



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА  
ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА БЕОЧИН  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН  
Одељење за инспекцијске послове,  
урбанизам и заштиту животне средине  
Општинске управе Беочин

## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНОШТОР

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



„ANDZOR ENGINEERING” доо  
ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ  
УРБАНИЗАМ И ЕКОЛОГИЈУ

ИВЕ АНДРИЋА бр. 13, 21 000 НОВИ САД  
тел/фах: 021/ 63 64 317



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА БЕОЧИН  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН

Председник Скупштине Општине: \_\_\_\_\_

Број: \_\_\_\_\_

Дана: \_\_\_\_\_

## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНОШТОР -ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-



„ANDZOR ENGINEERING“ доо  
Друштво за пројектовање, урбанизам и екологију

ПГР-1415/23

Одговорни урбаниста:

Директор:

Смиљана Драгићевић, маст. инж. арх.



Зоран Вукадиновић, маст. инж.саоб.

Нови Сад, август 2023. год.

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ  
ДОКУМЕНТА:**

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ  
РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНОШТОР

**НАРУЧИЛАЦ:**

ОПШТИНА БЕОЧИН

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и  
заштиту животне средине Општинске управе  
Беоцин

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**

"Andzor engineering" доо  
Нови Сад, Иве Андрића 13

**ДИРЕКТОР:**

Зоран Вукадиновић, маст. инж. саоб.

**БРОЈ:**

ПГР-1415/23

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

Смиљана Драгићевић, маст. инж. арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:**

Зоран Вукадиновић, маст. инж. саоб.  
Стефана Станисављевић, маст.пр.план.  
Милица Парезанин, дипл.инж.пејз. арх.  
Марија Станковић, дипл.инж.арх.  
Марија Стојковић, дипл. инж. арх.  
Јован Павловић, маст.пр.план.  
Светлана Бајц, дипл. грађ. инж.  
Милана Рамбат, дипл. инж. пејз. арх.  
Миљана Ранђеловић, дипл. инж. пејз. арх.  
Татјана Вујиновић, дипл. инж. арх.  
Невена Чарапић, маст. инж. арх.  
Александра Маринковић, маст. инж. саоб.

## САДРЖАЈ

### А - ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Извод о регистрацији привредног субјекта
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

### Б - ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Увод.....	14
2. Опис предложене границе проширења планског документа.....	16
3. Извод из планског документа вишег реда.....	16
4. Опис постојећег стања, начин коришћења простора и основних ограничења .....	23
5. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	24
6. Општи и посебни циљеви израде плана.....	25
7. Концепт уређења простора са основном наменом и билансом површина.....	26
8. Концепт инфраструктурног опремања.....	27
9. Заштита и унапређење животне средине.....	28
10. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.....	29

### В – ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА


- |  |          |
|--|----------|
| 1. Положај простора Измена и допуна ПГР насеља Баноштор у односу на постојеће грађевинско подручје и катастраску општину Баноштор..... | 1:20 000 |
| 2. Извод из ППО Беочин са положајем простора проширења грађевинског подручја насеља Баноштор.....                                      | 1:50 000 |
| 3. Постојећа намена простора проширења грађевинског подручја насеља Баноштор.....  | 1:2 000  |
| 4. Планирана намена простора проширења грађевинског подручја насеља Баноштор.....  | 1:2 000  |

### Г - ПРИЛОЗИ

- Одлука о изради измена и допуна планског документа
- Копија плана
- Копија плана водова

## **А - ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Извод о регистрацији привредног субјекта
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

	 8000063154339	<b>ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b>	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--

**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 20283467

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

**ПОСЛОВНО ИМЕ**Пословно име DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, URBANIZAM I EKOLOGIJU  
ANDZOR ENGINEERING DOO NOVI SAD

Скраћено пословно име ANDZOR ENGINEERING DOO NOVI SAD

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина Нови Сад - град

Место Нови Сад, Нови Сад - град

Улица Иве Андрића

Број и слово 13

Спрат, број стана и слово

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта office@andzor.com

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ****Подаци оснивања**

Датум оснивања 23. април 2007

**Време трајања**

Време трајања привредног субјекта Неограничено

**Претежна делатност**

Шифра делатности 7111


Назив делатности

Архитектонска делатност

**Остали идентификациони подаци**

Дана 10.03.2020. године у 11:32:22 часова

Страна 1 од 3

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	104974964		
<b>Подаци од значаја за правни промет</b>			
<b>Текући рачуни</b>			
		275-0010221063390-83 285-2213000000105-46 285-2211209893233-52 285-2211000000362-61 170-0030020881000-46 170-0030020881001-43 840-0000011664763-44	
			
<b>Подаци о статуту / оснивачком акту</b>			
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта		Датум важећег статута	
		Датум важећег оснивачког акта	12. септембар 2016

<b>Законски (статутарни) заступници</b>			
<b>Физичка лица</b>			
1.	Име	Зоран	Презиме Вукадиновић
	ЈМБГ	2709979800122	
	Функција	Директор	
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

<b>Чланови / Сувласници</b>			
<b>Подаци о члану</b>			
Име и презиме		Зоран Вукадиновић	
ЈМБГ		2709979800122	
<b>Подаци о капиталу</b>			
<b>Новчани</b>			
износ		датум	
Уписан: 500,00 EUR			
износ		датум	
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 20.257,53 RSD		25. април 2007	
Сувласништво удела од		износ(%) 100,000000000000	

Дана 10.03.2020. године у 11:32:22 часова

Страна 2 од 3

Основни капитал друштва	
<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 20.257,53 RSD	25. април 2007

Регистратор, Миладин Маглов



Дана 10.03.2020. године у 11:32:22 часова

Страна 3 од 3



**“ANDZOR ENGINEERING” д.о.о.  
ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ  
УРБАНИЗАМ И ЕКОЛОГИЈУ**

**ИВЕ АНДРИЋА бр.13, 21 000 НОВИ САД  
тел/фах: 021/ 63 64 317**

На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-испр, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) издаје се:

**РЕШЕЊЕ**

Којим се одређује: **Смиљана Драгићевић, маг. инж. арх.  
бр. лиценце 223А09720**

за одговорног урбанисту на изради урбанистичког плана:

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА БАНОШТОР**

Именовани урбаниста испуњава услове у погледу стручне спреме и праксе за израду наведеног плана у складу са Законом о планирању и изградњи.

За "ANDZOR ENGINEERING" д.о.о.  
директор:



Зоран Вукадиновић, маг. инж. саоб.

август, 2023. године, Нови Сад



**Република Србија  
ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ  
МИНИСТАРКА ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Број: 02-1591-1/89182-097/2020-318

Датум: 16.10.2020. године

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по захтеву који је поднела Смиљана Драгићевић, из места Нови Сад, ул. Народног фронта 61, за издавање лиценце одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02), на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 - Аутентично тумачење) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера („Службени гласник РС”, бр. 51/2019), а по предлогу Комисије за утврђивање испуњености услова за издавање личних лиценци, доноси

### **РЕШЕЊЕ**

**УСВАЈА СЕ** захтев који је поднела Смиљана Драгићевић, ЈМБГ 2809986805010, мастер инжењер архитектуре из места Нови Сад, ул. Народног фронта 61, за издавање лиценце одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02).

