до почетне тачке описа обухвата Плана.

Укупна површина обухвата Плана износи сса 60,87 ха.

Одлука да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације насипа на десној обали Дунава, деоница од Беочина до Черевиха од km 3+380 до km 6+889,50 заснована је на чињеници да је за Просторни план Општине Беоцин („Сл.лист општина Срема“, број 20/09) урађена стратешка процена утицаја на животну средину која је обухватила елементе од значаја за стратешку процену утицаја планова за подручје општине Беоцин. Поменутом стратешком проценом дефинисане су мере заштите на спречавању негативних утицаја на животну средину и самим тим и простор који ће бити обухваћен овим Планом.

На основу горе наведеног решено је као у диспозитиву.

Ово решење доставити Скупштини општине Беоцин ради уграђивања у Одлуку о изради Плана детаљне регулације насипа на десној обали Дунава, деоница од Беочина до Черевиха од km 3+380 до km 6+889,50.

Ово решење објавити у „Службеном листу општине Беоцин“.

НАЧЕЛНИК:
Секула Петровић, с.р.

072

На основу члана 9. став 1, 3, 4, и 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл.гласник

РС“, број 135/04) и члана 31. Одлуке о Општинској управи („Службени лист општина Срема“, број 25/08, 28/8 и 20/09), начелник Општинске управе општине Беоцин, доноси

РЕШЕЊЕ

1. Да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину Плана детаљне регулације комплекса „СЕРТОР“ на потесу Андревље у општини Беоцин

2. Ово решење ће се доставити Скупштини општине Беоцин ради уграђивања у Одлуку о приступању изради Плана детаљне регулације комплекса „СЕРТОР“ на потесу Андревље у општини Беоцин

Образложење

Општина Беоцин покренула је поступак за доношење ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА „СЕРТОР“ НА ПОТЕСУ АНДРЕВЉЕ У ОПШТИНИ БЕОЧИН чији обухват чине целе катастарске парцеле 1110/1, 1110/2, 1110/3, 1111, 1112, 1122 и делови катастарских парцела 3263 и 1106/2 у КО Бановштор

Укупна површина обухвата Плана износи сса 6,70 ха.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА „СЕРТОР“ НА ПОТЕСУ АНДРЕВЉЕ У ОПШТИНИ БЕОЧИН предвиђа коришћење мањих површина на локалном нивоу и сматрамо да није потребно радити стратешку процену утицаја Плана на животну средину обзиром да је за Просторни план Општине Беоцин („Сл.лист општина Срема“, број 20/09) урађена стратешка процена.

На основу горе наведеног решено је као у диспозитиву.

Ово решење доставити Скупштини општине Беоцин ради уграђивања у Одлуку о приступању изради Плана детаљне регулације комплекса „СЕРТОР“ на потесу Андревље у општини Беоцин.

Ово решење објавити у „Службеном листу општине Беоцин“.

НАЧЕЛНИК:
Секула Петровић, с.р.

073

При извршеном сравњењу са изворним текстом, утврђено је да су се у Одлуци о изради Плана детаљне регулације „Центар 2“ у Беочину („Службени лист општина Срема“ бр. 37/09) поткрала грешка, те се даје

ИСПРАВКА

У Одлуци о изради Плана детаљне регулације „Центар 2“ у Беочину, уместо назива плана „План детаљне регулације „Центар 2“ Беоцин“ треба да стоји следећи назив: „Измене и допуне Регулационог плана „Центар 2“ у Беочину“.

Скупштина општине Беоцин,
стручна служба

3. Исправка Одлуке
("Службени лист општине Беочин", бр. 5/10)

Члан 1.

Разрешавају се дужности члана Школског одбора Основне школе „Јован Грчић Миленко“ Беоцин, са даном 26.06.2010. године:

- испред локалне самоуправе

1. ВЕСНА ЈАЛИЋ
2. СЛОБОДАН ГАШПАРОВИЋ
3. НАДА ЋОСИЋ

- испред Наставничког већа

1. АНДРИЈАНА СТОЈНИЋ
2. ЂОКО ШПАНОВИЋ
3. СИНИША ГУТИЋ

- испред Савета родитеља

1. ПЕТАР ЈЕРЧИЋ
2. ДРАГАН АНДРИЋ
3. ЗОРИЦА ЗОРИЋ

Члан 2.

Ово решење ступа на снагу даном доношења, а објавиће се у „Службеном листу општине Беоцин“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН

Број: 01-02-44

Дана, 14.06.2010. године

ПРЕДСЕДНИК:

Милан Чачић, с.р.

* * *

126

На основу чланова 54. Закона о основама система образовања и васпитања („Службени гласник РС“ бр. 72/09), члана 34. став 1. тачка 9. и члана 120. Статута општине Беоцин („Службени лист општине Срема“ бр. 22/08 и 34/09 и „Службени лист општине Беоцин“ бр. 4/10) Скупштина општине Беоцин, на седници одржаној дана 14.06.2010. године, донела је

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ЧЛАНОВА ШКОЛСКОГ ОДБОРА ОСНОВНЕ ШКОЛЕ „ЈОВАН ГРЧИЋ МИЛЕНКО“ БЕОЧИН

Члан 1.

За чланове Школског одбора Основне школе „Јован Грчић Миленко“ Беоцин, именују се:

- испред локалне самоуправе

1. ВЕСНА ЈАЛИЋ
2. ДИМИТРИЈЕ ИЛИЋ
3. НАДА ЋОСИЋ

- испред Наставничког већа

1. АЛЕКСАНДАР ЛАЗОВИЋ
2. БРАНКО БОЖИЋ
3. ВЕСНА АБАЗА

- испред Савета родитеља

1. ЗОРИЦА ЗОРИЋ
2. ДРАГАН АНДРИЋ
3. АНКИЦА МИЛОШЕВИЋ

Члан 2.

Чланови Школског одбора из члана 1. овог Решења именују се на мандатни период од четири године, почев од 27.06.2010. године

Члан 3.

Ово решење ступа на снагу даном доношења, а објавиће се у „Службеном листу општине Беоцин“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН

Број: 01-02-45

Дана, 14.06.2010. године

ПРЕДСЕДНИК:

Милан Чачић, с.р.

* * *

127

На основу члана 21. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“ бр. 36/09) члана 13. став 1. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 129/07) и чланова 11. и 34. став 1. тачка 25. Статута општине Беоцин („Службени лист општине Срема“ бр. 22/08 и 34/09) Скупштина општине Беоцин на седници одржаној дана 14.06.2010. године донела је

ЗАКЉУЧАК

1.

Скупштина општине Беоцин даје сагласност на закључење Споразума о сарадњи града Новог Сада и општине Бачка Паланка, Бачки Петровац, Беоцин, Жабал, Србобран, Темерин и Врбас у формирању региона за управљање комуналним отпадом, у предложеном тексту.

2.

За потписивање Споразума овлашћује се Председник општине Богдан Цвејић.

3.

Закључак доставити свим учесницима Споразума.

4.

Закључак објавити у „Службеном листу општине Беоцин“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН

Број: 01-020-197

Дана, 14.06.2010. године

ПРЕДСЕДНИК:

Милан Чачић, с.р.

* * *

128

При извршеном сравњењу са изворним текстом, утврђено је да су се у Одлуци о изради Плана детаљне регулације „Центар 2“ у Беоцину („Службени лист општине Срема“ бр. 37/09 и „Службени лист општине Беоцин“ бр. 2/10 – Исправка) поткрала грешка, те се даје

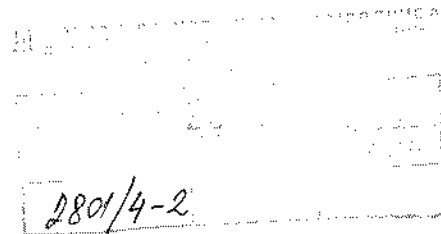
ИСПРАВКА

У Одлуци о изради Плана детаљне регулације „Центар 2“ у Беоцину, уместо назива плана: „Измене и допуне Регулационог плана „Центар 2“ у Беоцину“ треба да стоји: „План детаљне регулације – Измене и допуне Регулационог плана „Центар 2“ у Беоцину“.

Скупштина општине Беоцин,
стручна служба

4. Решење да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину плана детаљне регулације "Центар 2" у Беочину

РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БЕОЧИН
ОПШТИНСКА УПРАВА
-НАЧЕЛНИК ОУ БЕОЧИН-
Број: 01-501-91/5
Дана: 23.10.2009. године
БЕОЧИН



На основу члана 9. став 1, 3, 4, и 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, број 135/04) и члана 31. Одлуке о Општинској управи („Службени лист општина Срема“, број 25/08, 28/8 и 20/09), Начелник Општинске управе Општине Беочин, доноси

РЕШЕЊЕ

1. ДА СЕ НЕ ИЗРАЂУЈЕ СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЦЕНТАР 2“ У БЕОЧИНУ
2. ОВО РЕШЕЊЕ ЋЕ СЕ ДОСТАВИТИ СКУПШТИНИ ОПШТИНЕ БЕОЧИН РАДИ УГРАЂИВАЊА У ОДЛУКУ О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЦЕНТАР 2“ У БЕОЧИНУ

Образложење

Општина Беочин покренула је поступак за доношење Плана детаљне регулације „Центар 2“ у Беочину чији обухват чине парцеле 50/1, 50/6, 49/1, 49/5, 48/43, 51, 50/5, 54, 59/17, 59/18, 59/1, као и делови парцела 60/1 (улица 16.Октобра) и 796/1 (улица Светосавска). Укупна површина обухвата Плана износи сса 0,66 ha. План се доноси за простор који је намењен становању и централним садржајима.

Стратешка процена утицаја на животну средину урађена је за Просторни план Општине Беочин („Сл.лист општина Срема“; број 20/09), а План детаљне регулације „Центар 2“ у Беочину предвиђа коришћење мањих површина на локалном нивоу, те сматрамо да његова имплементација неће имати значајних утицаја на животну средину и да за њега није потребна израда стратешке процене.

На основу горе наведеног решено је као у диспозитиву.

Ово решење доставити Скупштини општине Беочин ради уграђивања у Одлуку о приступању изради Плана детаљне регулације „Центар 2“ у Беочину.

Ово Решење објавити у „Службеном листу општина Срема“.



НАЧЕЛНИК ОУ БЕОЧИН
Стефан Петровић
Стефан Петровић

5. Извод из планских докумената вишег реда и друге документације – Просторни план општине Беочин ("Службени лист општина Срема", бр. 20/09), Генерални урбанистички план Беочина ("Службени лист општина Срема", бр. 11/80 и 23/03) и Регулациони план "Центар 2" ("Службени лист општина Срема", бр. 3/99 и 23/03)

ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН

1.1.1. Правила грађења у насељу Беоцин (општински центар)

1.1.1.2. Правила грађења јавних објеката и објеката у центру насеља

... Центар насеља је намењен објектима у области друштвених активности, пословим делатностима, објектима узлужног занаства, администрације, трговине, угоститељства, финансијских активности и слично, као и породичном и вишепородичном становању.

Правила парцелације

Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен колски приступ). ...

... За вишепородичне и јавне објекте најмања ширина уличног фронта је 20,0m.

Најмања површина грађевинске парцеле у зони центра насеља (за вишепородичне и јавне објекте) је 600,00 m².

Правила регулације

У зони центра насеља је дозвољена изградња породичних и вишепородичних стамбених објеката где објекти породичног становања могу бити организовани са највише четири стамбене јединице, организоване у једном или више објеката.

Пословни простор на грађевинској парцели се може организовати у слободностојећем објекту, у саставу стамбеног објекта, или у саставу другог објекта, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености. ...

... У зони центра насеља је дозвољена изградња пословног простора без функције становања, и то за потребе трговине, угоститељства, занаства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, културе, образовања и слично.

Основни услов за изградњу и уређење друштвеног центра је стриктно поштовање свих одредби које се односе на основну намену:

- поштовање локација свих планираних централних садржаја у насељском подручју, с тим да намене појединих јавних објеката треба схватити условно (карактер објекта треба да буде јавни, а корисник се може мењати);
- одређивање прикладних и довољно пространих комплекса да приме све планиране садржаје,
- сем примарних централних садржаја у посебним комплексима, централни садржаји могу бити испреплетани и са осталим комплементарним наменама, најчешће становањем, радом и слично, с тим да с њима сачињавају просторне и функционалне целине,
- сви објекти централних садржаја морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима који регулишу изградњу конкретне врсте централних садржаја,
- поред физичких структура, у формирању просторно - функционалне структуре друштвеног центра важну улогу треба да имају и систем отворених простора - тргова и паркова.

... При пројектовању и грађењу објеката за јавно коришћење као и прилаза до њих обавезно се придржавати Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). ...

... У склопу грађевинске парцеле намењене становању, није дозвољена реконструкција простора, који буком, вибрацијама и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања, што је регулисано одлукама и правилницима.

У зони центра насеља није дозвољена изградња производних и складишних објеката већег капацитета.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); слободно стојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле). ...

... Удаљеност објеката од регулационе линије је мин 0,0m. Пожељно је да се објекти постављају на регулационој линији или на грађ. линију постојећу у улици (више од 50%).

Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута.

Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и друге делатности), кота приземља може бити највише 0,20m виша од коте тротоара, разлику између коте пода и коте тротоара решити унутар објекта.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију (осим стрехе).

На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0m од коте тротоара. Исти могу прелазити регулациону линију максимално 1,20m.

У насељу Беочин у централној зони највећа дозвољена спратност објеката на грађевинској парцели је П+2+Пк (објекти породичног становања) тј. **мах П+4+Пк (објекти вишепородичног становања)**. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. ...

... За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. ...

... У насељу Беочин:
Максимални степен заузетости је је 60%.
Максимални индекс изграђености је 2,4. ...

... Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

... Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела, подиже се до висине од 1,40m, уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

У оквиру стамбеног блока са вишепородичним и мешовитим становањем, неопходно је обезбедити 30 % површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњаке за игру и одмор (овде спадају и паркинг простори и простори за контејнере). Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља где је однос четинара и лишћара 1:3, а 2-2,5 % површина треба да је под цветњацима.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити: затворени, на довољној удаљености од објекта. ...

ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА БЕОЧИН

4.3.1. Општи урбанистички услови и упутства за израду детаљних урбанистичких планова

... Спратност код планиране колективне стамбене изградње на Думбову и новом блоку у Беочин – граду је од П+3 до П+6. ...

ИЗВОД ИЗ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "ЦЕНТАР 2"

2. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.4. БЛИЖА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

2.4.3. Централни садржаји

За потребе адекватног функционисања насеља проширује се зона централних садржаја која чини функционалну целину заједно са површином намењеном централним садржајима, обрађеном у РП-у "Центар 1" Беочин.

2.4.5. Комплекс пијаце

За комплекс пијаце, са свим пратећим садржајима, у Заводу за урбанизам Војводине урађен је "Урбанистички пројекат пијаце Беочин" у ком је дата детаљна урбанистичка разрада наведеног комплекса.

4. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

4.1. УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ОБЈЕКТЕ И САДРЖАЈИ

4.1.1.2. Индивидуално становање

У ову групу спадају три врсте објекта:

- Објекти који се задржавају у постојећим габаритима
- Објекти којима се дозвољава доградња, надоградња, реконструкција
- Новопланирани објекти.

- Општи услови за облик, величину и организацију парцеле (у деловима индивидуалног становања за које није обавезна израда Урбанистичког пројекта):

- Индивидуална стамбена изградња у слободностојећим и двојним објектима се може вршити на парцелама од 300 м² и 500 м². Код нове парцелације ширина парцеле треба да буде мин 12 м, а изузетно, где се код парцелације, или из других разлога не може постићи ова ширина може се толерисати мин ширина парцеле од 10 м. Уколико се објекти граде на граници према сусед, као део једне куће (двојне) може се дозволити ширина парцеле од 8,0 м.
- На једној грађевинској парцели може се градити један стамбени објект са одговарајућим помоћним објектима, ван габарита стамбеног објекта.
- Степен изграђености парцеле може бити до 30 % а код затеченог стања до 50%, уколико је парцела до 500 м². За парцеле веће од 500 м² износи 30%.
- Макс. спратност за породични стамбени објект је П+1+Пк (код замене дотрајалих објекта спратност се утврђује Урбанистичким условима на основу већине изграђених објекта у улици).
- Слободностојећи и двојни стамбени објекти се постављају предњом грађевинском линијом на регулациону линију улице или на грађевинску линију која је макс. 6,0 м удаљена од регулационе линије улице, а у зависности од регулације већине постојећих објекта у улици, односно блоку.

Уколико у фронту једног грађевинског блока преовлађују стамбени објекти постављени на једну или обе границе са суседима, могуће је нови стамбени објект поставити на исти начин. У случају да се стамбени објект постави на границе са суседима нужно је обезбедити колски пролаз "ајнфорт" у дубину парцеле, мин ширине од 3,0 м.

Стамбени објекти се постављају на према ближем, бочном суседу на мин. 1,5 м, а према даљем суседу на најмање 2,5 м.

Помоћни објекти се постављају иза стамбеног објекта, а њихова удаљеност од границе, са свим суседним парцелама, не сме да буде мања од 0,5м. Ширина (дубина) помоћних објекта износи макс. 6,00 м.

Уколико у једној улици (делу блока) или у блоку преовлађују стамбене зграде постављене на уличну регулациону линију, може се на исту линију поставити и гаража уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

- Ограде између суседних парцела постављају се на међусобним границама парцела, а могу бити зидане, металне, жичане, од живеце или од другог материјала висине до 1,40 м, на граници парцеле у договору суседа или на сопственој парцели до границе са суседом.
- Уличне ограде могу да буду зидане, односно пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, без подзида или са подзидом висине до 0,90 м, укупне висине уједначене са суседним оградама, а пожељно је постављање и зелених, односно "живих" ограда.

Улична ограда се поставља на уличној граници парцеле односно на уличној регулационој линији, или на повученој предњој, грађевинској линији објекта.

На угаоним парцелама пбавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне, регулационе линије, мерено од угла. Ограда може да буде без подзида, са подзидима или живицом 0,90 м чиме се омогућује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

- Крила капија пешачких и колских улаза морају се отворати према сопственом дворишту.
- Колски приступ објекту, односно парцели, обезбеђује се приступним путем, ђупријом (мостићем) или на други начин, према посебним условима, зависно од техничких карактеристика улице.
Уколико се у оквиру стамбеног објекта, односно парцеле, налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима треба парцелу организовати тако да се омогући одговарајући манипулативни плато и паркинг простор, односно одговарајући пролаз у дубину парцеле, уколико се та делатност обавља у објектима иза стамбеног објекта. Такође код такве организације и коришћења парцела није дозвољено коришћење јавног уличног простора за складиштење материјала.
У породичном стамбеном објекту могу се обављати делатности које еколошки функционално не угрожавају становање (тихе и чисте делатности):
 - трговина на мало прехранбеним животним производима (хлеб, пециво, воће, поврће, разне животне намирнице)
 - трговине на мало не прехранбеним производима (текстил, конфекција, обућа, гума, керамика, канцеларијски материјал и др.)
 - занатске услуге и поправке (које не угрожавају становање)
 - финансијске, техничке и пословне услуге.

4.1.1.2.1. Објекти који се задржавају у постојећим габаритима

Код горе наведених објеката, због величине парцеле, није могуће повећање габарита. Дозвољава се адаптација унутар објеката у циљу побољшања услова становања (изградња санитарног чвора, прикључење на комуналну инфраструктуру итд.).

Дозвољава се могућност замене дотрајалог грађевинског фонда (према општим условима прописаним овим планом у поглављу 4.1.1.2.).

Ако је већина објеката у припадајућем блоку урађена у: непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле), у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле) или полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле), дозвољава се изградња новог на исти начин (утврдити приликом издавања УТУ-а).

4.1.1.2.2. Објекти којима се дозвољава доградња, надоградња или реконструкција

У ову групу објеката спадају постојећи објекти којима се, због величине парцеле и могућности дозвољеног степена искоришћености (прописано ГУП-ом Беочина) дозвољава повећање габарита. Код већине објеката из ове групе у питању је могућност надоградње спрата или поткровља, или доградња помоћних просторија, а у мањем броју је у питању и повећање самог хоризонталног

габарита, у зависности од величине парцеле и броја чланова домаћинства (према општим условима прописаним овим планом у поглављу 4.1.1.2.).

Макс. спратност П+1+Пк

4.1.1.2.3. Планирани објекти

Ово су објекти који су планирани на постојећим и новоформираним парцелама.

На једној грађевинској парцели може се изградити један стамбени објект (са одговарајућим помоћним објектима, ван габарита стамбеног објекта) или двојни објект.

Макс. степен искоришћености, код новопланираних парцела је 30 % (величина парцеле је 300 м² до 500 м²).

Макс. спратност: П+1+Пк

Макс. висина венца: 8,0 м

Кров је са више кровних равни.

Сам конструктивни систем одредиће се главним пројектом.

Приземље објекта се може користити за стамбене или пословне просторије (чисте и тихе делатности које не угрожавају становање, макс. трећина бруто стамбене површине објекта).

Сутерен или подрум може се дозволити где је изградња могућа и то искључиво за помоћне просторије. Кота пода сутерена или подрума треба да је прилагођена терену и утврђује се приликом издавања Урбанистичко-техничких услова.

Може се дозволити изградња: оставе за огрев, гараже и просторија везаних за остале делатности под условом да не угрожавају становање.

Фасаде нових стамбених објекта морају бити пројектоване и изведене у складу са архитектонским карактеристикама постојећих објекта на фронту припадајућег грађевинског блока. За обраду фасада користити аутохтоне материјале, опеку и малтер.

Извођење спољњег отвореног степеништа за спрат или поткровље није дозвољено него се исто мора изводити у оквиру објекта. Уколико се накнадно дограђује мора се предвидети затварање степенишног простора.

Степен изграђености парцеле може бити до 30 %, а код затеченог стања од 50 % уколико је парцела до 500 м².

У делу где се планира формирање нових стамбених парцела као и нове улице (површина унутар блока између улица Н.Омладине и Д. Максимовић) као и за планирану изградњу у насељу "Шљивик" неопходна је израда Урбанистичких пројеката, као предуслова изградње.

4.2.2. Централни садржаји

За потребе функционисања насеља проширује се зона централних садржаја која чини функционалну целину заједно са површином намењеном централним садржајима (обрађеном у РП "Центар 1" Беочин).

Централне садржаје, у зони обрађеној РП-ом "Центар 2", чине: објект СО Беочин, МЗ, банка, пошта, управна зграда "Подунавља", пословно-трговински садржаји, угоститељство, трговина, итд.

Сви наведени објекти задржавају се у постојећим габаритима. Дозвољава се адаптација унутар објекта у циљу бољег функционисања, као и реконструкције фасада у циљу уклапања у амбијенталну целину.

Већи део објекта у зони централних садржаја су пословно-стамбени (улични део чине пословно-услужно-трговински садржај, а дворишни део се користи за становање).

Код свих постојећих објекта индивидуалног становања, у Светосавској улици дозвољава се претварање дела објекта у пословни простор (чисте и тихе делатности које не угрожавају становање) као и замена дотрајалих објекта новим (уз обавезну израду урбанистичке документације за сваки понаособ).

У оквиру горе наведених објекта, који су у првом реду намењени за становање, предвиђена је и могућност бављења додатно делатношћу (чисте и тихе делатности):

- трговина на мало прехранбеним животним производима (хлеб, пециво, воће, поврће, разне животне намирнице)
- трговине на мало не прехранбеним производима (текстил, конфекција, обућа, гума, керамика, канцеларијски материјал, итд.)
- занатске услуге и поправке (које не угрожавају становање)
- финансијске техничке и пословне услуге.

Горе наведени садржаји могу се јавити у оквиру самог објекта или у засебним објектима одвојеним од становања (у дворишту).

Овакви простори морају бити адекватно комунално опремљени и са мин висином стропа од 3,00 м.

Фасаде горе наведених објекта морају бити пројектоване и изведене у складу са архитектонским карактеристикама припадајућег грађевинског блока. За обраду фасада користити аутохтоне материјале (опеку, малтер) као и дрво за прозоре и врата и друге архитектонске елементе.

4.2.4. Комплекс пијаце

За комплекс пијаце, са свим пратећим садржајима, у Заводу за урбанизам Војводине урађен је Урбанистички пројекат са детаљном урбанистичком разрадом (просторно-функционалном организацијом).

6. Прибављени подаци и услови за израду
планског документа



Пр.	Опш. јед.
Број:	Опш. јед.
www.elektrovodina.rs	



Наш број: 2.30.2-12055/09

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
ВОЈВОДИНЕ"

Ваш број: Е-2371

Жељезничка 6/III

Датум: 22.12.2009.

21000 Нови Сад

Редни број из Листе катег. регистр. мат:

**Предмет: Услови за израду претходних услова за потребе израде
урбанистичког плана Центар 2 Беочин**

Поводом Вашег захтева у име наручиоца програма Скупштина Општине Беочин за инвеститора "Веко" ДОО, Беочин, у којем тражите услове за израду Урбанистичког плана "Центар 2" Беочин, са процењеном максималном снагом од $P_{\max}=400 \text{ kW}$, на основу увида у ситуациони план, обавештавамо Вас следеће:

Снабдевање електричном енергијом предметног комплекса је могуће преко постојеће 20 kV мреже са трафостанице (ТС) 35/20 kV "Беочин", а до изградње разводног постројења (РП) 20 kV "Беочин".

- На погодном месту у оквиру "Центра 2" за изградњу трафостанице обезбедити простор димензија (7,1x6,3)m.
- За потребе напајања трафостанице у оквиру "Центра 2" предвидети коридор за изградњу 20 kV кабловских водова од ТС "Моше Пијаде" до планиране трафостанице, дуж улица Светосавска и 16. Октобра као и унутар самог блока.
- За потребе напајања будућих стамбено-пословних објеката предвидети коридоре за изградњу кабловских водова 0,4 kV.
- У случају фазне изградње у оквиру "Центра 2" на пословно- стамбеном објекту обезбедити пасаж минималне ширине 3,00 m и висине 3,50 m (светла мера), кроз који је од трафостанице до улице потребно обезбедити кабловску канализацију са потребним бројем шахтова као и заштитним цевима Ø125mm за пролаз високонапонских и заштитним цевима Ø110mm за пролаз нисконапонских кабловских водова.
- На местима преласка планираних средњенапонских и нисконапонских кабловских водова испод постојећих и планираних саобраћајница у простору обухваћеног планом, за потребе додатне заштите положених каблова планирати постављање PVC равних цеви и то: цев Ø125mm за додатну заштиту положеног средњенапонског кабела и цев Ø110mm за додатну заштиту положеног нисконапонског кабела.

- На фасади објекта са поред сваког улаза обезбедити простор за смештај кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-2П и ЕВ-1П димензија назначених на скици у прилогу.
- У улазима предвидети простор за смештај (отвор) ормана мерног места (ОММ) следећих димензија: висина 2000 mm, дубина 220 mm а ширине у зависности од броја функционалних јединица.


Напомена: С обзиром да у захтеву и пратећем прилогу није достављена потребна максимална ангажована снага и број функционалних јединица по грађевинским целинама, "Електродистрибуција Нови Сад" задржава право да изда накнадне услове за изградњу потребних електроенергетских објеката, а надлежни орган локалне самоуправе је дужан да изда локацијске дозволе. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре и прикључака на дистрибутивни електроенергетски систем ће бити дефинисани по достављеној максималној ангажованој снази и броју функционалних јединица за сваку од грађевинских целина понаособ.

С поштовањем,

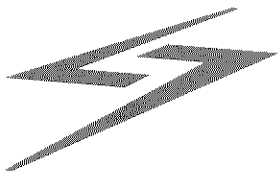
Достављено:

1. Наслову;
2. Служби за енергетику (2.30.2);
3. Писарници;

Директор
Мирко Блажевић, дипл. ел. инж.



307



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ

ПОГОН "НОВИ САД" НОВИ САД, Булевар ослобођења 100/V
Број: 1208/1-3502509 -МА/МА
Датум: 26.05.2009.године
Клас. број: IV-22-04
У Новом Саду

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“
НОВИ САД

Примљено: 26. MAJ 2009.		
Број	ришор	Орг. јед.
1399	/	

ЈП Завод за урбанизам Војводине
21000 Нови Сад
Железничка 6/III

На основу вашег захтева број 1076/10 од 21.04.2009. године и приложених геодетских подлога са границама Урбанистичког плана Центар 2 Беочин у размери 1:10 000, а према Закону о енергетици (Службени гласник РС бр.84/04), издају се:

У С Л О В И

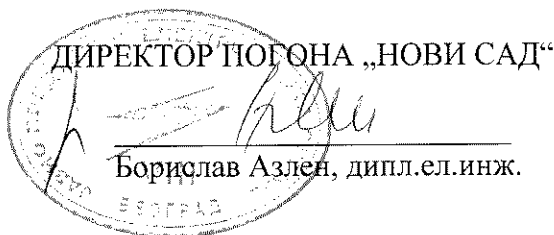
за изградњу објеката и уређење простора у оквиру граница Урбанистичког плана Центар 2 Беочин:

1. У оквиру Урбанистичког плана Центар 2 Беочин не постоји ни један електроенергетски објекат 400 kV, 220 kV и 110 kV који је у надлежности ЈП „ЕМС“ Београд.
2. Према „Студији перспективног развоја преносне мреже Србије до 2020 (2025) г.“ коју је израдио Електротехнички институт „Никола Тесла“ из Београда 2007. године не постоји ни један планиран електроенергетски објекат 400 kV, 220 kV и 110 kV у оквиру граница Урбанистичког плана Центар 2 Беочин.
3. У складу са претходне 2 тачке овог дописа, ЈП „ЕМС“ Београд нема посебне техничке услове за израду Урбанистичког плана Центар 2 Беочин.

С поштовањем.

ДОСТАВИТИ:

- Служба техничке припреме
- Архива



ЈП Завод за урбанизам Војводине
Железничка 6/III
21000 Нови Сад

Ваш број: _____

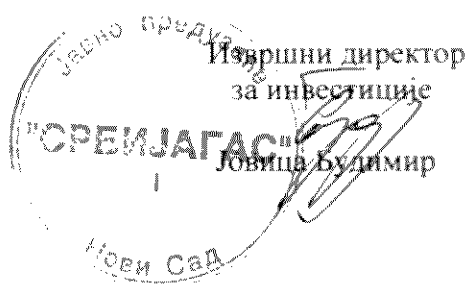
Наш број: 08-01-2791/1Датум: 23-04-2009

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“	
НОВИ САД	
Примљено	24.04.2009.
Број	1095
Потпис	—

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за потребе израде Урбанистичког плана Центар 2 Беочин

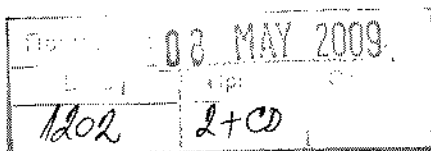
На основу вашег захтева бр.1076/11 од 22.04.2009. године за издавање услова за потребе израде Урбанистичког плана Центар 2 Беочин и приложеног графичког приказа, обавештавамо вас да ЈП СРБИЈАГАС Нови Сад нема својих инсталација, те сходно томе нема ни посебних услова за издавање.

Обрадио:

Зоран Андрић
Андрић Зоран, дипл. инж. маш.

Доставити:

1. Наслову
2. Техн.архиви
3. а/а



JP ZAVOD ZA URBANIZAM
VOJVODINE
G-din Perica Manojlović, direktor

21000 NOVI SAD
Železnička 6/III

NAFTNA INDUSTRIJA SRBIJE
NAFTAGAS

Kancelarija izvršnog direktora

Vaš broj:

Naš broj: 10-11957

Datum:

05.05.2009

Poštovani,

Na osnovu Vašeg Zahteva za izdavanje prethodnih uslova za potrebe izrade Urbanističkog plana Centar 2 Beočin, br. 1076/13 od 21.04.2009. godine, dostavljamo Vam Obaveštenje o izdavanju prethodnih uslova za potrebe izrade Urbanističkog plana Centar 2 Beočin, br.92-11582 od 29.04.2009. godine.