Именованој се издаје лиценца одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, број: 223А09720.

### **Образложење**

Чланом 162. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др.закон и 9/2020), прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. закона, на предлог комисије из члана 161. став 4. закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис

у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера, регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Такође, чланом 161. став 4. закона прописано је, између осталог, да министар надлежан за послове грађевинарства, просторног планирања и урбанизма, решењем образује комисију за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, за сваку стручну област.

Решењем потпредседнице Владе и министарке грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број 119-01-761/2019-07 од 13.08.2019. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за издавање и одузимање лиценце за одговорног просторног планера, одговорног урбанисту, одговорног пројектанта и одговорног извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Смиљана Драгићевић, из места Нови Сад, ул. Народног фронта 61, поднела је дана 04.08.2020. године, захтев за издавање лиценце одговорног урбанисте, за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

На седници одржаној дана 05.10.2020. године, стручна Комисија је увидом у захтев и све прилоге утврдила да је подносилац захтева за добијање лиценце одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02) приложила следеће: копију личне карте; копију дипломе о завршеним мастер академским студијама, другог степена, студијски програм Архитектура и Урбанизам, на Факултету техничких наука, Универзитета у Новом Саду број: 012-МС-254/А од 27.01.2015. године; копију дипломе о завршеним основним академским студијама, првог степена, студијски програм Архитектура и Урбанизам, на Факултету техничких наука, Универзитета у Новом Саду број: 012-Б-220/А од 19.12.2012. године; копију Уверења Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре о положеном стручном испиту стручну област Урбанизам, бр. 541-2.1/18135 од 06.06.2018. године; као и доказ о радном искуству – Потврду послодавца: „Андзор Енџинијеринг“ Д.О.О. Нови Сад од 21.04.2020. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови у складу са законом и предложила доношење решења.

Чланом 38. став 2. Закона о планирању и изградњи прописано је да лиценцирани урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из одговарајуће стручне области на академским, односно струковним студијама обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма.

Члановима 22. и 26. Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера („Службени гласник РС”, бр. 51/2019), прописани су услови за издавање лиценце за одговорног урбанисту, садржина захтева за издавање лиценци, као и документација која се уз захтев прилаже, а чланом 27. утврђени су услови који морају бити кумулативно испуњени ради издавања лиценци.

Одлучујући по предметном захтеву, а на основу утврђеног чињеничног стања и предлога комисије, утврђено је да су се испунили сви услови прописани законом, те је на основу свега наведеног, а сходно члану 136. Закона о општем управном поступку одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.

**ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ  
И МИНИСТАРКА**  
  
**Проф. др Зорана З. Михајловић**



**“ANDZOR ENGINEERING” д.о.о.  
ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ  
УРБАНИЗАМ И ЕКОЛОГИЈУ**

**ИВЕ АНДРИЋА бр.13, 21 000 НОВИ САД  
тел/фах: 021/ 63 64 317**

Одговорни урбаниста за руковођењем израде Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Баноштор:

**Смиљана Драгићевић маст. инж. арх.  
бр. лиценце 223А09720**

## **ИЗЈАВЉУЈЕМ**

1. да је Елаборат за рани јавни увид Измена и допуна ПГР насеља Баноштор израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-испр, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), прописима донетим на основу Закона, стандардима и нормативима и правилима струке;

2. да је Елаборат за рани јавни увид Измена и допуна ПГР насеља Баноштор израђен у складу са важећим планским документима вишег реда.

Одговорни урбаниста:

---

Смиљана Драгићевић, дипл. инж. арх.  
бр. лиценце 223А09720

август, 2023. године, Нови Сад

## **Б - ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Увод
2. Опис предложене границе проширења планског документа
3. Извод из планског документа вишег реда
4. Опис постојећег стања, начин коришћења простора и основних ограничења
5. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре
6. Општи и посебни циљеви израде плана
7. Концепт уређења простора са основном наменом и билансом површина
8. Концепт инфраструктурног опремања
9. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора
10. Заштита и унапређење животне средине

# ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНОШТОР

## -ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

### 1. УВОД

Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Баноштор (у даљем тексту: ИД Плана) биће обухваћен део грађевинског земљишта ванграђевинског подручја насељеног места Баноштор, укупне површине око 4,35 ха, а који се налази у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Баноштор. Простор који ће бити обухваћен ИД Плана налази се западно од насеља Баноштор и северно од Државног пута ПА реда број 119, деоница Баноштор – Свилош. ИД Плана ће се, такође, преиспитати правила грађења за зону становања.

Простор који ће се обухватити ИД Плана у највећој мери ће се наменити породичном становању. Инвеститор израде ИД Плана је „Wine Country Estate“ доо из Новог Сада, Улица Мике Антића број 4, које се писаним путем обратило Општинском већу општине Беочин са иницијативом за стварање планског основа за изградњу објеката породичног становања на предметном подручју, тј. за израду ИД Плана за коју је прибављено и позитивно мишљење које је претходило изради Одлуке о изради ИД Плана.

Изради измена и допуна Плана генералне регулације насеља Баноштор приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Баноштор („Службени лист општине Беочин”, број 4/2023).

Саставни део Одлуке је и Решење да се не врши Стратешка процена утицаја Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Баноштор на животну средину, које је донела Општинска управа Беочин под бројем: 01-501-36/2023 од 21.06.2023. године.

**Правни основ** за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19) и
- Одлука о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Баноштор („Службени лист општине Беочин”, број 4/2023).