Prilog:

- Zahtev br. 1076/13 od 21.04.2009. godine
- CD



IZVRŠNI DIREKTOR NIS-NAFTAGAS

Radanović
Predrag Radanović

"NIS" a.d. Novi Sad
NIS-Naftagas Novi Sad
Direkcija za inženjering
Sektor za izgradnju objekata

Broj: 92- 115 P2

Datum: 29 APR 2009

NIS-Naftagas
Kancelarija Izvršnog direktra
Direktor Sava Đurić
- ovde-

Predmet: Izrada Urbanističkog plana Centar 2 Beočin

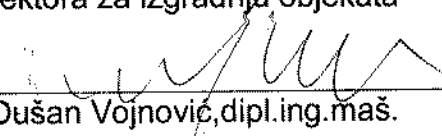
Shodno zahtevu za dostavom podataka JP Zavoda za urbanizam Vojvodine br.1076/13 od 21.04.2009.god. za potrebe izrade **Urbanističkog plana Centar 2 Beočin**, obaveštavamo Vas da **NIS-Naftagas nema svojih objekata na predmetnom području i ne planira izvođenje novih radova u skorije vreme.**

Prilog:

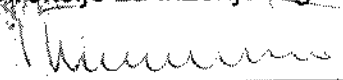
- Zahtev br.1076/13 od 21.04.2009.god.
- CD

S' poštovanjem,

Direktor
Sektora za izgradnju objekata


Dušan Vojnović, dipl.ing.maš.

Direktor
Direkcije za inženjering


Milan Popović, dipl.ing.rud.



Dostaviti:

1. Naslovu sa prilogom
2. Sektoru za izgradnju objekata
3. Arhivi



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

Број: I-704/4-09.
Датум: 20.08.2009.
ЋВ/СС

Получено	21.08.2009.
Број	20091

Јавно водопривредно предузеће "Воде Војводине" Нови Сад, на основу чл. 58. ст. 2. Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ" бр. 33/97), доноси

ЗАКЉУЧАК

Захтев за издавање Предходних услова за потребе израде Урбанистичког плана Центар 2 Беочин, којим се ЈП "Завод за урбанизам Војводине" из Новог Сада (мб 08068313) у име Доо "Веко" из Беочина (мб 08539154), захтевом број 1076/8 од 21.04.2009. године, обратио ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада СМАТРА СЕ КАО ДА НИЈЕ НИ ПОДНЕТ.

Образложење

ЈП "Завод за урбанизам Војводине" из Новог Сада у име Доо "Веко" из Беочина, обратило се захтевом број 1076/8 од 21.04.2009. године за издавање Предходних услова за потребе израде Урбанистичког плана Центар 2 Беочин. Захтев је заведен у Писарници ЈВП "Воде Војводине" под бројем: I-704/1 дана 22.04.2009.године.

У поступку је утврђено да инвеститор није подмирио потраживање овог Предузећа по Закључку број 20202-000704-09 од 21.05.2009.године

Овај Закључак уведен је водну књигу овог Предузећа под бројем: 44

На овај закључак може се изјавити жалба Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде – Републичка дирекција за воде, Београд, путем ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, у року 15 дана од дана пријема закључка.

Доставити:

1. ЈП "Завод за урбанизам Војводине", Нови Сад, ул. Железничка бр. 3/III Р
2. Доо "Веко" беочин, ул. Светосавска бр. 39
3. ВДП "Шајкашка" Нови Сад (бр. 02-5/92-2 од 18.05.'09.)
4. Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде
Дирекција за воде, Београд, Немањина 22-26
5. Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, Генерални инспекторат
Одељење водопривредне инспекције, Н.Београд, Булевар уметности 2а
6. I
7. IV
8. Водној књизи
9. Архива

В.Д. ДИРЕКТОР

Проф. др. Атила Салави



ЈП "ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ПУТНА ПРИВРЕДА" БЕОЧИН

Омладинска 54. Тел./Факс. 021/870-050 Тел 021/870-570

Број: 897
Дана: 20.05 2009. године

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“
НОВИ САД

Примљено:	21 MAY 2009	
Број	Прилог	Обрад.
1331	/	

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“
21 000 НОВИ САД
Ул. Железничка бр. 6/III

У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 47/03) и на основу Вашег захтева број 1076/2 од 21.04.2009. године, ЈП „ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ПУТНА ПРИВРЕДА“ Беоцин, издаје:

У С Л О В Е

За потребе израде Урбанистичког плана „Центар 2“ Беоцин.

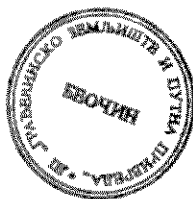
Приликом планирања и пројектовања неопходно је да се испуне следећи услови:

1. Обезбедити несметано кретање инвалидних лица, како на јавним површинама, тако и у приступу пословним и стамбеним просторима.
2. Обезбедити максималан број паркинг места, усклађених са засадима дрвећа.
3. По потреби, планирати реконструкцију постојеће јавне расвете у складу са новопројектованим решењем „Центра 2“.
4. Еркере пројектовати у складу са важећим Законом о планирању и изградњи и правилницима за пројектовање и изградњу ових врста објеката.
5. Колски приступ дворишном делу дати из улице „16. Октобар“. Из ове улице, обезбедити и приступ доставним возилима, ватрогасним и комуналним возилима.
6. Пешачки пролаз – пасаж пројектовати из Светосавске улице.

С поштовањем,

Обрадила:
Технички директор
Дипл.инг.арх. Биљана Шевић

_____ *Benic*



ДИРЕКТОР
Дипл.ек. Јован Аксентијевић

_____ *[Signature]*



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "Б Е О Ч И Н"

Десанке Максимовић 52, Беоцин

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

E-mail: office@jkrbeocin.co.rs

Т.Р. 340-1426-17 ПИБ: 101235168 ЕПНДВ: 132635827 М.Б. 08028362 Ш.Д. 90000 Р.Б. 21008028362

Беоцин 10.05.2010. године

Број: 102/2 III "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"

ПРИМЉЕНО: 13 MAY 2010		
Број	Примљено	Организација
1039	1 kanta	

"ВЕКО" ДОО

ул. Светосавска

БЕОЧИН

Предмет: ИЗДАВАЊЕ ПРЕТХОДНИХ УСЛОВА

У складу са чланом 48. Закона о планирању и изградњи / "Сл. гласник РС", бр. 72/09 и на основу захтева ЈП "Завод за урбанизам Војводине" бр. 992/2 од 06.05.2010. год. Јавно комунално предузеће "Беоцин" Беоцин издаје претходне услове за израду Урбанистичког плана Центар 2 Беоцин

- На основу ваше ситуације и наше документације констатовано је да на предметној локацији у ул. Светосавска пролази канализациона мрежа која се налази на просечној дубини 2,00 до 2,50 м. Канализациона мрежа је изведена и улицом 16 октобар
- Траса водоводне мреже $\phi 125$ пролази ул. Светосавска и улицом 16 октобар $\phi 80$.
- Делови који се одржавају на водоводом прикључку планираних објеката не смеју бити заклоњени морају бити удаљени од места прикључења тј. – регулационе линије мин 2 метра.
- Евантуалну штету настану на хидротехничкој инфраструктури услед предметних радова у потпуности плаћа инвеститор према условима које у складу са законом одреди ЈКП "Беоцин".
- Траса водоводне мреже уцртана је на приложеном ситуационом плану
- На основу издавања ових услова објекат се не може прикључити на водоводну и канализациону мрежу без сагласности ЈКП "Беоцин"

Прилог: Ситуациони план

Обрадио:

/инг.тех.прин.Зв.Јана Ђирић/



Директор

/Василије Цогољевић/



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ

СЕДИШТЕ ♦ 11070 Н. Београд, Др Ивана Рибара 91 ♦ тел: 011/2093-800, 2093-801 ♦ факс: 011/2093-867 ♦ beograd@zzps.rs

Радна јединица НОВИ САД
Радничка 20А
Тел: 021/489-6-301
Факс: 021/6616-252

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД

Примљено: 06.05.2009		
Број	Датум	Орг. јед.
1179	06.05.2009	СД

Број
шту

03-371/2
05.05.2009.

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД, Железничка 6/III

**Предмет: Услови заштите природе и животне средине за потребе израде
Урбанистичког плана Центар 2 Беоцин**

Веза: Ваш захтев бр. 1076/12 од 21. априла 2009.

На основу достављеног захтева и увидом у документацију и Централни регистар заштићених природних добара који води Завод за заштиту природе Србије, констатује се:

- Предметна локација се не налази у заштићеном природном добру, ни на простору предвиђеном и издвојеном за заштиту, као ни у зони утицаја на заштићена или потенцијално заштићена природна добра.

На основу члана 129 Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/2004) и одредбом члана 61 Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 53/95), Завод за заштиту природе Србије издаје:

Услове заштите природе и животне средине за потребе израде Урбанистичког плана Центар 2 Беоцин

1. Инвеститор је дужан да се приликом будуће изградње стриктно придржава одобрене локације.
2. У складу са стручним и техничким нормативима и стандардима Обрађивач треба, приликом израде планске и инвестиционо-техничке документације да поштује следеће услове заштите животне средине:
 - током радова на изградњи водити рачуна да се максимално заштити постојећа вегетација околине.
 - приликом ископа, обавезно издвојити хумус и исти користити за санацију терена након завршетка радова у складу са члановима 26. и 27. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/2004).

3. При извођењу радова применити таква решења којима ће се избећи односно максимално умањити могући негативни утицаји, односно којима ће се обезбедити услови за очување земљишта, површинских и подземних вода.
4. Током израде пројекта треба имати у виду члан 129. Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/04), као и чл. 46. Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 53/95), којим је предвиђена обавеза извођача радова да је, уколико у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), дужан да обавести овај Завод и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.
5. Обрађивач је обавезан да поштује и све друге одредбе заштите животне средине утврђене Законом о заштити животне средине, другим прописима као и важећим плановима вишега реда.

За радове који нису наведени захтевом, а за којима се евентуално укаже потреба Инвеститор је дужан да прибави нове услове Завода.

Образложење

Одредбом члана 61. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 66/91), члана 33. и 34. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04), члана 10. Закона о геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", бр. 45/95) одређено је да организација за заштиту природе, тј. Завод за заштиту природе Србије утврђује услове заштите и даје податке о заштићеним природним добрима у поступку израде просторних и других планова, односно основа (шумских, водопривредних, ловних, риболовних и др.) и друге инвестиционо-техничке документације.

У складу са наведеном законском одредбом, ЈП "Завод за урбанизам Војводине" доставило је Захтев за издавање Услови заштите природе и животне средине за потребе израде Урбанистичког плана Центар 2 Беоцин.

Директор Завода
Проф. др Ненад Ставретовић



Достављено:
-Наслову
- Документацији
-Архиви

ПОКРАЈИНСКИ
ЗАВОД
ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА
КУЛТУРЕ

Аутономна покрајина Војводина
21131 Петроварадин, Штросмајерова 22
телефон: 431-211 и 6432-576, факс: 6431-198
E-mail: pzzzskns@ptt.rs, pzzzsk@nadlanu.com

жиро рачун: 840-115664-08; 840-115668-93

ПИБ 102126979; ПДВ 132752012
мат. број: 8054860; шифра дел: 92522

Број:.....03-133/2-2009

Датум: 23.06.2009.

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“
НОВИ САД

Примљено:	30 JUN 2009	
Број	рачун	М.П.
1690	/	

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ
НОВИ САД
Железничка 6/III

ПРЕДМЕТ: Предходни услови за потребе израде
урбанистичког плана Центар 2 Беоцин

АРХИТЕКТУРА

Стручна служба Покрајинског завода за заштиту споменика културе је након обиласка предметне локације констатовала да је предметно подручје предвиђено да буде део зоне заштите по условима који су саставни део Услови за просторни план Фруске Горе, а издати су од надлежног завода у елаборату израђеном 2003. године. Правни поступак спровођења заштите над објектима није спроведен те надлежан завод нема права тражити посебне услове који би на било који начин утicali на израду урбанистичког плана Центра 2 Беоцин.

Стручна служба Покрајинског завода за заштиту споменика културе је након обиласка предметне локације током рекогносцирања подручја у месецу мају 2009. године констатовала да се на предметном подручју не налазе објекти који захтевају посебан третман и услове као споменици културе.

АРХЕОЛОГИЈА

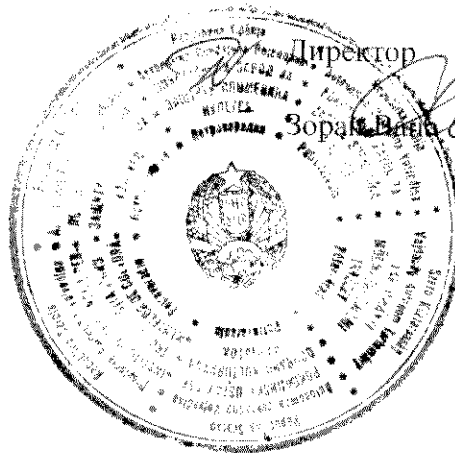
Стручна служба Покрајинског завода за заштиту споменика културе приликом обиласка предметне локације није била у могућности да констатује нити један археолошки локалитет због изграђености на посматраном простору. У складу са тим будући инвеститор је дужан седам дана пре почетка земљаних радова да обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе ради обиласка предметне локације због поновног рекогносцирања простора јер је детаљан увид приликом обиласка терена био онемогућен.

С обзиром на изложено надлежни урбанистички завод има сва права да изради урбанистички план Центра 2 Беочина према важећим урбанистичким прописима, а без посебних услова надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Са поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Архиви завода
3. Документацији завода



Примљено: 01 JUN 2009		
Бр. у:	Прилог:	Ост. ј. д.
1422	1	

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за заштиту и спасавање
Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду
07 број 217-841/09
Дана 05.05.2009. године
Нови Сад

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
ул. Железничка бр.6/III
Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког плана
Инвеститор: ДОО "ВЕКО " из Беочина

Разматрајући ваш захтев бр. 1076/1 од 21.04.2009. године, за утврђивање услова за потребе израде **Урбанистичког плана Центар 2 Беоцин**, на основу чл. 10 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр.37/88), а у смислу члана 48 став 3 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.47/03), обавештавамо вас да немамо посебних услова из области заштите од пожара који би се морали применити приликом израде наведеног Плана.

Ослобођено плаћања таксе сходно члану 18. Закона о административним таксама ("Сл. гласник РС", бр.43/03).

Р.С.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
полицијски саветник
Душан Мишковић



Примљено:	16 JUN 2009
Број	1555
	1 karta

www.telekom.rs

Naš broj: 4940-104275/09-249 OV-S
Vaš broj: 1076/9 i 1076/17 od 21.04.2009.
Datum: 01.06.2009. godine

DIREKCIJA ZA TEHNIKU

11070 Novi Beograd, Bulevar umetnosti 16a
 Poštanski pregradak 801
Telefon: 011/3200-537
Faks: 011/3284-168
E-mail: tehnika@telekom.rs

Izvršna jedinica Novi Sad
21000 Novi Sad, Narodnih heroja 2
Telefon: 021/48-48-444
Faks: 021/48-48-440

JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE

21000 Novi Sad
 Železnička 6/III

Predmet: Zahtev za izdavanje prethodnih uslova za potrebe izrade Urbanističkog plana Centar 2 Beočin

Prema zahtevima broj 1076/9 i 1076/17 od 21.04.2009. za izdavanje prethodnih uslova za potrebe izrade Urbanističkog plana Centar 2 Beočin dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim mesnim i međumesnim kablovima na predmetnom području.

Međumesni kablovi se uglavnom polažu u zoni regionalnih i lokalnih puteva, a na osnovu uslova koje propisuje nadležna institucija. Stoga je potrebno planirati telekomunikacione koridore uz sve puteve koji povezuju naseljena mesta bez obzira na rang puta.