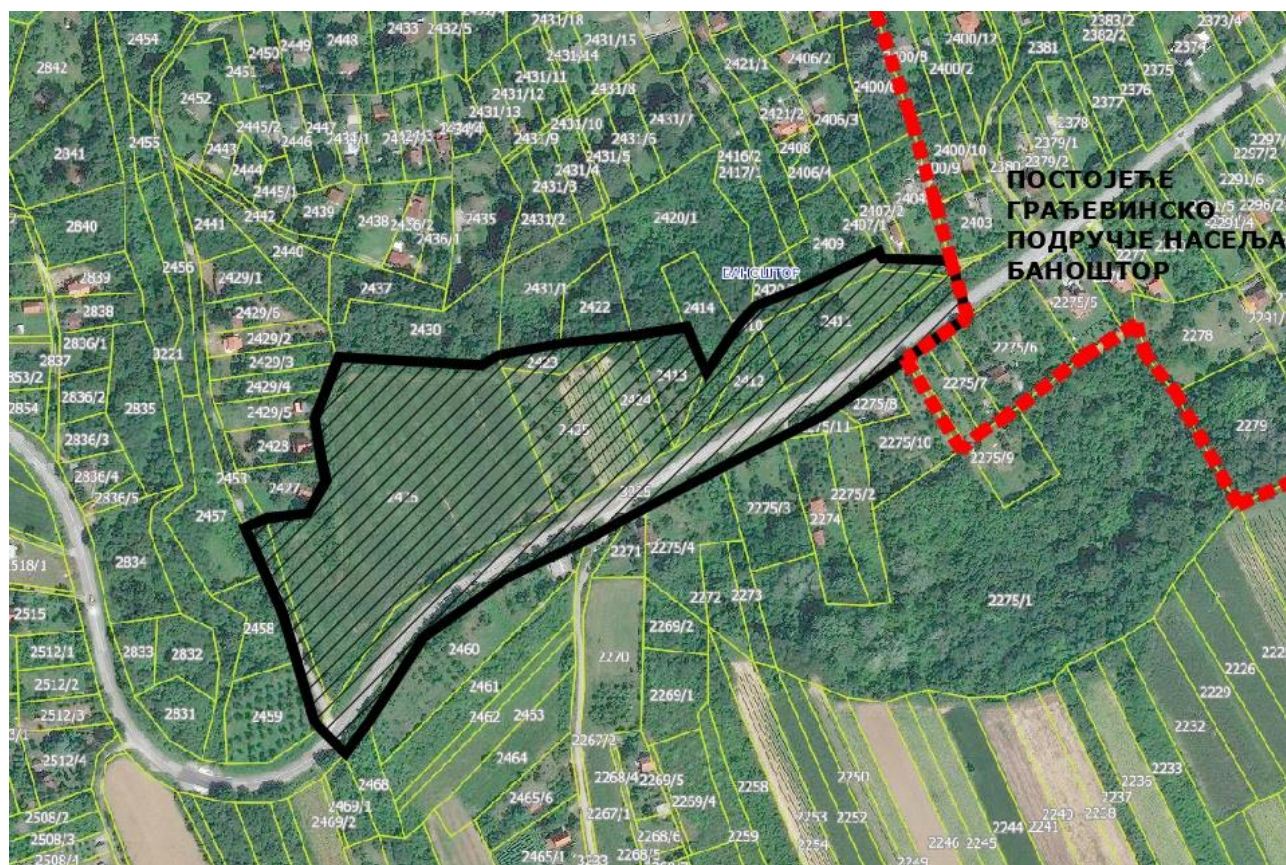
**Плански основ** за израду Плана чине:

- Просторни план општине Беочин („Службени лист општине Беочин”, број 13/2012) (у даљем тексту: ППО) у ком су дата планска решења просторног развоја, пропозиције просторног развоја јединице локалне самоуправе, као и основна концепција уређења и организације простора и
- Просторни плана подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19) (у даљем тексту: ПППН).

Просторним плановима дата је концепција уређења и организације простора према планираним наменама и функцијама, као и зоне и мере заштите простора. Локалитет који је обухваћен овим ИД Плана представља према ППО својим највећим делом површину намењену за куће за одмор и рекреацију (викенд зоне), а мањим делом за јавне путеве (делови некатегорисаних атарских путева и део државног пута ПА реда број 119). На предметном обухвату простора могу се према ППО планирати викенд објекти као објекти секундарног становања на парцелама земљишта остале намене, као и сви помоћни објекти који су неопходни за функционисање викенд објеката. ППО је утврдио обавезу израде плана детаљне регулације за викенд зоне.

ПППН је утврдио да се предметни обухват налази у границама подручја посебне намене, али ван граница Националног парка „Фрушка гора”, тачније у његовој 3. зони заштите (најблажој зони заштите).

Овим ИД Плана ће се дефинисати нова граница грађевинског подручја насеља Баноштор. На постојеће грађевинско подручје насеља додаће се површина западно од насеља Баноштор и северно од Државног пута ПА реда број 119, деоница Баноштор – Свилош. На овом простору ће се прецизно дефинисати јавно и остало земљиште и услови за комунално и инфраструктурно опремање. Правила за уређење и изградњу простора ће се преиспитати и редефинисати за зону становања, као и правила по којима ће се штитити природна и културна добра на предметном простору.



Приказ простора проширења грађевинског подручја насеља у односу на постојећу границу грађевинског подручја насеља Баноштор на подлози са е-странице <https://a3.geosrbija.rs/>

Документацију од значаја за израду ИД Плана чине ППО, ПППН, претходно израђене студије и анализе релевантне за обухваћени простор, као и услови достављени од надлежних институција, као и сам План генералне регулације насеља Баноштор који се мења и допуњује.

На графичком прилогу број 1 „Положај простора Измена и допуна ПГР насеља Баноштор у односу на постојеће грађевинско подручје и катастраску општину Баноштор”, дат је положај обухвата проширења у односу на постојеће грађевинско подручје насеља.

## **2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПРОШИРЕЊА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

Простор на који се проширује грађевинско подручје насеља Баноштор обухвата целе катастарске парцеле: 2410, 2411, 2412, 2413, 2423, 2424, 2425, 2426 и делове катастарских парцела: 2453 и 3225 КО Баноштор.

Коначна граница грађевинског подручја насеља Баноштор дефинисаће се Нацртом ИД Плана.

Оквирна површина простора проширења износи око 4,35 ha.

## **3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА**

**Просторним планом општине Беочин** („Службени лист општине Беочин”, број 13/2012) утврђено је да су за грађевинско подручје дате само прелиминарне границе.

Такође, према ППО Беочин, катастарске парцеле у обухвату Измена и допуна Плана припадају грађевинском земљишту резервисаном за зону кућа за одмор и рекреацију (викенд зоне). Читаво подручје је непосредно уз западну границу грађевинског подручја насеља Баноштор.

У Просторном плану општине Беочин у поглављу „1.4. Грађевинско земљиште“ стоји:

„За грађевинско земљиште у грађевинском подручју, за које се овим Планом прописује израда одговарајућег урбанистичког плана, овим Планом дате су само прелиминарне границе.

Правила уређења и коришћења простора, утврђена Просторним планом представљају полазни основ за израду урбанистичких планова ужих територијалних целина и насеља. Њихова доследна примена обезбеђује се израдом предвиђене урбанистичке документације, која кроз поступак детаљније разраде (примерене нивоу урбанистичког плана) конкретизује и операционализује имплементацију и реализацију ових правила у простору.“

У истом поглављу стоји и:

„Приликом израде урбанистичке документације обавезно се морају поштовати: граница Општине, основне мреже инфраструктуре – магистралне и регионалне саобраћајнице, основна каналска мрежа, основна енергетска и телекомуникациона инфраструктура и др.“

**Просторним планом подручја посебне намене Фрушка гора** утврђено је да се предметни простор налази унутар подручја посебне намене али изван границе Националног парка „Фрушка гора”.

Сва природна добра и локалитети детаљно су описани у Студији „Степеновање режима заштите подручја Националног парка Фрушка гора и заштита природних вредности у границама обухвата Плана”, на чију примену се позива и Закон о националним парковима („Службени гласник Републике Србије”, број 84/15).

ПППН дато је следеће:

- Фрушка гора је регистрована као станиште од међународног значаја за птице (IBA подручје- Important Bird Area), биљке (IPA подручје- Important Plant Areas) и дневне лептире (РВА подручје- Prime Butterfly Areas);
- дате су мере за унапређење слике и структуре урбаног предела (очување, унапређење и одрживо коришћење отворених, зелених простора и елемената природе, креирање мреже зелених и јавних простора којом се повезују природне и културне вредности насеља...), све до захтева за очување постојећих и уређивање нових репера кроз добијање нових функција и очување специфичних визура;
- утврђени су услови за заштиту зелених површина, као и услови за заштиту и коришћење земљишта, са могућношћу да се првенствено на земљишту слабијег бонитета граде путеви, водопривредни објекти и шире насеља; на површинама са изразитим нагибима терена, у долинама потока, спречавање ерозије и бујица треба остварити забраном скидања биљног покрова, сече шума, изградњом противерозивних и хидромелиорационих система; утврђено је да се у подручју Фрушке горе налазе врло непогодни терени - нестабилни са клизиштима, као и терени са нагибима већим од 8%, те да се заштита утврђује на површинама деградираним одлагањем отпадака, ерозијом и бујицама;
- утврђена су приоритетна планска решења и пројекти (објекти културе, спорт и рекреација, туризам...) који су од значаја за простор Фрушке Горе.

### **3.1. Извод из ПГР насеља Беочин**

Како се ради о изменама и допунама ПГР насеља Баноштор, неопходно је осврнути се и на сам ПГР насеља Баноштор који се мења. Како се овим ИД Плана поред просторне измене и допуне преиспитују правила уређења и грађења за зону становања, даје се и извод из дела који је неопходно преиспитати и прилагодити садашњој законској регулативи и новим трендовима у оквиру породичног становања.

Извод из ПГР насеља Баноштор који ће се преиспитати:

...

#### **„Зона становања**

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

#### **Врста и намена објекта**

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

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

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

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

- Други објекат- пословни објекат, стамбени објекат, гаража,
- Економски објекат - сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, летња кухиња, млекара, санитрани пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др. Ови објекти се могу градити у економском делу парцеле,
- Помоћни објекат - остава (до 30 м<sup>2</sup>), водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење ндо прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, ограда и слично.

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

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

У склопу парцеле у зони становања, могу се градити објекти намењени спорту и рекреацији тако да се начином коришћења не ремете услови живота у окружењу.

#### Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

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

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

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању пољопривредног типа су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 15,0 м,
- за све врсте објеката минимална површина парцеле је 800,0 м<sup>2</sup>.

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

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

- изграђеност грађевинске парцеле стамбеним, пословним, пољопривредним и помоћним објектима може бити до 40 %

- растојање између два суседна објекта износи мин. 3,0 м за приземље и 4,5 м за спратне објекте
- стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

#### Положај објекта на парцели

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

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

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

- ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кроз са атиком и лежећим олуком, или једноводни кроз са падом у сопствено двориште). На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења растојања минималне висине парапета  $x=1,80$  м, површине до  $0,8m^2$ ,
- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0 м од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 м од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;
- основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 м од границе парцеле;
- основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0м, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 3,0м (растојање основног габарита без испада).
- На грађевинској парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).
- На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на најнижој коти, тј. економско двориште се поставља из стамбеног дворишта (навише).

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

#### Дозвољени степен искоришћености и индекс изграђености грађевинске парцеле

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

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

#### Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност стамбеног објекта вишепородичног типа је од П+1 до максимално П+3+Пк (приземље и четири етаже). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако

не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 15,0 м.

Спратност главног објекта породичног становања (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 12,0 м од коте заштитног тротоара објекта до слемена.

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

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

Спратност пословног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

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

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

#### Међусобна удаљеност објеката

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели породичног становања

Други објекат на парцели (пословни) може да се гради на истој грађевинској линији као и главни објекат, или повучен до 5,0 м од грађевинске линије (ако се грађевинска линија поклапа са регулационом), уколико се ради о пословним објекту где је потребно обезбедити

улаз (прилаз) колима са јавне површине, или ако се планира коришћење простора испред објекта у пословне сврхе, да не би дошло до узурпирања јавне површине.

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

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

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

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

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,4 м у новим деловима насеља, односно да се поштује наслеђено стање у блоковима који су већим делом изграђени.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Објекти за смештај стоке се граде под следећим условима:

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

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

- осочаре лоцирати у паду низводно од производних објеката у економском делу дворишта;
- осочаре градити од водонепропусног бетона са двостепеним таложником, где ће се вршити нитрификација;

- на секундарном таложнику оставити могућност прикључка на будућу канализациону мрежу;
- за нормално пражњење осочара предвидети отвор за пражњење садржаја;
- Изградња кошева за кукуруз може се изводити на удаљености мин. 1 м од свих заједничких међа.

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

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

#### Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

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

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

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

#### Заштита суседних објеката

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

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 м односно регулациону линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 м онда се она поставља на грађевинску односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију(рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,6 м, али укупна површина грађевинског елемента не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) мање од 0,9 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од мин. 5,0 м) од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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 подрумски зидови мање од 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,
- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

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

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

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

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

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

#### Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке или камена.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 45<sup>0</sup>. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

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

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

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 м и ако те степенице савлађују висину од 0,9 м.

Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

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

## **4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

Простор обухваћен ИД Плана налази се уз западну границу грађевинског подручја насеља Баноштор, северно од Државног пута ПА реда број 119, деоница Баноштор – Свилош, потес Прљуша. Укупна површина простора на који се проширује грађевинско подручје је 4,35 хектара.

Планирано проширење грађевинског подручја се наслања на зону становања насеља Баноштор.

Парцеле бр. 2411, 2412, 2413, 2423, 2424, 2425 и 2426 КО Баноштор су према јавно доступним подацима у приватном власништву, неизграђене су и тренутно се користе делимично као обрадиво земљиште, а делом су прекривене самониклим растињем. Парцеле бр. 2410, 2453 и 3225 чине путеви у јавној својини. Прикључак који парцеле у осталој својини остварују на јавну путну мрежу није у потпуности задовољавајућ, па ће се овим ИД Плана утврдити и проширења јавних саобраћајних површина.

Простор обухваћен ИД Плана је израђеног рељефа, са падом у правцу од југоистока према северозападу, и нешто мање, од истока ка западу. Коте терена се крећу између 130 m н.в. и 105 m н.в.

На подручју обухвата ИД Плана не постоји изграђена инфраструктурна мрежа водовода и канализације отпадних вода. Увидом у стање на терену уочена је надземна мрежа преносног и дистрибутивног система електричне енергије чије ће се карактеристике утврдити прибављањем услова од стране Електродистрибуције.

На простору у оквиру обухвата ИД Плана према доступним подацима нема заштићених културних добара, нити регистрованих објеката под претходном заштитом, а, такође, није утврђено ни постојање археолошких налазишта.