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

Na području obuhvaćenom urbanističkim planom potrebno je planirati postavljanje PVC cevi Ø 110 mm na mestima ukrštanja trasa sa kolovozom kao i ispod betonskih i asfaltnih površina na trasama TT kablova kako bi se izbegla naknadna iskopavanja. Prema situaciji sa ucrtanim postojećim telekomunikacionim kablovima na predmetnom području potrebno je planirati najmanje dva prelaza ispod Svetosavske ulice kako bi se poslovno stambeni objekti priključili na postojeću telekomunikacionu infrastrukturu.

Potrebno je da se uz postojeće i planirane saobraćajnice obostrano predvide koridori za telekomunikacionu mrežu. Planirati i izgradnju TT kablova za priključenje postojećih i planiranih objekata na telekomunikacionu mrežu.

Najbliža centrala nalazi se u Svetosavskoj ulici broj 1.

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

Na području urbanističkog plana nema postojećih i planiranih baznih stanica Telekomu Srbija – Sistem za mobilnu telefoniju.

U cilju zaštite postojećih i budućih TT kablova potrebno je pre početka izrade projektne dokumentacije i bilo kakvih radova na predmetnom području pribaviti saglasnost od „Telekom Srbija“.

S poštovanjem,
 Prilog: kao u tekstu



Direktor Direkcije za tehniku

mr Saša Leković, dipl.ing.



Јавно предузеће ПТТ саобраћаја „Србија“
РЈ поштанског саобраћаја „Нови Сад“

Служба за логистику,

Нови Сад, Народних хероја 2 ПАК:400101

Тел.: 021/4807-0000, факс: 021/4807-070, e-mail: rjnsad@jp.ptt.yu

Број: 2009-43438/.....²

Датум: 04.05.2009 године

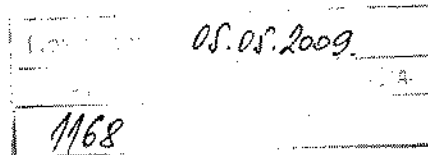
ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ

Ул. Железничка бр. 6/III

21000 НОВИ САД

пак: 409665

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“



Предмет: Претходни услови за потребе израде Урбанистичког плана Центар 2
Беоцин;
Веза: Ваш допис број: 1076/16, знак: Е-2371 МДР од 121.04.2009. год.;

У вези са вашим захтевом под горњим бројем и датумом, за издавање претходних услова за израду Урбанистичког плана Центра 2, Беоцин, обавештавамо Вас да ЈП ПТТ саобраћаја „Србија“ не планира проширење поштанске мреже на територији Општине Беоцин.

Са поштовањем,

Вр ДИРЕКТОР
Р.Ј. Поштанског саобраћаја
«Нови Сад»
Драган Јоканић



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ

НОВИ САД, Железничка 6/III, Тел. 529-444, Факс 529-361

БРОЈ: 1076/5
ДАНА: 21 APR 2009
НАШ ЗНАК: Е- 2371
МДР



**ДП "НОВИ САД - ГАС"
ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ГАСА, ОДРЖАВАЊЕ
И ИЗВОЂЕЊЕ**

НОВИ САД

Теодора Мандића 21

**ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање претходних услова за потребе израде
Урбанистичког плана Центар 2 Беоцин**

Поштовани,

обавештавамо Вас да је у току израда Програма за израду Урбанистичког плана Центар 2, Беоцин. Наручилац израде Програма је Скупштина Општине Беоцин, инвеститор „ВЕКО“ ДОО, Беоцин, а обрађивач је ЈП Завод за урбанизам Војводине из Новог Сада.

У циљу што квалитетније израде Програма, а у складу са чланом 48. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) и пратећим Правилницима, молимо Вас да нам што хитније доставите претходне услове из области за које је надлежна ваша институција.

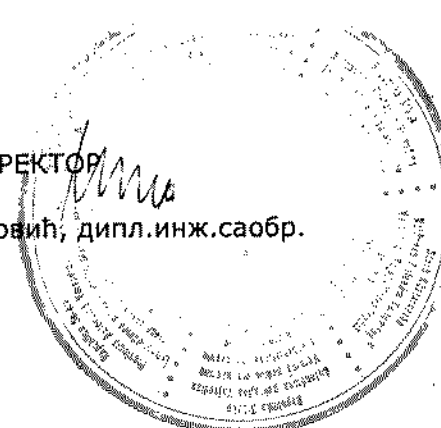
Евентуалне трошкове Ваших услова сноси Инвеститор: „ВЕКО“ ДОО, Беоцин, ПИБ:101619172.

За све додатне информације стојимо Вам на услузи: Михајло Рутар, дипл.инж.арх. (тел. 021/529-444).

С поштовањем,

ДИРЕКТОР

Перица Манојловић, дипл.инж.саобр.



Прилог:

1. Извод из Плана вишег реда (ГП Беоцин) (1 карта)
2. План намене површина – концепција (1 карта)



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ

НОВИ САД, Железничка 6/III, Тел.529-444, Факс 529-361

БРОЈ: 11076/14
ДАНА: 21. АПР. 2009
НАШ ЗНАК: Е- 2371
МДР



"ТЕЛЕНОР"

11070 НОВИ БЕОГРАД

Омладинских бригада 90

**ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање претходних услова за потребе израде
Урбанистичког плана Центар 2 Беоцин**

Поштовани,

обавештавамо Вас да је у току израда Програма за израду Урбанистичког плана Центар 2, Беоцин. Наручилац израде Програма је Скупштина Општине Беоцин, инвеститор „ВЕКО“ ДОО, Беоцин, а обрађивач је ЈП Завод за урбанизам Војводине из Новог Сада.

У циљу што квалитетније израде Програма, а у складу са чланом 48. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) и пратећим Правилницима, молимо Вас да нам што хитније доставите претходне услове из области за које је надлежна ваша институција.

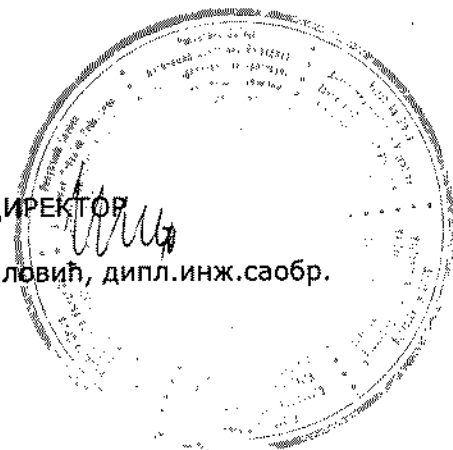
Евентуалне трошкове Ваших услова сноси Инвеститор: „ВЕКО“ ДОО, Беоцин, ПИБ:101619172.

За све додатне информације стојимо Вам на услузи: Михајло Рутар, дипл.инж.арх. (тел. 021/529-444).

С поштовањем,

ДИРЕКТОР

Перица Манојловић, дипл.инж.саобр.



Прилог: (cd)

1. Извод из Плана вишег реда (ГП Беоцин)
2. План намене површина – концепција



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ

НОВИ САД, Железничка 6/III, Тел.529-444, Факс 529-361

БРОЈ:

ДАНА: 21. APR 2009

НАШ ЗНАК: Е- 2371

МДР



ВИП

11070 НОВИ БЕОГРАД

Омладинских бригада 29

**ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање претходних услова за потребе израде
Урбанистичког плана Центар 2 Беоцин**

Поштовани,

обавештавамо Вас да је у току израда Програма за израду Урбанистичког плана Центар 2, Беоцин. Наручилац израде Програма је Скупштина Општине Беоцин, инвеститор „ВЕКО“ ДОО, Беоцин, а обрађивач је ЈП Завод за урбанизам Војводине из Новог Сада.

У циљу што квалитетније израде Програма, а у складу са чланом 48. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) и пратећим Правилницима, молимо Вас да нам што хитније доставите претходне услове из области за које је надлежна ваша институција.

Евентуалне трошкове Ваших услова сноси Инвеститор: „ВЕКО“ ДОО, Беоцин, ПИБ:101619172.

За све додатне информације стојимо Вам на услузи: Михајло Рутар, дипл.инж.арх. (тел. 021/529-444).

С поштовањем,

ДИРЕКТОР

Перица Манојловић, дипл.инж.саобр.

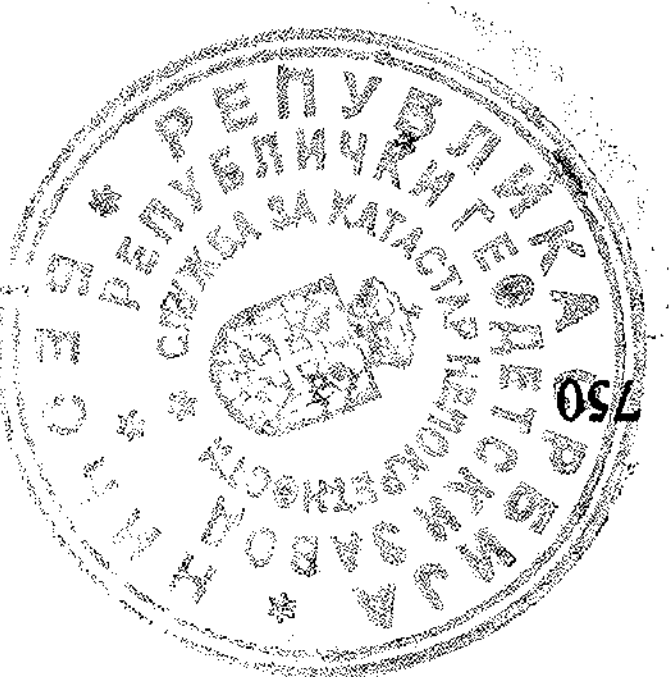
Прилог: (cd)

1. Извод из Плана вишег реда (ГП Беоцин)
2. План намене површина – концепција

7. Прибављене и коришћене подлоге и карте
- Катастарско – топографски план оверен од надлежног РГЗ-а



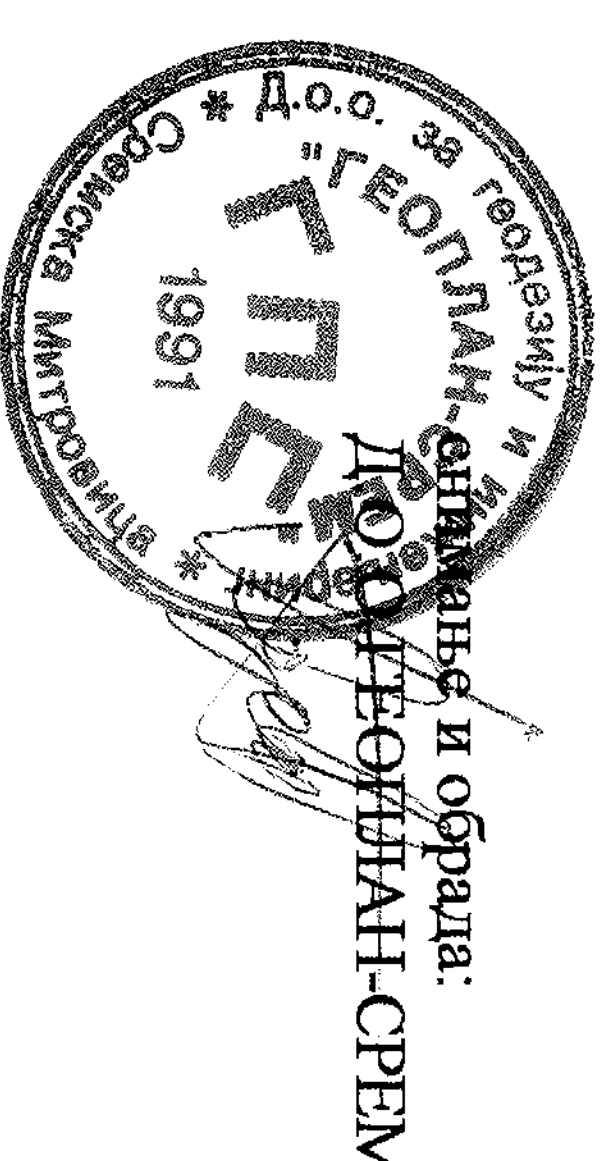
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
С.о.н. Беочин
Општина: Београд
09.04.2009.



P = 1:500

1

Поједи о снимању
а) прецизна тахиметрија
април 2009



8. Изводи из листа непокретности

ПРЕПИС

ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ БРОЈ : 2243

К.О. : БЕОЧИН

Садржај листа непокретности

А лист	СТРАНА	1
Б лист	СТРАНА	1
В лист - 1 део	СТРАНА	1
Б лист - 2 део	СТРАНА	нема
Г лист	СТРАНА	1



ДИРЕКТОР:

Сумариву

ЦВЕТИН ТУМАРИЋ ИНЖ.ГЕОД.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 0047

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА: БЕДЧИН

Број парцеле	Број зона	Потег или улик и кнежи број	Назив поседованог и катастарског класа	Површина на з м ²	Катастарски приход	Врста земљишта
59/1		КАРЕТОСАРСКА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	4 06		Градско грађевинско земљиште
59/17	1	КАРЕТОСАРСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	57		Градско грађевинско земљиште
59/18	1	КАРЕТОСАРСКА 37/А	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	2 31		Градско грађевинско земљиште
УКУПНО:				6 94	0.00	

БРОЈ ЛИСА НЕПОКРЕТНОСТИ: 0047

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА: БЕДНИН

ПРЕЗИМЕ, ИМЕ, ИМЕ ЈЕДНОГ ОД РОДИТЕЉА, ПРЕБИВАЛИШТЕ И АДРЕСА, ОДНОСНО ИМЕНИ, СЕДНИШТЕ И АДРЕСА	Врста права	Облик својине	Објект број
ПРЕЗИМЕ: ПИЉИЋ ПТ ПП "КРКА" БЕДНИН, БЕДНИН, УРАД ПЕТРА ПРАДГ БЗ (ЈМБГ:08539154)	Право коришћења	Државна	1/1

Abstract

* Handwritten:

Број листа непокретности : 2243

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА : БЕОЧИН

Број парцеле	Број Згс	Број Члзгс	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу из које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
59/17	1				ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА НА ОСНОВУ ИЗВРШНЕ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА БЕКО Д.О.О. ИЗ БЕОЧИНА ОБ.БР.4064/2006 ОД 27.10.2006.ГОД. ЗАСТУПАНОГ ПО КОЈАДИНОВИЋ ДРАГАНА НА ОСНОВУ ОДЛУКЕ БР.ОБ.4063/2006 ОД 27.10.2006.ГОД., - СУД БЕОЧИН УКЉИЧУЈЕ СЕ ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА ПРВОГ РЕДА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА УПИСАНИМ У „В“ ЛИСТ - 1 ДЕО НА ПАРЦ.БРОЈ59/17 И 59/18 РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА, ЗА КРЕДИТ У ИЗНОСУ ОД ЕВР 50.000,00(ПЕДЕСЕТХИЛЈАДА ЕВРА И 00/100) У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ, ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ИСПЛАТЕ, РОКОМ ОТПЛАТЕ ОД 120 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ПУШТАЊА КРЕДИТА У ТЕЧАЈ, КАМОМ НА ИЗНОС ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА ПО СТОПИ ОД 12,5% ГОДИШЊЕ ОД ДАНА ПУШТАЊА КРЕДИТА У ТЕЧАЈ, НАКНАДОМ У ИЗНОСУ ОД 2% ОД ИЗНОСА КРЕДИТА, ПЛАЋАЊЕМ КОД ЕУРОБАНК ЕФГ ШТЕДИОНИЦА АД БЕОГРАД - ТЕ ОСТАЛИМ УСЛОВИМА ИЗ ЗАКЉУЧЕНОГ УГОВОРА О ДИНАРСКОМ КРЕДИТУ БР.203-1321/06 ОД 27.10.2006.ГОД. У КОРИСТ:ЕУРОБАНК ЕФГ ШТЕДИОНИЦА АД БЕОГРАД, ДУРМИТОРСКА 20, БЕОГРА ЕУРОБАНК ЕФГ ШТЕДИОНИЦА АД БЕОГРАД, БЕОГРАД, ДУРМИТОРСКА 20	23.11.2006	120 МЕСЕЦИ
59/18	1				ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА НА ОСНОВУ ИЗВРШНЕ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА БЕКО Д.О.О. ИЗ БЕОЧИНА ОБ.БР.4064/2006 ОД 27.10.2006.ГОД. ЗАСТУПАНОГ ПО КОЈАДИНОВИЋ ДРАГАНА НА ОСНОВУ ОДЛУКЕ БР.ОБ.4063/2006 ОД 27.10.2006.ГОД., - СУД БЕОЧИН УКЉИЧУЈЕ СЕ ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА ПРВОГ РЕДА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА УПИСАНИМ У „В“ ЛИСТ - 1 ДЕО НА ПАРЦ.БРОЈ59/17 И 59/18 РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА, ЗА КРЕДИТ У ИЗНОСУ ОД ЕВР 50.000,00(ПЕДЕСЕТХИЛЈАДА ЕВРА И 00/100) У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ, ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ИСПЛАТЕ, РОКОМ ОТПЛАТЕ ОД 120 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ПУШТАЊА КРЕДИТА У ТЕЧАЈ, КАМОМ НА ИЗНОС ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА ПО СТОПИ ОД 12,5% ГОДИШЊЕ ОД ДАНА ПУШТАЊА КРЕДИТА У ТЕЧАЈ, НАКНАДОМ У ИЗНОСУ ОД 2% ОД ИЗНОСА КРЕДИТА, ПЛАЋАЊЕМ КОД ЕУРОБАНК ЕФГ ШТЕДИОНИЦА АД БЕОГРАД - ТЕ ОСТАЛИМ УСЛОВИМА ИЗ ЗАКЉУЧЕНОГ УГОВОРА О ДИНАРСКОМ КРЕДИТУ БР.203-1321/06 ОД 27.10.2006.ГОД. У КОРИСТ:ЕУРОБАНК ЕФГ ШТЕДИОНИЦА АД БЕОГРАД, ДУРМИТОРСКА 20, БЕОГРА ЕУРОБАНК ЕФГ ШТЕДИОНИЦА АД БЕОГРАД, БЕОГРАД, ДУРМИТОРСКА 20	23.11.2006	120 МЕСЕЦИ