Значајно ограничење у изради ИД Плана представља чињеница што се предметни простор налази у обухвату Просторног плана подручја посебне намене Фрушка гора који је утврдио заштићена подручја, станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста и других елемената еколошке мреже, као и усмеравајућа правила за израду планске документације на предметном подручју. Детаљни услови и ограничења биће утврђени кроз услове за израду Нацрта ИД Плана који ће се прибавити од стране Покрајинског завода за заштиту природе.

Зеленило у обухвату ИД Плана тренутно је заступљено искључиво у виду зеленила на обрадивим површинама, као и зеленила које је самоникло (затрављени канали обострано у односу на коловоз и спорадично дрвеће и жбуње).

Постојеће стање простора у обухвату ИД Плана приказано је на графичком приказу број 3 „Постојећа намена простора проширења грађевинског подручја насеља Баноштор” у Р=1:2000.

## **5. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И КАПАЦИТЕТА ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

На предметном простору постоји изграђена саобраћајна инфраструктура. Саобраћајна веза са уличном мрежом Баноштора остварена је Улицом Светозара Марковића која у продужетку чини и јужну границу простора који ће бити обухваћен ИД Плана и која представља главну насељску саобраћајницу на траси државног пута II реда. У оквиру ове саобраћајнице постоји изграђен коловоз ширине приближно 6,0 m којом саобраћају возила у оба смера.

Приступ простору се осим преко ове саобраћајнице одвија и преко некатегорисаних атарских путева на парцели 2410 и 2453 КО Баноштор у јавној својини који се налазе уз јужну и западну границу предметног простора.

На предметном простору не постоје изграђене бициклистичке стазе и тротоари.

### **ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Снабдевање водом предметног простора није решено преко водоводног система општине Беочин. На осталом делу предметног простора потребе за водом, за сада, могу да се задовољавају преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Одвођење отпадних вода на предметном простору није решено преко канализационог система општине Беочин. На предметном простору тренутно нема продукције отпадних вода јер је простор у постојећем стању у потпуности нереализован.

Све атмосферске воде са предметног простора се упуштају у земљиште, а са саобраћајних површина у оквиру обухвата плана се упуштају у отворене путне канале и на околно земљиште (воде са атарских путева упијају околне парцеле).

## **ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА И ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ**

На подручју у обухвату ИД Плана не постоји изграђена трансформаторска станица, као ни ТТ мрежа, али је идентификована надземна електроенергетска мрежа на западу обухвата са 2 ЕЕ стуба.

## **6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Концепција уређења ИД Плана се заснива на препознавању конкретних потреба и могућности у обухвату ПГР насеља Баноштор. Након извршене детаљне анализе и валоризације постојећег стања, а у складу са потребама на предметној локацији, прелиминарни обухват измена и допуна планског документа Нацртом овог ИД Плана може бити коригован.

Циљ израде и доношења ИД Плана је утврђивање намене земљишта, правила уређења и грађења и начин реализације планских садржаја, а све у складу са планском документацијом која представља основ за израду овог ИД Плана.

Овај план ће садржати нарочито: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте путева и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење плана. ИД Плана ће се дати урбанистичко решење прилагођено ситуацији на терену, и ускладити се са плановима вишег реда. Сагледаће се просторни и плански елементи и дефинисати правила по којима ће се уређивати овај простор.

Предметним ИД Плана предвиђа се дефинисање површина јавне намене у оквиру проширења грађевинског подручја у складу са планским опредељењем - утврдиће се површине јавне намене, тј. задржаће се постојеће саобраћајне површине и утврдиће се нове површине јавне намене - приступне саобраћајнице и површина трансформаторске станице. Такође, Нацртом ИД Плана ће се утврдити тачна намена за све парцеле у обухвату ИД Плана, дефинисаће се правила парцелације и препарцелације и утврдиће се правила за уређење и изградњу.

Створиће се плански основ за:

- уређење и изградњу унутар обухвата проширења ИД Плана ради несметаног издавања Локацијских услова;
- прикључење на јавну дистрибутивну електроенергетску мрежу по условима надлежне електродистрибуције, или снабдевање енергијом из сопственог извора (обновљиви извори енергије),
- прикључење на јавну дистрибутивну термоенергетску мрежу по условима надлежног предузећа, или снабдевање енергијом из сопственог извора (обновљиви извори енергије),

- прикључење на јавну водоводну мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера или снабдевање водом из сопственог извора према условима надлежног водопривредног предузећа и
- прикључење на канализациону мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера, или могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке јаме до реализације насељске канализационе мреже.

## **7. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**

### **КОНЦЕПТ ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА**

Подручје проширења грађевинског подручја поседује естетске вредности предела, микроклиматски и визурама повољан положај, те ће се површина осталог земљишта у целини наменити за изградњу породичних објеката.

Преиспитаће се постојеће регулационе линије путева, чиме ће се омогућити комфортно одвијање колског и пешачког саобраћаја. Такође, унутар овог простора ће се планирати саобраћајница мањег профила која ће омогућити оптималну организацију, парцелацију и саобраћајну проточност простора.

За све нове објекте преиспитаће се услови за изградњу који су дати у ПГР насеља Баноштор за зону становања, и ускладфиће се са одговарајућим правилницима из појединих области.

### **Објекти и површине јавне намене**

На основу Закона о планирању и изградњи, објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине, а површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина а за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом.

Елаборатом за рани јавни увид као површина јавне намене у обухвату проширења грађевинског подручја дефинисане су постојеће саобраћајнице и планирана трансформаторска станица. Нацртом ИД Плана се, у складу са условима имаоца јавних овлашћења, могу за површине јавне намене наменити и друге парцеле или њихови делови.

### **КОНЦЕПТ ОЗЕЛЕЊАВАЊА ПРОСТОРА**

Постојећи потенцијал зеленила неопходно је очувати, унапредити и стално повећавати проширивањем шума на непродуктивна земљишта.

Знатном заступљеношћу зеленила на парцелама зоне становања формираће се зелена мрежа у оквиру ове зоне која ће се повезати са зеленилом окружења, а у складу са условима Завода за заштиту природе, уколико тако буде прописано, формираће се и екокориори који ће представљати делове националне екомреже са позитивним дејством на животну средину.

Уређење зелених површина у оквиру простора проширења грађевинског подручја насеља усмериће се у правцу садње квалитетних садница које могу бити мешавина воћних, листопадних, зимзелених или четинарских врста.

**БИЛАНС ПОВРШИНА**

Биланс површина приказан је по претежним наменама, у складу са концептом уређења простора у обухвату ИД Плана.

Табела број 1 – Оквирни биланс површина на простору проширења грађевинског подручја

НАМЕНА	Површина (ха)	Проценат (%)
Површине јавне намене – саобраћајне површине	1,54	35,40
Становање	2,81	64,60
<b>УКУПНО</b>	<b>4,35</b>	<b>100</b>

**8. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА****КОНЦЕПТ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Предложено саобраћајно решење заснива се пре свега задржавању постојеће саобраћајне мреже, проширења на одговарајућу ширину уличне регулације која омогућује двосмерно кретање возила до парцела намењених становању. Осим тога, предвиђа се да део државног пута II реда буде пренамењен у главну насељску саобраћајницу чиме би се омогућило да парцеле становања имају добру саобраћајну доступност, као и да се кроз коридор главне насељске саобраћајнице положи сва неопходна инфраструктура која је наставак комуналне инфраструктуре насеља Баноштор.

Паркирање возила решаваће се у складу са наменом простора, у оквиру сваке појединачне парцеле корисника/власника.

**КОНЦЕПТ ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

**СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ** - Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем општине Беочин. Коначно опремање простора водоводном мрежом зависиће на условима Јавног комуналног предузећа „Беочин”.

До реализације водоводне мреже, планом ће се омогућити да се снабдевање водом обавља преко бушених бунара на парцелама корисника.

**ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА** - Одвођење отпадних вода до реализације насељске мреже отпадних вода биће решено преко септичких јама на парцелама корисника. Септичке јаме морају бити водонепропусне, како би се спречило загађење подземних водоносних слојева, а и како се не би нарушила стабилност терена.

Атмосферске воде ће се делом упијати у тло, а делом ће се гравитационо сливати ка нижим теренима простора ка водотоку Реке Дунав.

## **КОНЦЕПТ ЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЕЛЕКТРОНСКИХ КОМУНИКАЦИЈА**

Снабдевање електричном енергијом ће се базирати на изградњи нових капацитета, у складу са будућим потребама. ИД Плана ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће изградњом прикључака од постојеће мреже или изградњом нових трансформаторских станица и пратеће електроенергетске мреже, као и мреже јавног осветљења.

Снабдевање електричном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем обновљивих извора енергије – постављањем соларних фотонапонских модула на кровним и фасадним површинама објеката.

Снабдевање топлотном енергијом ће бити могуће из локалних топлотних извора, уз услов да се користе енергенти који не утичу штетно на животну средину (електрична енергија, биомаса) и обновљиви извори енергије. ИД Плана ће се, у случају да постоје потребе корисника простора и техничке могућности, омогућити и проширење постојеће гасоводне мреже до предметног подручја према условима јавног предузећа.

Електронска комуникациона инфраструктура је данас постала неизоставни део опремања простора. ИД Плана ће се омогућити изградња нових капацитета, у складу са будућим потребама корисника простора. ИД Плана ће се тачно дефинисати могућност изградње прикључака од постојеће мреже, као и изградња нове уличне мреже. Такође, дефинисаће се и могућност постављања уличних кабинета са телекомуникационом опремом, система за видео-надзор, антенских система електронских комуникација на објектима и сл.

## **9. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

На подручју које ће бити обухваћено ИД Плана нема регистрованих загађивача животне средине.

Заштита и унапређење животне средине засниваће се на рационалном коришћењу простора, унапређењу природних и створених вредности, и усмеравању просторног развоја у правцу коришћења природних услова као специфичности подручја на начин који неће доводити до деградације природне средине.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре на простору проширења грађевинског подручја насеља усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а нарочито са Законом о заштити животне средине.

Делатности на планираним просторима које ће се одвијати на парцелама становања треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, како би се спречио сваки вид загађивања ваздуха, вода и тла. На подручју простора проширења грађевинског подручја сваки објекат или група објеката треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

Посебну пажњу посветити озелењавању простора.

Планираним наменама не уводе се садржаји који ће имати штетне ефекте на животну средину.

Мере заштите природних добара дефинисаће се у складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе.

### **Заштита природних вредности**

На предметном простору нема појединачних заштићених природних добара. С обзиром да се простор који ће се обухватити ИД Плана налази у граници заштитне зоне Националног парка, правила ће бити утврђена у складу са адекватном законском регулативом и условима који ће се прибавити од Покрајинског завода за заштиту природе.

## **10. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Доношењем овог ИД Плана омогућиће се активирање свих градитељских активности које су биле неспроводљиве на основу плана вишег реда.

На основу Просторног плана, ПГР насеља Баноштор и теренских истраживања, утврђени су принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора.

Очекује се да ће се планским решењем на подручју које ће бити обухваћено ИД Плана створити услови за изградњу и уређење планиране намене простора.

Очекује се да ће се планским решењем на подручју које ће бити обухваћено ИД Плана створити повољнији услови за изградњу и уређење планираних намена.

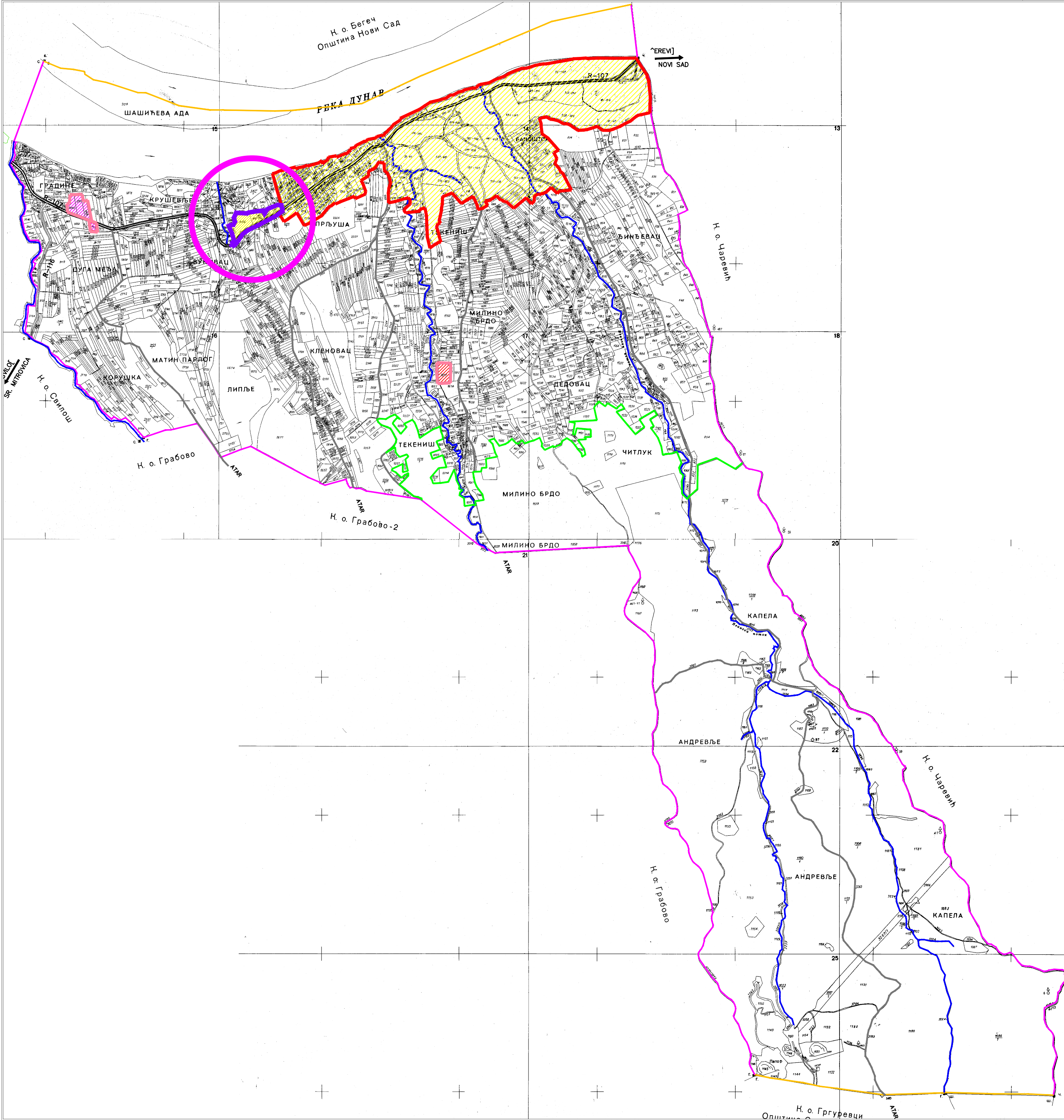
Планираном изградњом и реконструкцијом саобраћајне и комуналне инфраструктуре повећаће се саобраћајна доступност простора и повећати атрактивност овог подручја. Планско решење утицаће на очување и побољшање квалитета животне средине, заштиту и одрживо коришћење природних добара.