9. Програмски задатак

РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БЕОЧИН
ОПШТИНСКА УПРАВА
Служба за инспекцијске послове
и урбанизам

Дана: 16. 09. 2008. **М. ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ**
БЕОЧИН

Примљено:	19 SEP 2008
Број:	353-99-08-14
Орг. јед.	3

ПРЕДМЕТ: ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ АКТА О УРБАНИСТИЧКИМ УСЛОВИМА

ВЕКО, ДОО БЕОЧИН

(навести име и презиме, назив подносиоца захтева)

Подносим захтев за издавање акта о урбанистичким условима за
ИЗГРАДЉУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

(врста захтева - изградња-доградња-реконструкција-промена намене и друго)

СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ, БЕОЧИН, СВЕТОСАВСКА 39, ПАРЦ. БР. 59/1, 59/11,
(навести врсту објекта, адресу, и број парцеле) 59/18

Уз захтев прилажем:

1. Копију плана парцеле (Катастар непокретности)
2. Доказ о власништву
3. Ситуациони план (на увеличаном; фотокопији копије плана уцртати планирану диспозицију, висину, габарит и намену објекта)
4. Доказ о уплати:

- Републичка административна такса у износу од 150,00 динара

Прималац: Р.А.Т.

Сврха: за издавање акта о урбанистичким условима

Жиро рачун: 840-742221843-57

Позив на број: 97 50-210-101619172

ПИБ

- Општинска административна такса у износу од 120,00 динара

Прималац: Општинска административна такса

Сврха: за издавање акта о урбанистичким условима

Жиро рачун: 840-742251843-73

Позив на број: 97 50-210-101619172

ПИБ

Сагласан сам да Општинска управа у моје име и за мој рачун прибави
акт о урбанистичким условима.

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА:

ВЕКО ДОО

(име и презиме)

БЕОЧИН

(место)

СВЕТОСАВКА 39

(улица и број)

02/872-771

(телефон)



24.02.2009.

491



РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БЕОЧИН
ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ

Број: 01-300-4
Дана, 19.02.2009.године

На основу члана 62. и 121. Статута општине Беочин (*Службени лист општина Срема*, број 22/2008), Општинско веће Општине Беочин, на седници оджаној дана 19.02.2009.године, донеле је

ЗАКЉУЧАК

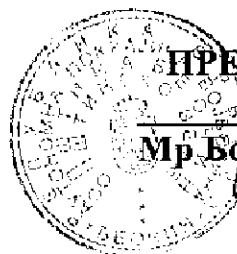
У зони централних садржаја Регулационог плана Центра 2- Беочин (*Службени лист општина Срема*, број 3/1999) уз главну насељску саобраћајницу – Светосавску улицу, дозвољава се да проценат изграђености парцела буде до 70 %.

Образложење:

Општина Беочин, „Веко“ ДОО Беочин и ЈП „Завод за урбанизам Војводине“, закључили су дана 04.12.2008.године Уговор о изради Плана детаљне регулације дела „Центар 2“ између улица 16.октобра, Светосавске, Доситеја Обрадовића и Димитрија Туцовића у Беочин Граду.

Обзиром да се у току израде наведеног Плана као ограничавајући фактор реализације инвестиционих планова инвеститора Плана, испоставио проценат изграђености парцела, предложено је да се исти утврди у већем проценту.

Имајући у виду да се ради о главној насељској саобраћајници и зони централних садржаја, доношење оваквог закључка је оправдано и сврсисходно.



ПРЕДСЕДНИК

Мр Богдан ЦВЕЈИЋ

10. Концепт плана

На основу члана 48. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 - исправка) и Одлуке о изради плана детаљне регулације "Центар 2" у Беочину ("Службени лист општина Срема", бр. 37/09) израђен је:

КОНЦЕПТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЦЕНТАР 2" У БЕОЧИНУ

УВОД

Услед потребе за новим садржајима и већим индексом изграђености на предметној локацији (исказана иницијатива за изградњу објекта вишепородичног становања са интегрисаним централним садржајима), јавила се потреба за преиспитивањем предложене просторне организације и израдом новог Плана детаљне регулације.

Основ за израду Плана је документација вишег реда – преиспитани Генерални урбанистички план Беочина ("Службени лист општина Срема", бр. 11/80 и 23/03). Према преиспитаном Генералном урбанистичком плану Беочина, који је преиспитивањем остао на снази у делу намене површина, простор у предложеном обухвату Плана намењен је становању и централним садржајима (управа, пословање, и сл.).

Према преиспитаном Регулационом плану "Центар 2" ("Службени лист општина Срема", бр. 3/99 и 23/03), који је у претходним годинама био плански основ за интервенције у простору, локација у предложеном обухвату Плана такође је намењена централним садржајима. Међутим, наведеним Планом на предметном простору предвиђена је могућност замене дотрајалог грађевинског фонда и изградња објекта максималне спратности П+1+Пк. Како је анализа постојећег стамбеног фонда и тенденција изградње стамбених јединица у Беочину довела је до закључка да постоји потреба за проширењем капацитета вишепородичног становања, и да дати простор представља оптималну локацију, новим Планом детаљне регулације су преиспитане могућности лоцирања наведених садржаја, њихов обим и карактер у простору, као и уклапање у започету просторно – функционалну целину.

Такође је важно напоменути да су новим Просторним планом општине Беочин ("Службени лист општина Срема", бр. 20/09) дата правила грађења за објекте у центру насеља где је дефинисано да се у централној зони могу градити објекти вишепородичног становања са већим индексом изграђености (макс. спратности П+4+Пк). Како је Законом регулисано да урбанистички планови морају бити у складу са Просторним планом, произилази могућност за израду новог Плана детаљне регулације "Центар 2".

Концептом Плана детаљне регулације је као логична функционална целина обухваћен простор између улица 16. Октобра и Светосавске улице, који се са источне стране граничи са комплексом пијаце, а са северне делом са комплексом пијаце, а делом са парцелама породичног становања.

У предложеном обухвату Плана налазе се и катастарске парцеле 48/43 и 50/6 К.О. Беочин које су према преиспитаном Урбанистичком пројекту пијаце у Беочину биле намењене за изградњу пословног објекта "Подунавље". Како планирани садржај до данас није реализован, предметне парцеле су обухваћене овим Планом како би се преиспитала њихова досадашња намена, као и диспозиција планираног објекта, и како би се, у складу са потребама постојећих и потенцијалних корисника на предметном простору формирали нови садржаји који чине јединствену просторно-функционалну целину.

Планирани садржаји биће инкорпорирани у постојеће урбано ткиво и усаглашени са планираном преовлађујућом наменом: становање и централни садржаји (управа, пословање, и сл.).

Концептом ће се дефинисати позиција планираних стамбено-пословних објеката и инфраструктурних елемената, као и однос објеката и окружења.

Планирани садржаји представљаће нову вредност простора и као такви биће не само у функцији зоне центра, већ и целог насеља Беочин, а изградња стамбено – пословних објеката представљаће допуну становања и пружиће квалитетнију понуду услужних садржаја, како би се задовољиле потребе и захтеви постојећих и потенцијалних корисника.

На основу свега наведеног, а узимајући у обзир природне и створене услове у простору, израђен је концепт који предлаже оптималну просторну и функционалну организацију простора.

1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1.1. ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Како је већ наведено, концепт за израду Плана детаљне регулације "Центар 2" ослања се на планске документе:

- преиспитани Генерални урбанистички план Беочина ("Службени лист општина Срема", бр. 11/80 и 23/03),
- преиспитани Регулациони план "Центар 2" ("Службени лист општина Срема", бр. 3/99 и 23/03),
- Просторни план општине Беочин ("Службени лист општина Срема", бр. 20/09),
- па и преиспитани Урбанистички пројекат пијаце у Беочину ("Службени лист општина Срема", бр. 4/96 и 23/03), као плански основ за уређење површине јавне намене у непосредном окружењу,

као полазне и делимично реализоване Планове, преиспитује их и прерађује у складу са потребом смештаја нових садржаја у простору, за којима се указало интересовање, потреба и иницијатива, а који немају упориште у преиспитаном детаљном плану.

1.2. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСKE ПОДЛОГЕ

План је израђен на катастарско – топографском плану у размери $P = 1 : 1000$.

1.3. ПРИРОДНИ РЕСУРСИ

Геоморфолошке и педолошке карактеристике

У подручју обухвата Плана заступљена је једна макро-геоморфолшка целина - алувијална равна. Надморске висине на посматраном простору се крећу од 87,78 - 88,65 m.

Педолошки покривач чине различита алувијална и делувијална земљишта, која се простиру на 21,34% укупне територије општине Беочин.

Сеизмика

Подручје у обухвату Плана налази се, према карти макросеизмичке рејонизације за АП Војводину, у зони у којој се могу очекивати земљотреси јачине до 8° MSC. Ово захтева спровођење одговарајућих превентивних мера заштите од земљотреса код изградње објеката високо и ниско градње.

Климатске карактеристике¹

Климатски услови у великој мери утичу на токове природних збивања и представљају развијајући или лимитирајући фактор за многе људске активности. Будући да је урбанистичко планирање процес оптимизације људских активности у одређеној средини, намеће се нужност истраживања климатских прилика на предметном простору.

Температура ваздуха - Највише средње максималне температуре има август 28,8⁰С. Осим августа високе средње максималне температуре има јули 28,1⁰С, док најнижу има јануар, свега 1,6⁰С.

Најниже средње минималне температуре јављају се у јануару и износе -5,1⁰С, затим у фебруару, па у децембру, а највише су у августу (15,9⁰С), затим у јулу, па у јуну.

Падавине - Фрушкогорско подручје представља део Војводине који прима највећу количину талога током године - 695 mm талога. Фрушкој гори талог доноси западна и северозападна влажна струјања, Наиласком на Фрушку гору овај влажни ваздух се подиже, расхлађује и кондензује и излучују се падавине. Са повећањем висине и количине талога расту. Просечне месечне количине талога излучују се максимално током јуна и износе 90 mm. Најмање средње месечне количине талога прима месец фебруар (28,2 mm).

Ветровитост - Северни ветар на који отпада 65% је слаб, хладан и сув. Северозападни ветар је понекад прави северни, који под утицајем Фрушке горе и сам мења правац према истоку. Западни ветар је најчешће и доминирајући. Други по учесталости је ветар из правца запад-југозапад. Чести су још и југоисточни, источно-југоисточни и источни ветрови. Североисточни верови су такође део великих ваздушних кретања с Карпата у Панонску низију. У овом подручју дува и локални ветар звани "Фрушкогорац" који се дању и ноћу, а нарочито предвече, спушта са фрушкогорског била према северу. Просечан број дана са јаким ветром (преко 6 бофора) је 80,7 на годишњем нивоу, а са олујним (преко 8 бофора) 11,4, што је знатно мање од просека за Војводину.

Подземне воде – Што се подземних вода тиче, прва издан је констатована на дубинама од 2,60-11 m и нису од хидролошког значаја, а њихова дубина не ограничава изградњу подрумских просторија и склоништа. Ове воде се због знатног степена загађења не могу користити у хигијенско-санитарне сврхе.

На основу анализираних климатских услова може се закључити да у посматраном подручју влада умерено-континентална клима са извесним специфичностима.

При уважавању представљених климатских елемената и параметара, има се у виду да се микроклима самог простора који је предмет Плана услед локалних специфичности разликује у извесној мери од датих података.

¹ Анализа најважнијих климатских елемената за простор извршена је на основу интерполације података са метеоролошких станица Иришки Венац (444 m) и Нови Сад (84 m) за период од 1991-2006. године.

1.4. ПОСТОЈЕЋА ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Простор у предложеном обухвату Плана налази се у граници градског грађевинског земљишта, у централној зони насеља Беочин. Јужну границу обухвата чини Светосавска улица, западну улица 16. Октобра, источну комплекс пијаце, а северном страном простор се граничи делом са комплексом пијаце а делом са зоном породичног становања.

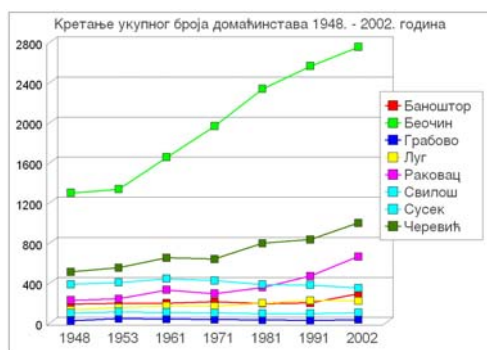
На простору у предложеном обухвату Плана изграђени су објекти породичног становања са већ изграђеном основном инфраструктуром.

У појединим објектима су лоцирани услужни садржаји који су дотрајали у грађевинском смислу, а ни својим капацитетима не задовољавају тренутне потребе. Изградња планираних објеката пружиће квалитетнију понуду услужних садржаја, а представљаће и допуну постојећих, како би се задовољиле потребе и захтеви постојећих и потенцијалних корисника.

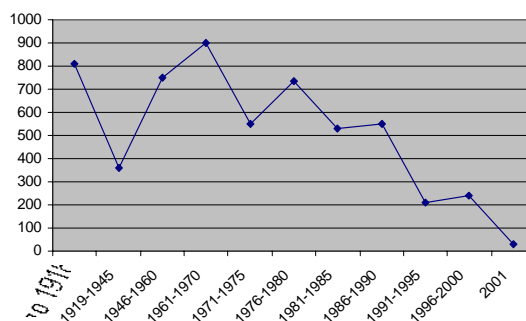
1.4.1. Оцена постојећег стамбеног фонда у односу на становништво

Према резултатима последњег пописа, насеље Беочин бележи пораст укупног броја становника².

Број домаћинстава у насељу прати раст броја становника и исказује константан раст. Са друге стране број новоизграђених станова је у изразитом опадању од 1970. године. У 2001. години изграђена је свега 31 нова стамбена јединица, већином у породичном становању. Из овога се закључује да је највећи део стамбеног фонда старији од 1970. године.