Доношењем овог Плана створиће се услови и за уређење јавног земљишта – дела коридора постојећих и планираних приступних саобраћајница у правцу побољшања организовања саобраћајних површина и припадајуће инфраструктуре.

## В – ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

размера

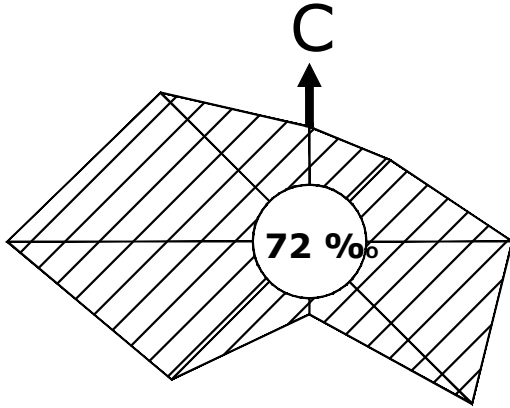
1. Положај простора Измена и допуна ПГР насеља Баноштор у односу на постојеће грађевинско подручје и катастраску општину Баноштор ..... 1:20 000
2. Извод из ППО Беочин са положајем простора проширења грађевинског подручја насеља Баноштор ..... 1:50 000
3. Постојећа намена простора проширења грађевинског подручја насеља Баноштор .. 1:2 000
4. Планирана намена простора проширења грађевинског подручја насеља Баноштор 1:2 000



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА


БАНОШТОР

P = 1 : 20000

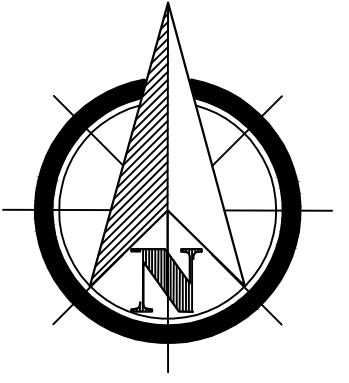


ПОЛОЖАЈ НАСЕЉА У ОКРУЖЕЊУ,  
ПЛАН ЛОКАЦИЈА ОБЈЕКТА И  
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВАН  
ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

- НАСЕЉЕ
- СТОЧНО ГРОБЉЕ
- ПЛАНИРАНА РАДНА ЗОНА
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА

Наручилац:		СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН		Датум 2005.	
Инвеститор:		СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН			
Обрађивач:		<div></div> <div>ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД</div>			
Директор:		Назив плана:		Е-број:	
ПЕРИЦИЈА МАНОЈЛОВИЋ, дипл.инж.саоб.		ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНОШТОР		2056	
Одговорни урбаниста:		Назив карте:		Бр.листа:	
МР ОЛИВЕРА ДОБРИВОЈЕВИЋ, дипл.пр.план.		ПОЛОЖАЈ НАСЕЉА У ОКРУЖЕЊУ, ПЛАН ЛОКАЦИЈА ОБЈЕКТА И ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА		2	
Планер-урбаниста:					
ВЕСНА ПРОСЕНИЦА, дипл.инж.арх.				Р = 1: 20000	

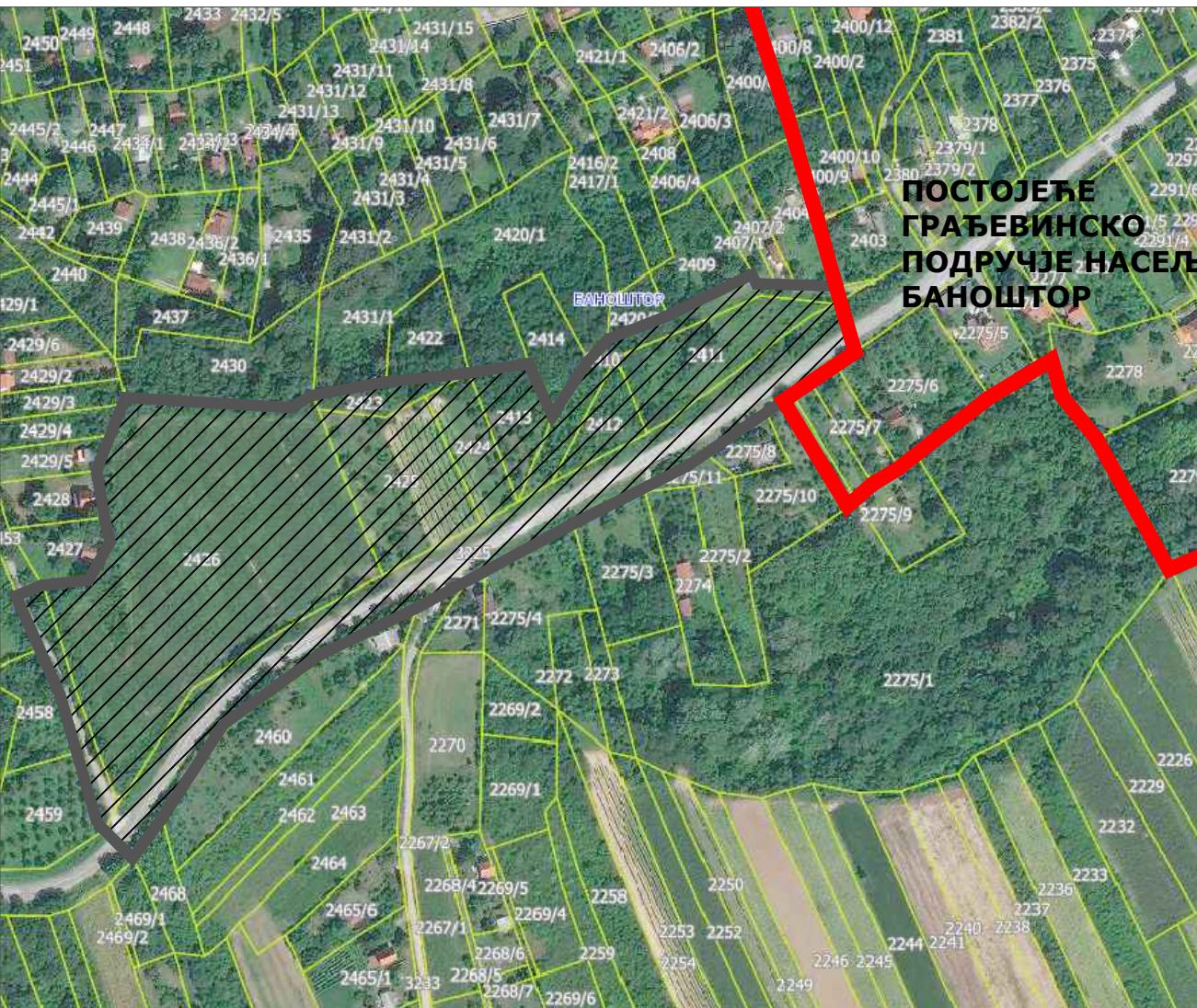
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА  
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА БАНОШТОР