Кретање укупног броја домаћинстава у Беочину



Изградња станова по годинама у Беочину

У насељу Беочин је претежно заступљен тип породичног становања у појединачним стамбеним објектима у прекинутом низу, ниже спратности По+П+1 (подрум+приземље+спрат) или П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље), углавном са једном стамбеном јединицом.

Вишепородични стамбени објекти лоцирани су у делу између ул. Светосавске и обилазнице-државног пута II реда број 107. Максимална спратност објеката је П+4 (приземље + четири етаже).

У укупном стамбеном фонду преовлађују двособни станови, који чине 42,9% укупног стамбеног фонда. Други по заступљености су једноособни (гарсоњере) са 22,5%. Свега 1,17% је напуштених станова, од којих већину чине стари неусловни станови.

² Анализа демографског развоја насеља Беочин извршена је на основу званичних статистичких података пописа становништва у периоду 1948-2002. године.

Перманентан раст становника и очекивани интензивнији раст становништва покретањем нових радних зона, старост стамбеног фонда, као и мали проценат вишепородичног становања указују на неопходност планирања нових стамбених вишепородичних објеката.

Анализом постојећег стамбеног фонда и неопходношћу изградње нових стамбених јединица у Беочину закључује се да постоји потреба за проширењем капацитета вишепородичног становања. С обзиром да је дати простор процењен као оптимална локација, Планом детаљне регулације "Центар 2" су преиспитане могућности лоцирања наведених садржаја.

Нови станови треба да пруже нову понуду на тржишту станова Беочина, са вишим нивоом опремљености и већом површином. Препоручују се веће стамбене јединице, преко 60 m², и већи станови од двособних.

1.5. СТАЊЕ И КАПАЦИТЕТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Ближе одређење локације у предложеном обухвату Плана у насељу Беочин, у саобраћајном смислу, је уз улицу Светосавску, у насељској саобраћајној мрежи дефинисану као главну насељску саобраћајницу (ГНС).

У оквиру предвиђеног локалитета, преовлађујућа намена површина (по РП Центар 2 Беочин и ГП Беочин) је становање са централним садржајима.

На посматраној локацији у обухвату Плана постоје изграђених објекти саобраћајне инфраструктуре који су у функцији приступа постојећим садржајима. С обзиром на стање саобраћајне инфраструктуре потребно је прилагођавање саобраћајница (изградња саобраћајних прикључака, саобраћајно-манипулативних и паркинг површина) која ће повезивати ову зону категорисаном путном мрежом.

Може се рећи да за формирање садржаја путног саобраћаја на предметној локацији постоје одговарајући просторни и урбанистички елементи који ће омогућити функционално саобраћајно повезивање унутар комплекса, а такође омогућити квалитетну и безбедну везу са окружењем преко главне насељске насељске саобраћајнице.

С обзиром на све наведене услове, може се рећи да на локацији посматране зоне нема препрека за формирање планираних садржаја.

1.5.2. Водопривредна инфраструктура

На простору у предложеном обухвату Плана констатоване су постојеће инсталације водовода и канализације. У улици Светосавској налази се постојећа насељска водоводна мрежа, и инсталације канализационог система.

1.5.3. Електроенергетска инфраструктура

На простору у предложеном обухвату Плана изграђена је надземна и подземна електроенергетска мрежа за напајање електричном енергијом постојећих потрошача у насељу Беочин. За потребе напајања електричном енергијом планираних садржаја у оквиру Плана, потребно је изградити електроенергетску мрежу до самих потрошача и нову трафостаницу 20/0,4 kV напонског преноса.

1.5.4. Телекомуникациона инфраструктура

На простору у предложеном обухвату Плана изграђена је телекомуникациона подземна мрежа за потребе постојећих корисника. За потребе нових корисника потребно је изградити одговарајућу телекомуникациону мрежу.

1.5.5. Гасоводна инфраструктура

На простору у предложеном обухвату Плана постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа у улицама Светосавска и 16. Октобра. Постојећа гасоводна инфраструктура у поменутим улицама својим положајем и капацитетом пружа могућност снабдевања потенцијалних потрошача који ће се појавити на простору предложеног обухвата Плана.

1.6. ОЗЕЛЕЊЕНОСТ ПРОСТОРА

Постојеће зеленило у предложеном обухвату Плана чини неуређено линијско зеленило у оквиру коридора Светосавске улице и зелене површине у оквиру окућница индивидуалног становања.

1.7. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У насељу Беочин вршена су систематска мерења концентрације загађујућих материја у амбијенталном ваздуху³ на мерним местима која се налазе у непосредној близини простора у обухвату овог Плана, обзиром на постојање комплекса Беочинске фабрике цемента фабрике Lafarge – BFC и изражен утицај рада ове фабрике на животну средину.

Током 2005. године вршена су мерења концентрације SO₂, NO₂, укупних таложних материја (УТМ), чађи, суспендованих честица и садржај нормираних токсичних метала. Резултати мерења нису показали прекорачења прописаних граничних вредности, осим у случају концентрације суспендованих честица на мерним местима у околини комплекса фабрике цемента Lafarge BFC.

У поређењу са резултатима мерења вршеним 2004. године, запажен је опадајући тренд у погледу средњих годишњих вредности суспендованих честица и тешких метала.

Такође, током 2006. и 2007. године у насељу Беочин вршена су континуирана праћења имисије азот оксида, сумпор оксида и чађи на два мерна места у непосредној близини простора у обухвату Плана⁴.

У погледу измерених вредности азот оксида евидентирано је да су у зимским месецима забележена прекорачења измерених вредности азотних оксида, спорадично, без неке утврђене правилности, и прекорачења дозвољених концентрација нивоа чађи у ваздуху, такође спорадична. Ова спорадична прекорачења последица су кумулативног утицаја рада фабрике Lafarge BFC и утицај саобраћајних манифестација на главној насељској саобраћајници.

Предметна прекорачења не могу се приписати искључиво Lafarge BFC обзиром да су у питању специфични временски услови који су посебно изражени у току зимских месеци на предметном подручју.

³ Покрајински секретаријат за заштиту животне средине и одрживи развој – мониторинг квалитета ваздуха, Извештај о квалитету амбијенталног ваздуха за 2005. годину.

⁴ АД Био Еколошки Центар, Зрењанин, Извештај о испитивању амбијенталног ваздуха (ИМИСИЈЕ) у Беочину за месец фебруар 2006., март 2006., јануар 2007.

Услед саобраћајних манифестација на главној насељској саобраћајници (Светосавска улица), јавља се одређени степен буке који се може негативно одразити на амбијенталне услове простора у обухвату Плана.

Обзиром на постојање гасоводне инфраструктуре, опремљеност простора постојећом насељском водоводном мрежом и инсталацијом канализационог система, као и осталом инфраструктуром, радно и стамбено функционисање простора у обухвату Плана одвија се без значајних негативних утицаја на ваздух, воду и земљиште.

1.8. ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА И КУЛТУРНА ДОБРА

На простору предложеног обухвата Плана нема евидентираних нити предложених за заштиту природних добара.

На простору предложеног обухвата Плана нема евидентираних нити предложених за заштиту културних добара.

2. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

3. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

3.1.1. Опис границе предложеног обухвата Плана

У предложеном обухвату Плана се налазе следеће целе парцеле: 50/1, 50/6, 49/1, 49/5, 48/43, 51, 50/5, 54, 59/17, 59/18, 59/1 као и делови парцела 60/1 (улица 16. Октобра) и 796/1 К.О. Беочин (улица Светосавска).

Укупна површина обухвата Плана износи сса **0,67 ha**.

3.1.2. Опис границе градског грађевинског земљишта

Граница градског грађевинског земљишта у Плану је идентична са предложеном границом обухвата Плана.

3.2. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ

Циљеви уређења и изградње овог дела Беочина су:

- спровођење одредби преиспитаног Генералног урбанистичког плана Беочина, који је дефинисао претежну намену предметног простора, усклађивање са реалним потребама, показаним интересима учесника у простору и ситуацијом на терену,
- дефинисање нових саобраћајних површина, пешачких токова и мирујућег саобраћаја,
- дефинисање површина јавне намене, у складу са Законом о експропијацији,
- дефинисање начина уређења и утврђивање правила изградње површина јавне намене,
- дефинисање прикључака на јавну комуналну инфраструктуру,
- дефинисање могућности парцелације и препарцелације,
- дефинисање и спровођење мера заштите животне околине.

3.3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Концепт просторне организације простора у предложеном обухвату Плана је заснован на смерницама преиспитаног Генералног урбанистичког плана Беочина, преиспитаног Регулационог плана "Центар 2", Просторног плана општине Беочин, као и исказаним иницијативама за градњу на датом простору.

Концептом је предложено оптимално решење просторне организације, које задовољава потребе заинтересованих актера и корисника простора у садашњем времену и будућем развоју насеља Беочин, усклађено са природним и створеним условима (изграђени објекти у непосредном окружењу и инфраструктура) на терену. У предложеном обухвату планирани су следећи садржаји: стамбени, пословни, стамбено – пословни, услужни, трговински тј. садржаји примерени централној зони.

Сваки од садржаја има посебне просторне захтеве који су испоштовани и инкорпорирани са постојећим садржајима тако да граде јединствену целину, али и интегрални део насеља Беочин.

Простор у предложеном обухвату Плана дели се на две функционалне целине (зоне):

- зона централних садржаја (стамбено-пословног комплекса)
- зона уличног коридора

3.3.1. Зона централних садржаја (стамбено-пословног комплекса)

Зона централних садржаја организована је као сплет садржаја становања, трговине, услужног занатства (делатности компатибилне са становањем, односно делатности које не продукују отпадне материје), угоститељства и административног пословања. У овој зони планирана је изградња нових објеката са већим индексом изграђености, који заједно треба да чине јединствену амбијенталну целину – просторно јединство објеката у непосредном окружењу и планираних објеката.

3.3.2. Зона уличног коридора

Наведену зону чине саобраћајне површине (постојеће саобраћајнице, паркинг површине, пешачке стазе и сл.) и зелене површине јавног коришћења које треба да обезбеде квалитетну и безбедну саобраћајну доступност свим планираним садржајима. Постојећи улични коридори су задовољавајућих регулационих ширина и могу да приме све планиране садржаје у смислу саобраћајне инфраструктуре.

Планирани садржаји унутар ове зоне омогућиће функционално повезивање свих интерних кретања унутар стамбено-пословног комплекса, а такође и омогућити квалитетну и безбедну везу са окружењем.

3.4. ПРЕДЛОГ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.4.1. Површине јавне намене

Концептом Плана детаљне регулације предложене су површине јавне намене:

- улични коридори – улица Светосавска (парцела 796/1) и улица 16. Октобра (парцела 60/1),

и њихове регулационе линије су дефинисане северном међом Светосавске улице – парцела 796/1 и источном међом улице 16. Октобра – парцела 60/1.

Постојећа регулација утврђена преиспитаним Регулационим планом "Центар 2" се задржава од тремеће парцела 54,55/5 и 59/2 до тремеће парцела 48/38, 50/1 и 50/6 и од тремеће парцела 48/37, 48/43 и 48/4, док се утврђује нова регулација од тремеће парцела 48/38, 50/1 и 50/6 до тремеће парцела 48/37, 48/43 и 48/4.

Постојећа регулациона линија је дефинисана постојећим међама и то:

- северном међом парцела 54, 51 и 50/1,
- источном међом парцела 48/4 и 50/5,
- јужном међом парцела 50/5, 48/4, 51, 54 и 59/1,
- западном међом парцела 51, 59/1, 59/18 и 59/17.

Нова регулациона линије је дефинисана постојећим међама и то:

- северном међом парцеле 50/6
- источном међом парцела 50/6 и 48/43.

3.4.2. Изграђено градско грађевинско земљиште

Изграђено градско грађевинско земљиште чине парцеле: 48/4, 48/43, 49/1, 49/5, 50/1, 50/5, 50/6, 51, 54, 59/1, 59/17 и 59/18 К.О. Беочин.

3.5. БИЛАНС ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Намена површина (зоне)	Површина		
	а	м ²	%
1. зона централних садржаја (стамбено-пословног комплекса)	43	94	65,95
- стамбено-пословни објекти	17	54	26,33
- саобраћајно-манипулативне површине	22	77	34,17
- пешачке површине	3	63	5,45
2. зона уличног коридора	22	68	34,05
- саобраћајно-манипулативне површине	16	44	24,68
- пешачке површине	2	81	4,22
- улично зеленило	3	43	5,15
Укупна површина у обухвату Плана	66	62	100

Намена површина	Површина		
	а	м ²	%
1. Површине јавне намене	22	68	34,05
- саобраћајно-манипулативне површине	16	44	24,68
- пешачке површине	2	81	4,22
- улично зеленило	3	43	5,15
2. Изграђено градско грађевинско земљиште	43	94	65,95
- стамбено-пословни објекти	17	54	26,33
- саобраћајно-манипулативне површине	22	77	34,17
- пешачке површине	3	63	5,45
Укупна површина у обухвату Плана	66	62	100

3.6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА

3.6.1. Саобраћајна инфраструктура

Посредни излазак на државни пут II реда бр. 107 (преко ГНС – главна насељска саобраћајница), положај у оквиру насеља, као и диспозиција стамбених објеката, су елементи који овом простору дају изванредне просторно-саобраћајне предиспозиције за неометан развој, посебно са аспекта путног – друмског транспорта.

Садржаји стамбено-пословног комплекса биће везани преко саобраћајних прикључака на ГНС и насељску саобраћајну мрежу, што се може сматрати врло повољним с обзиром на значај и будућу намену посматраног подручја.

Основну везу целог комплекса са категорисаном путном мрежом и насељским системом саобраћајница чиниће 3 прикључка:

- два јужна - изласци на ГНС – улица Светосавска,
- западни - излазак на приступну насељску саобраћајницу – улица 16. Октобра.

Саобраћајно решење у оквиру ове зоне је конципирано тако да се омогући квалитетан излазак на главну насељску саобраћајницу као основу интерног саобраћајног система, са одговарајућим бројем прикључења на путну – уличну мрежу. Прикључци се морају изградити са свим неопходним елементима који ће омогућити безбедно и неометано прикључивање, без утицаја на безбедност и проточност саобраћајних токова на ГНС. Два саобраћајна прикључка из улице Светосавске омогућиће приступ индивидуалним возилима унутар парцела становања и евентуално возилима снабдевања, док ће прикључак из улице 16. Октобра имати првенствено функцију за економски приступ и приступ возилима снабдевања.

У оквиру јавних површина – коридора главне и приступне саобраћајнице дати су потребни елементи који омогућују безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина, стога нису потребне грађевинске интервенције, јер је у претходном периоду извршена реконструкција коловоза и осталих елемената. Површине за стационарни саобраћај у оквиру јавне површине уличних коридора су предвиђене, али ће се већина потреба за паркирањем решавати у оквиру парцела, на различите начине (могуће је планирање у више нивоа кроз: подземне гараже и паркинг површине у нивоу терена).

Изградњом пешачко-бицилистичких стаза, омогућиће се неометано и безбедно кретање ових учесника у саобраћају, с обзиром на традицију немоторних кретања и њихову бројност.

3.6.2. Водопривредна инфраструктура

Хидротехничке инсталације које се планирају у оквиру стамбено-пословног комплекса обухватају:

- водовод (снабдевање и противпожарна хидрантска мрежа),
- кишна канализација,
- фекална канализација,

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и водом за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Прикључење свих планираних објеката на насељски водоводни систем извешће се према условима и сагласностима надлежног комуналног предузећа. Тамо где постојећа мрежа не задовољава пречником, неопходно је извршити реконструкцију, узимајући у обзир новонастале услове.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина до реципијента. Развој атмосферске канализације има задатак заштите урбанизованих површина унутар насеља од плављења атмосферским водама. Кишну канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша, итд.), а етапно реализовати тако да се изграђена делом рационално уклапа у будуће решење.

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постројења за пречишћавање отпадних вода до коначног реципијента. Мрежа је планирана до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж унутрашњих саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

3.6.3. Електроенергетска инфраструктура

За потребе напајања електричном енергијом потрошача у обухвату Плана потребно је изградити једну дистрибутивну трафостаницу, 20/0,4 kV напонског преноса, снаге до 2х630 kVA у оквиру планског простора, или у близини комплекса у складу са Урбанистичким пројектом пијаце у Беочину ("Службени лист општина Срема", бр. 4/96 и 23/03) и плановима развоја надлежне Електродистрибуције. Потрошачи чија је једновремена снага већа од 200 kW могу градити сопствене трафостанице у оквиру пословног објекта. До трафостаница ће се изградити подземни 20 kV вод, по условима надлежне Електродистрибуције у Новом Саду. Од трафостанице вршиће се развод нисконапонским кабловима до свих објеката.

Прикључење потрошача вршиће се подземним кабловима.

Електроенергетска мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја и електроенергетским условима надлежне Електродистрибуције.

3.6.4. Телекомуникациона инфраструктура

Од постојећих резерви месне телекомуникационе мреже, или од постојеће телефонске централе у насељу потребно је обезбедити телекомуникациону мрежу за потребе одвијања телекомуникационог саобраћаја корисника планског простора. Потребно је обезбедити око 50 директних телефонских прикључака, а телекомуникациону мрежу у потпуности каблирати. Телекомуникациону мрежу полагати обострано дуж саобраћајница (пешачких стаза) у уличним коридорима.

За потребе корисника планског простора потребно је изградити телекомуникациону мрежу у уличним коридорима, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM) којим ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

У циљу обезбеђења потреба за новим ТТ прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТТ канализације од планираног ТТ окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме унутар парцела корисника.

Телекомуникациона мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја надлежног предузећа за телекомуникације.

3.6.5. Гасоводна инфраструктура

Прикључење нових потрошача извешће се изградњом гасоводних прикључака на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу у улицама Светосавска и 16. Октобра, а према условима и сагласности од надлежног дистрибутера за гас ДП "Нови Сад - Гас" из Новог Сада.

3.6.6. Јавне зелене површине

На површинама јавне намене у оквиру коридора Светосавске улице потребно је реконструисати постојећи дрворед.

На слободним површинама у оквиру стамбено-пословног комплекса које су предвиђене за паркинг потребно је формирати зелене површине у форми линијског зеленила, или на сваком четвртм паркинг месту предвидети по једну лишћарску садницу.

3.7. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У контексту заштите и очувања квалитета животне средине простора у обухвату Плана неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта.

Коришћењем природног гаса као енергента за обезбеђење топлотне енергије простора заштитиће се ваздух, као природни ресурс, од загађења.

У контексту заштите воде од загађења предвиђено је:

- обезбеђење снабдевања водом за пиће и санитарне потребе преко насељског водоводног система;
- сепаратно одвођење канализационих и атмосферских отпадних вода до реципијента.

У контексту заштите земљишта, комунални отпад ће се одлагати у одговарајуће контејнере, а потом на уређен и адекватан начин транспортовати од стране надлежних комуналних организација на предвиђен простор за одлагање.

Адекватним уређењем јавних зелених површина унапредиће се микроклиматски и санитарно хигијенски услови простора. Такође, предметно зеленило биће у функцији заштите ваздуха од загађења и буке (у уличном коридору).

3.8. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На простору предложеног обухвата Плана нема евидентираних нити заштићених споменика културе.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, инвеститор је у обавези да обустави радове, ради истраживања локације.

11. Извештај о обављеној стручној контроли концепта плана



З А П И С Н И К

са 76. седнице Комисије за планове општине Беочин, одржане дана 23.02.2010.године, са почетком у 13,00 часова у згради СО Беочин.

Присутни чланови Комисије: Братислав Калабић, Љубинка Јелић, Биљана Шевић, Миодраг Јовковић, Горан Милутиновић и Нада Јелић.

Седницом председава Братислав Калабић - председник комисије.

Записник води Нада Јелић, секретар комисије.

Председавајући отвара седницу и предлаже следећи:

ДНЕВНИ РЕД

1. Усвајање записника са 75. седнице Комисије
2. Стручна контрола Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинско-услужног центра) у Беочину (Е-2404), израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ - Нови Сад
3. Стручна контрола Концепта плана детаљне регулације „Центар 2“ у Беочину (Е-2371), израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ - Нови Сад
4. Давање мишљења о изради Плана детаљне регулације комплекса "CePTOR" на потесу Андrevље у општини Беочин.
5. Разматрање Предлога функционалне организације простора у обухвату Плана детаљне регулације нове индустријске зоне у Беочину (Е-2338), израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ - Нови Сад
6. Разно

Тачка 1: Усвајање записника са 75. седнице Комисије

Председавајући износи да је Записник достављен свим члановима комисије и пита да ли има примедби на записнике.

Пошто није било примедби, констатује да је Записник са 74. седнице Комисије усвојен једногласно.

Тачка 2. Стручна контрола концепта Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинско-услужног центра) у Беочину (Е-2404), израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ - Нови Сад

Председавајући износи да је поднет на стручну контролу концепт Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинско-услужног центра) у Беочину (Е-2404), израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ - Нови Сад.

Љубинка Јелић износи:

„Овај план се мора радити као план детаљне регулације, у свему у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09). Није могуће изменити План детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинско-услужног центра) у Беочину, само у делу који се односи на спратност планираних (и започетих) објеката колективног становања. Ове измене и допуне плана се раде као план детаљне регулације чији је садржај и процедура доношења одређена Законом.“

Миодраг Јовковић износи:

„Концепт плана за потребе израде урбанистичког плана би требао да садржи нарочито:

- Предвиђено грађевинско подручје са предлогом одређивања површина јавне намене;
- Поделу на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама;
- Планиране трасе, коридоре, регулацију површина јавне намене и мрежу јавне комуналне инфраструктуре;

све одређено у Плану детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта у Беочину, осим урбанистичких показатеља који се мењају. Потребно је нацрт Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинско-услужног центра) у Беочину урадити у свему у складу са Законом и такав упутити на стручну контролу.

Након разматрања поднетог концепта, Комисија даје следеће

М И Ш Љ Е Њ Е

даје се позитивно мишљење на концепт Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса бензинске станице са пратећим садржајима и пословног објекта (трговинско-услужног центра) у Беочину, с тим да се његов садржај и процедура доношења усклади са одредбама Закона везаним за план детаљне регулације.

Тачка 3: Стручна контрола Концепта плана детаљне регулације „Центар 2“ у Беочину (Е-2371), израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“-Нови Сад

Председавајући износи да је поднет на стручну контролу Концепт плана детаљне регулације „Центар 2“ у Беочину (Е-2371), израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“-Нови Сад.

Љубинка Јелић износи:

„Обухват овог плана није цела зона, већ део зоне, односно Регулационог плана „Центар 2“ у Беочину, те је исти потребно урадити као Измене и допуне Регулационог плана „Центар 2“ у Беочину. Због тога у Одлуци о изради плана детаљне регулације „Центар 2“ у Беочину, треба урадити исправку грешке на следеће начин: уместо назива плана „План детаљне регулације „Центар 2“ Беочин “ треба да стоји следећи назив: „Измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину (план детаљне регулације)“.

Након разматрања утврђено је да концепт садржи:

- Предвиђено грађевинско подручје са предлогом одређивања површина јавне намене;
- Поделу на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама;
- Планиране трасе, коридоре, регулацију површина јавне намене и мрежу јавне комуналне инфраструктуре, као и графички део и текстуално образложење са потребним нумеричким показатељима, након чека Комисија даје следеће

М И Ш Љ Е Њ Е

Даје се позитивно мишљење на Концепт измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину (план детаљне регулације)“.

Тачка 4: Давање мишљења о изради Плана детаљне регулације комплекса "CePTOR" на потесу Андревље у општини Беочин.

Од стране општине Беочин покренута је иницијатива за израду Плана детаљне регулације комплекса "CePTOR" на потесу Андревље у општини Беочин (у даљем тексту:

План). Чланом 46. прописано је да Одлуку о изради планског документа (где спада и план детаљне регулације), доноси орган надлежан за његово доношење, по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове. Након разматрања поднете иницијативе, у односу на постојећу планску и урбанистичку документацију Комисија даје следеће

МИШЉЕЊЕ

Основ за израду одговарајућег плана би био Просторни план подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године („Сл. лист АПВ“, бр. 16/04) у даљем тексту ППППН Фрушке горе и Просторни план општине Беочин („Сл. лист општина Срема“, бр. 20/09) у даљем тексту ППО Беочин.

У ППО Беочин, у делу 4. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ И РАЗМЕШТАЈ ПРИВРЕДНИХ ДЕЛАТНОСТИ, под 4.4. Туризам, је утврђено: Туристички локалитети који ће развијати наведене видове туризма су: Бранковац, Змајевац, Андревље, Тестера, Осовље на Фрушкој гори.

У ППО Беочин, у делу 8. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА под Заштићена природна добра, је утврђено: подручја режима III степена су подручја на којима је одрђено ограничено коришћење и контролисане активности у складу са функцијама Националног парка, традиционалним привредним делатностима и становањем, укључујући и туристичку изградњу. То су туристичко-рекреативни и културно историјски локалитети, деградиране површине под шумском вегетацијом, акумулације и сл.

У ППО Беочин, у делу V ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА, под 3.МЕРЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ ПЛАНА, нови документи, је утврђено: даља разрада Просторног плана вршиће се израдом урбанистичке документације, у складу са прописима и смерницама датим Просторним планом:

- ГП Беочин
- Одговарајући урбанистичк планови за насељена места у општини,
- Урбанистички планови одговарајуће разраде за веће радне комплексе у атару, **туристичке локалитете**, инфраструктурне коридоре и објекте, где спада и комплекса "CePTOR" на потесу Андревље у Беочина.

У ППППН Фрушке горе, у делу 3. МЕРЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА, под 3.1. Развојно управљачки документи, Нови документи, је утврђено: Даља разрада Плана вршиће се израдом следеће законом предвиђене планске и урбанистичке документације: између осталог

2. просторно-планска и урбанистичка документација за посебно вредне делове простора (привредна и културна добра)


3. просторно-планска и урбанистичка документација за привредне и остале активности у ванграђевинским подручјима насеља


Тачка 5: Разматрање Предлога функционалне организације простора у обухвату Плана детаљне регулације нове индустријске зоне у Беочину (Е-2338), израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“-Нови Сад

Председавајући износи да је поднет Предлог функционалне организације простора у обухвату Плана детаљне регулације нове индустријске зоне у Беочину (Е-2338), израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“-Нови Сад, како би Комисија дала корисне сугестије и предлоге. Након разматрања је дата сугестија да се да другачије саобраћајно решење, тако да не буде још једна улица паралелно уз Цементашку улицу, а и у обухвату плана да буде једна саобраћајница (улица) мање.

Како после предложеног дневног реда није било питања председавајући је закључио седницу у 15,00 часова.

записник водила:

Нада Јелић 

Председник Комисије

Братислав Калабић

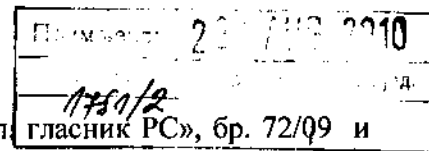
Комисија за планове општине Беочин

Број: 03-350-1/1/2010

Дана: 23.02.2010. године

Б Е О Ч И Н

12. Извештај о обављеној стручној контроли нацрта плана



На основу члана 49. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС», бр. 72/09 и 81/09) Комисија за планове (у даљем тексту Комисија) на заседању одржаном 01.06.2010. године, након стручне контроле нацрта Плана детаљне регулације - Измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину, подноси следећи:

ИЗВЕШТАЈ

Одлука о изради Плана детаљне регулације - Измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину, донета је на седници СО Беочин одржаној 20. новембра 2009. године, као Одлука о изради плана детаљне регулације „Центар 2“ у Беочину („Сл. лист општина Срема“ бр. 37/09). Како се у називу плана поткрала грешка рађена је Исправка тако да гласи „Измене и допуне Регулационог плана „Центар 2“ у Беочину („Сл. лист општина Беочин“, бр. 16/10)

Комисију је образовала СО Беочин решењем бр. 01-02-42/07 од 07.09.2007. године а у раду на овом заседању, учествовали су следећи чланови: Братислав Калабић, Љубинка Јелић, Горан Милутиновић, Миодраг Јовковић и Биљана Шевић и Нада Јелић. Седници комисије су присуствовали чланови стручног тима израђивача плана: Јелена Јовић, дипл.инж.арх., Далибор Јурица, дипл.инж.геод., Зоран Кордић, дипл.инж.саобрр. ЈП «Завод за урбанизам Војводине» Нови Сад). Комисија је почела са радом у 13,00 часова у малој сали СО Беочин.

Нацрт Плана детаљне регулације - Измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину, састоји се од:

- А) ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА
- Б) ГРАФИЧКОГ ДЕЛА и
- В) ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

У текстуалном делу је дато:

УВОД

1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОДЕЛОМ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
 - 1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
 - 1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - 1.2.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦИ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА (ЗЕМЉИШТА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА)
 - 1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
 - 1.3.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
 - 1.3.2. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
 - 2.1. ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ (ЗОНЕ)
 - 2.1.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА (СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА)
 - 2.1.2. ЗОНА УЛИЧНОГ КОРИДОРА
 - 2.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПЛАНИРАНИХ ТРАСА И КОРИДОРА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 2.2.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 2.2.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 2.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 2.2.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 2.2.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 2.2.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
 - 2.3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ У ОБУХВАТУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
 - 2.4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈА И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА
 - 2.4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

2.4.2. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
2.5. ЕВИДЕНТИРАНИ И ЗАШТИЋЕНИ ДЕЛОВИ ПРИРОДЕ И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

2.5.1. ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА

2.5.2. ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

2.6. ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

2.7. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-

ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА 2.8. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

3.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.4. ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.5. ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.6. ПРАВИЛА ЗА ИЗРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.7. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА

3.8. ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ ПРОСТОРА (РЕЖИМИ ОГРАЂИВАЊА)

4. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

У графичком делу је дато:

1. Положај предметног простора у ширем окружењу –извод из ГУП Беочина -1:500
2. Катастарско - топографски план са границом подручја обухваћеног Планом -1:500
3. Подела на функционалне целине (зоне) са предлогом одређивања површина јавне намене - 1:500
4. Намена површина, објеката, саобраћаја и зеленила -1:500
5. Перспективни приказ предметне локације -1:500
6. Саобраћајна инфраструктура са регулацијом и нивелацијом -1:500
7. Приказ комуналне инфраструктуре -1:500
8. Предлог препарцелације -1:500

У документацији је дато:

1. Одлука о изради плана детаљне регулације "Центар 2" у Беочину ("Службени лист општина Срема", бр. 37/09)
2. Исправка Одлуке ("Службени лист општине Беоцин", бр. 2/10)
3. Решење да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину плана детаљне регулације "Центар 2" у Беочину
4. Програмски задатак
5. Извод из плана вишег реда – Просторни план општине Беоцин ("Службени лист општина Срема", бр. 20/09) и Генерални урбанистички план Беочина ("Службени лист општина Срема", бр. 11/80 и 23/03)
6. Катастарско-топографски план оверен од надлежног РГЗ-а
7. Извод из листа непокретности
8. Услови који су добијени од надлежних органа, организација и предузећа
9. Захтеви упућени надлежним органима, организацијама и предузећима

КОНСТАТАЦИЈЕ

По обављеној презентацији нацрта плана, дискусије о планским решењима и давања одговора на питања чланова Комисије, Комисија је констатовала следеће:

1. План је усклађен са:

- Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, 72/09, 81/10), Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС“, бр. 31/10);
- Одлуком о изради;
- донетим планским документима ширег подручја;
- стандардима и нормативима;
- прибављеним условима;
- другим законима и прописима;

2. Планска решења су оправдана са становишта:

- Рационалног коришћења и заштите природних ресурса и створених добра;
- Усклађивања просторног размештаја становништва и активности;
- Усмеравања развоја и процеса урбанизације;
- Рационалне организације мреже насеља као и развоја функција урбаних центара;
- Рационалне организације и уређења саобраћајне мреже и мреже техничке инфраструктуре;
- Рационалне организације и размештаја привредних делатности;
- Заштите животне средине, природних вредности и непокретних културних добара;
- Усклађивања планских решења са потребама одбране и заштите од елементарних непогода и других опасности у миру и рату

3. Предложена решења плана су реална и остварива

ПРИМЕДБЕ И СУГЕСТИЈЕ

По Закону о планирању и изградњи, регулациони план није документ урбанистичког планирања, због тога је потребно исправити техничку грешку и у називу из Одлуке о изради, додати испред назива плана, План детаљне регулације, тако да гласи План детаљне регулације Измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину.

ЗАКЉУЧАК

Комисија даје позитивно мишљење на нацрт Плана детаљне регулације, Измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину, те се исти може упутити у процедуру јавног увида.

Обрадила:

Нада Јелић,
члан комисије

Комисија за планове
општине Беочин
Број: 03-350-1/3/2010
Дана: 01.06.2010. године

Председник комисије,

Братислав Калабић

Секретар Комисије

Нада Јелић

Начелник ОУ

Секула Петровић

13. Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт плана

Примљено: 13. AUG 2010	
Број	Датум
1690	06.10.2009

На основу члана 50. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09) и чл. 72. став 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС“, бр. 31/2010) Комисија за планове на заседању одржаном 21.07.2010. године, о извршеном јавном увиду Плана детаљне регулације - измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину, подноси следећи:

ИЗВЕШТАЈ

Одлука о изради Плана детаљне регулације - измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину, донета је на седници СО Беочин одржаној 20. новембра 2009. године, по прибављеном Мишљењу Комисије број: 03-350-1/14/2009 са седнице одржане дана: 06.10.2009. године.

Како се у називу плана (План детаљне регулације „Центар 2“ у Беочину) поткрала грешка рађена је Исправка тако да гласи „Измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину („Сл. лист општина Беочин“, бр. 16/10). Како се и у Исправци поткрала грешка рађена је нова Исправка тако да сада гласи **План детаљне регулације-измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину.**

Уговор о изради Плана детаљне регулације - измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину, је закључен дана 07.11.2009. године. Израда плана је поверена ЈП „Завод за урбанизам Војводине“, Нови Сад, Жељезничка 6/III.

Стручна контрола Концепта плана детаљне регулације-измене и допуне регулационог плана „Центар 2“ у Беочину (Е-2371), израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ - Нови Сад, је извршена на 76 седници Комисије одржаној 23.02.2010. године, након чега је сачињен извештај број: 03-350-1/1/2010 и дато позитивно мишљење.

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације-измене и допуне плана генералне регулације „Центар 2“ у Беочину, извршена је на 78. седници комисије за планове одржаној 1.06.2010. године, након чега је сачињен извештај број: : 03-350-1/3/2010 и упућен у процедуру јавног увида.

Јавни увид је оглашен у дневном листу Грађански лист, дана 21.6.2010. године и одржан у периоду од 21.6.2010. до 21.7.2010. године у просторијама Општине Беочин, соба бр. 5 сваког радног дана од 9.00 до 12.00.

Јавна седница Комисије за планове је одржана 21.7.2010. године са почетком у у 13.00 часова у просторијама Општине Беочин, након чега је сачињен записник заведен под бројем: 03-350-1/6/2010. На седници су присуствовали подносиоци примедби достављених у писаној форми и исте образложили, након чега је обрађивач наведеног планског документа изнео свој став

Затворена седница Комисије за планове одржана је 21.7.2010. године. На истој су присуствовали Братислав Калабић, Љубинка Јелић, Миодраг Јовковић, Горан Милутиновић и Нада Јелић. Комисија је разматрала све примедбе поднете у писаној форми након, чега је донела закључак по свакој поднетој примедби.

Подносилац примедби **Вјекослав Понгравшић:**

примедба 1:	
подносилац	Нацртом је предвиђена измена постојећих граница и облика постојећих парцела, то јест препарцелација, тако што ће се од постојећих парцела бр. 51, 50/1, 50/6, 49/1, 49/5, 48/4 и 50/5 К.О. Беочин, различитих сувласника, формирати три парцеле од којих би се на једној према садашњем власничком стању морао успоставити сувласнички однос, па како се формирањем сувласништва компликују власнички и кориснички односи, који су сада јасни и разграничени, носилац права коришћења на земљишту и власник објекта на парц. бр. 50 К.о. Беочин ставља примедбу на тај део Нацрта измена и допна регулационог плана и

	предлаже да новоформиране парцела буду без сувласничких односа, то јест да једна парцела буде са једним власником, како је сада, јер је и јасан сувласнички режим (једна парцела-један власник), принцип планирања простора. Предлаже се да новоформиране парцеле буду без нарушавања постојећих власничких односа, тј. да на једној парцели буде један власник односно корисник.
став обрађивача:	Примедба се не прихвата. Иницијатива је општине да се у централном језгру насеља индекс изграђености повећа на макс. 70%. Како би се то постигло било је неопходно извршити укрупњавање парцела како би се постигли прописани индекси изграђености и заузетости, као и одговарајући број паркинг места и зелених површина. Могуће је предложеној парцели Б поделити на три парцеле: - Парцелу бр. 1 - Садашњу кат. парцелу 51 КО Беочин - Парцелу бр. 2 - Грађевинску парцелу која би била формирана од садашњих кат. парцела 48/4 и 50/5, и - Парцелу бр. 3 - Грађевинску парцелу која би била формирана од садашњих кат. парцела 49/1, 49/5, 48/43, 50/1 и 50/6. С тим да парцела 3 не би имала омогућен колески приступ те самим тим не би испуњавала услове за изградњу без сагласности о праву пролаза преко парцеле бр. 2.
закључак Комисије:	Примедба се прихвата делимично. Предложена парцелација није обавезујућа већ ширина уличног фронта. С обзиром на то да се ради о вишепородичном становању и изградњи објеката у непрекинутом низу, где је неопходно обезбедити пасаж за улаз на парцелу, предвиђена ширина фронта од 20м је адекватна. Комисија је мишљења да се изузетно у случајевима где се не може обезбедити та ширина може дозволити и ширина фронта од минимум 15м. У делу 3.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА, Услови за формирање грађевинске парцеле додати: Изузетно се може дозволити и мања ширина фронта код затечене парцелације, али не мање од 15м.
примедба 2:	
подносилац	Повећани проценат изграђености није примењен на све постојеће парцеле регулационог плана „Центар 2“ једнако и равномерно. Тако је предвиђени проценат изграђености највећи за садашњу парцелу бр. 59/1 К.О. Беочин, док је проценат изграђености на осталим парцелама смањен, чиме се нарушава прописани проценат изграђености парцела у том делу и погодује власницима односно корисницима појединих парцела. Предлаже се да проценат изграђености парцела буде уједначен. Односно да се сагледа могућност изградње дворишне ламеле, као и прилаз парцели са северне стране, односно саобраћајнице планиране Урбанистичким пројектом пијаце у Беочину.
став обрађивача:	Примедба се не прихвата. Предложена препарцелација дефинисана је уз максимално поштовање постојећих граница парцела, поштујући принцип ламелне градње (формирање одговарајуће амбијенталне целине), уз обезбеђење адекватног броја паркинг места и одговарајућег процента зелених површина. Што се тиче прилаза парцели са планиране саобраћајнице, напомињемо да она није изграђена а захтев наручиоца плана није био да се разматра изградња на тој регулационој линији, већ само на Светосавској улици.
закључак Комисије:	Примедба се не прихвата. Прихвата се образложење (став) обрађивача.
примедба 3:	

подносилац	<p>Изменама и допунама Регулационог плана „Центар 2...“ нарушава се старо језгро Беочина, планирањем објеката више спратности, за тај део места уз саму улицу и уз постојеће зграде у непосредној околини, које су све ниже спратности (тзв. „новградња“, зграда „Подунавља“ и друге) из чега следи да Измене и допуне регулационог плана треба да произведу само економску корист за власнике само појединих парцела уз нарушавање принципа ниже спратности које доминирају старим језгром Беочина.</p> <p>Предлаже се да се планирају објекти ниже спратности, а не објекти П+4+Пк.</p>
став обрађивача:	<p>Примедба се не прихвата.</p> <p>Иницијатива је општине да се у централном језгру насеља индекс изграђености повећа на макс. 70%, као и да се дозволи изградња објеката веће спратности (исказана иницијатива за изградњу објеката вишепородичног становања са интегрисаним централним садржајима). Планом вишег реда, Просторним планом општине Беочин дата су правила грађења за објекте у центру насеља где је дефинисано да се у централној зони могу градити објекти вишепородичног становања са већим индексом изграђености (макс. Спратности П+4+Пк). Како је Законом регулисано да урбанистички планови морају бити у складу са Просторним планом, произилази могућност за повећање спратности.</p>
закључак Комисије:	<p>Примедба се не прихвата.</p> <p>Прихвата се образложење (став) обрађивача.</p>
примедба 4:	<p>Није поднета у писаној форми.</p> <p>На парцели, по дубини, постоји пословни објекат саграђен са грађевинском дозволом, али исти није приказан на катастарској подлози нити га је план разматрао.</p>
став обрађивача:	<p>Како примедба није поднета у писаној форми, неће се ни узети у разматрање али се указује подносиоцу примедбе да сагласно закону сви објекти изграђени на тој парцели остају до привођења простора планираној намени.</p>
закључак Комисије:	<p>Примедба није узета у разматрање.</p>

Подносилац примедби Момчило Секулић, представник Подунавље-Беочин а.д. Беочин:

примедба 5:	
подносилац	<p>Подела на три нове парцеле није равномерна и једнака јер проценат изграђености на парцелама није равномеран. На парцели 59/1 повећан је проценат изграђености док је на осталим знатно смањен и предложеним решењем се компликују власнички односи у делу који представља старо језгро Беочина</p> <p>Подела на нове парцеле није равномерна.</p>
став обрађивача:	<p>Примедба се не прихвата.</p> <p>Предложена препарцелација дефинисана је уз максимално поштовање постојећих граница парцела, поштујући принцип замелне градње (формирање одговарајуће амбиенталне целине), уз обезбеђење адекватног броја паркинг места и одговарајућег процента зелених површина.</p>
закључак Комисије:	<p>Примедба се прихвата делимично.</p> <p>Образложење дато уз закључак на примедбу број 1.</p>
примедба 6:	
подносилац	<p>РП Центар 2 треба да остане у границама тј. старим парцелама које су сада јасне и разграничене и где се сада зна носилац права коришћења и власник.</p>
став обрађивача:	<p>Примедба се не прихвата.</p> <p>Предложена препарцелација омогућава постизање прописаних индекса</p>

	изграђености и заузетости, као и одговарајућег броја паркинг места и зелених површина. Могуће је предложено парцелу В поделити на три парцеле: - Парцелу бр. 1 - Садашњу кат. парцелу 51 КО Беоцин - Парцелу бр. 2 - Грађевинску парцелу која би била формирана од садашњих кат. парцела 48/4 и 50/5. и - Парцелу бр. 3 - Грађевинску парцелу која би била формирана од садашњих кат. парцела 49/1, 49/5, 48/43, 50/1 и 50/6, с тим да парцела 3 не би имала омогућен колски приступ те самим тим не би испуњавала услове за изградњу без сагласности о праву пролаза преко парцеле бр. 2.
закључак Комисије:	Примедба се не прихвата. Прихвата се образложење (став) обрађивача.
примедба 7:	
подносилац	План садашње власнике и кориснике парцела доводи у ситуацију да морају да купују нове парцеле што би произвело економску корист само за власнике појединих парцела.
став обрађивача:	Примедба се не прихвата. Став дат под примедбом 2
примедба 8:	Није јасно дефинисано да ли је ова стамбена зона или су објекти стамбено-пословни
	Примедба се не прихвата. Садржаји чија је изградња могућа јасно су дефинисани у поглављу 3.1. Правила за изградњу објеката (стр. 9).
закључак Комисије:	Примедба се не прихвата. Прихвата се образложење (став) обрађивача.

У складу са чланом 72. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС“, бр. 31/2010), Извештај доставити обрађивачу планског документа, који је дужан да поступи по њему у року од 30 дана, а дана достављања извештаја.

Комисија за планове општине Беоцин
Број: 03-350-1/7/2010
Дана: 21.7.2010. године
БЕОЦИН

Комисија

Братислав Калабић-председник

Љубинка Јелић-члан

Миодраг Јовковић-члан

Горан Милутиновић-члан

Нада Јелић-секретар

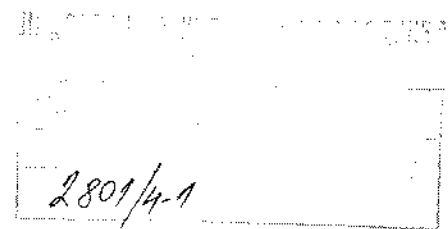
Начелник ОУ



Петровић

14. Мишљења надлежних органа и институција

РС-АП ВОЈВОДИНА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН
Комисија за планове општине Беоцин
Број: 03-350-1/14/2009
Дана: 06.10.2009. године
Б Е О Ч И Н



Од стране општине Беоцин покренута је иницијатива за израду Плана детаљне регулације „Центар 2“ у Беоцину (део зоне), у циљу изналажења могућности за повећање спратности постојећим и планираним пословним и стамбеним објектима. Чланом 46. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09) у даљем тексту Закон, прописано је да Одлуку о изради планског документа (где спада и план детаљне регулације), доноси орган надлежан за његово доношење, по претходно прибављеном мишљењу комисије за планове. Након разматрања поднете иницијативе, у односу на постојећу планску и урбанистичку документацију Комисија даје следеће

М И Ш Љ Е Њ Е

Основ за израду одговарајућег плана би био преиспитани Генерални урбанистички план Беоцин („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/80 и 23/03) у даљем тексту ГУП. У карти подела насеља на урбанистичке зоне и целине овај простор је означен као становање и централни садржаји (зона бр.1). У текстуалном делу подручје описано као Зона бр. 1, остаје на снази у делу намене површина, као преовлађујућа намена а основна правила и услови за уређење и грађење, дати су преиспитаним РП „Центар 2“ („Сл. лист општина Срема“, бр. 3/99 и 23/03),

У ГУП Беоцин, део 4.3.1. Општи урбанистички услови и упутства за израду детаљних урбанистичких планова, је утврђено: „Спратност код планиране колективне стамбене изградње на Думбову и новом блоку у Беоцин-граду (где спада и предметна зона) је од П+3 до П+6.“

У Просторном плану општине Беоцин („Сл. лист општина Срема“, бр. 20/09) у даљем тексту ППО Беоцин, у делу 1.1.1. Правила грађења у насељу Беоцин (општински центар) и 1.1.1.2. Правила грађења јавних објеката и објеката у центру насеља, стоји: У насељу Беоцин у централној зони највећа дозвољена спратност објеката на грађевинској парцели је мах. П+4+Пк (објекти вишепородичног становања).

У ППО Беоцин, део IV МЕРЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА НЕПОСРЕДНУ ПРИМЕНУ ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА У УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОВИМА УЖИХ ТЕРИТОРИЈАЛНИХ ЦЕЛИНА И НАСЕЉА је утврђено: Урбанистички планови насеља примењиваће се у деловима који нису у супротности са Просторним планом. Како је ППО Беоцин донет након ГУП-а Беоцина и имајући у виду одредбу чл. 33. став 3. Закона којом је утврђено да урбанистички планови морају бити у складу са просторним плановима, то произилази да постоји могућност да се на предметном простору повећа спратност пословним и стамбеним објектима, до мах П+4+Пк.

Из напред наведеног следи да Комисија даје позитивно мишљење на иницијативу за израду Плана детаљне регулације „Центар 2“ Беоцин (део зоне).

Комисија

Братислав Калабић, председник

Љубинка Јелић, члан

Биљана Шевић, члан

Горан Милутиновић, члан

Нада Јелић, секретар

Kalabic

Liubinka Jelic

Biljana Sevic

Goran Milutinovic

Nađa Jelic