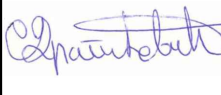


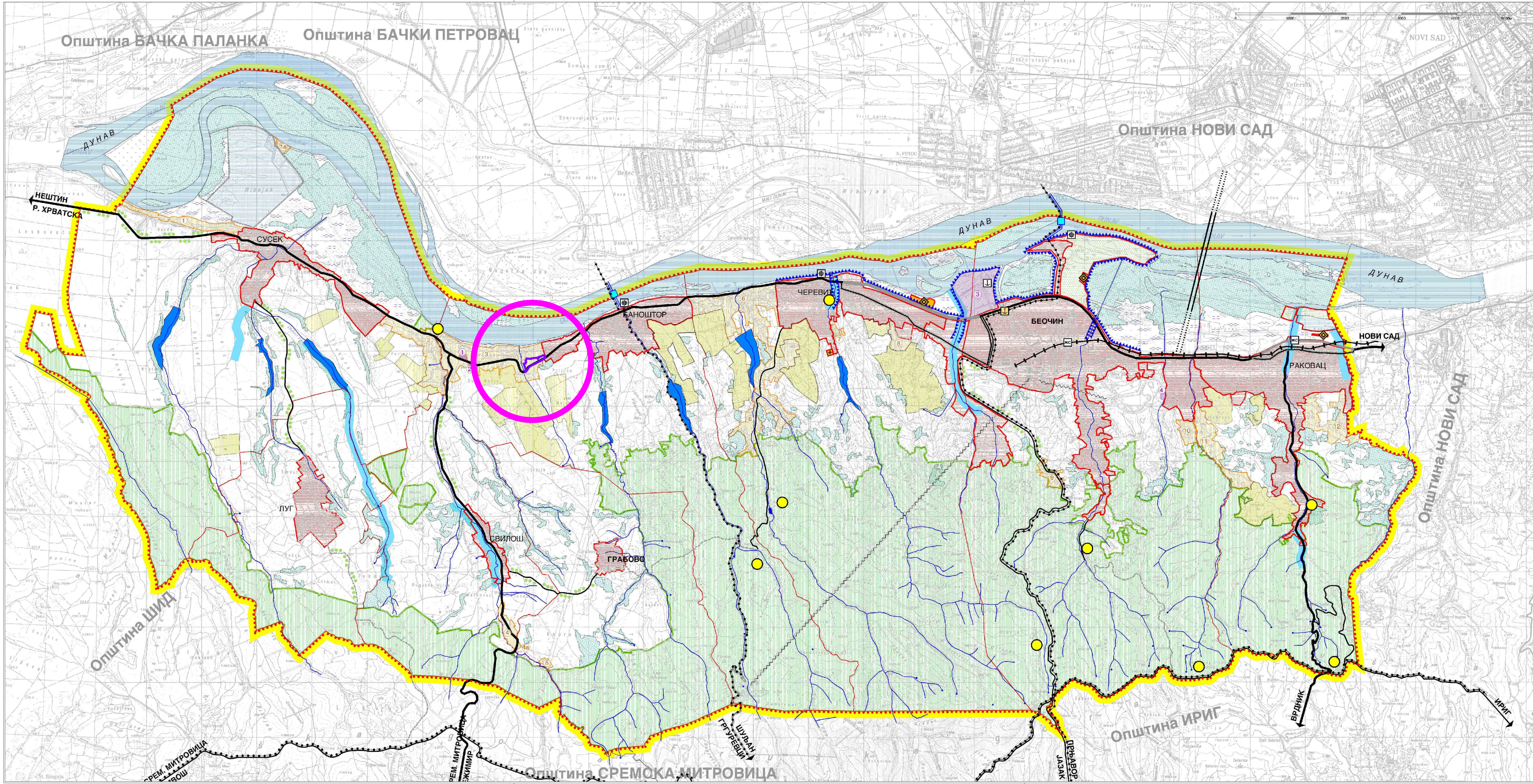
ЛЕГЕНДА:

- ПРОСТОР ПРОШИРЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА У ОДНОСУ НА ПОСТОЈЕЋУ ГРАНИЦУ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАНОШТОР

Приказ простора проширења грађевинског подручја насеља у односу на постојећу границу грађевинског подручја насеља Баностор на подлози са е-странице <https://a3.geosrbija.rs/>:



<b>ANDZOR engineering doo</b> <small>додато за пројектовање, урбанизам и локације</small> Ive Andrića 13, Novi Sad 	ДИРЕКТОР: Зоран Вукадиновић, магистар.инж.саоб.	 <b>НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:</b> Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине Општинске управе Беочина
	ОДГ. УРБАНИСТА: Снежана Драгићевић, магистар.инж.арх.	
	САРАДНИЦИ: Стефана Станковић, магистар.пр.план. Милица Паркевини, дипл.инж.пејзажне.арх. Марија Станковић, дипл.инж.арх. Јован Павловић, магистар.пр.план.	
	ЛОКАЦИЈА: НАСЕЉЕ БАНОШТОР У ОПШТИНИ БЕОЧИН	
НАЗИВ: ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНОШТОР		МП: 
НАЗИВ ЦРТЕЖА: Положај простора Измена и допуна ПГР насеља Баностор у односу на постојеће грађевинско подручје и катастарску општину Баностор		БРОЈ ЦРТЕЖА: 1
ДАТУМ: август, 2023. године	РАЗМЕРА: 1:20 000	БРОЈ ЕЛАБОРАТА: ПГР-1415/23



# ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНОШТОР



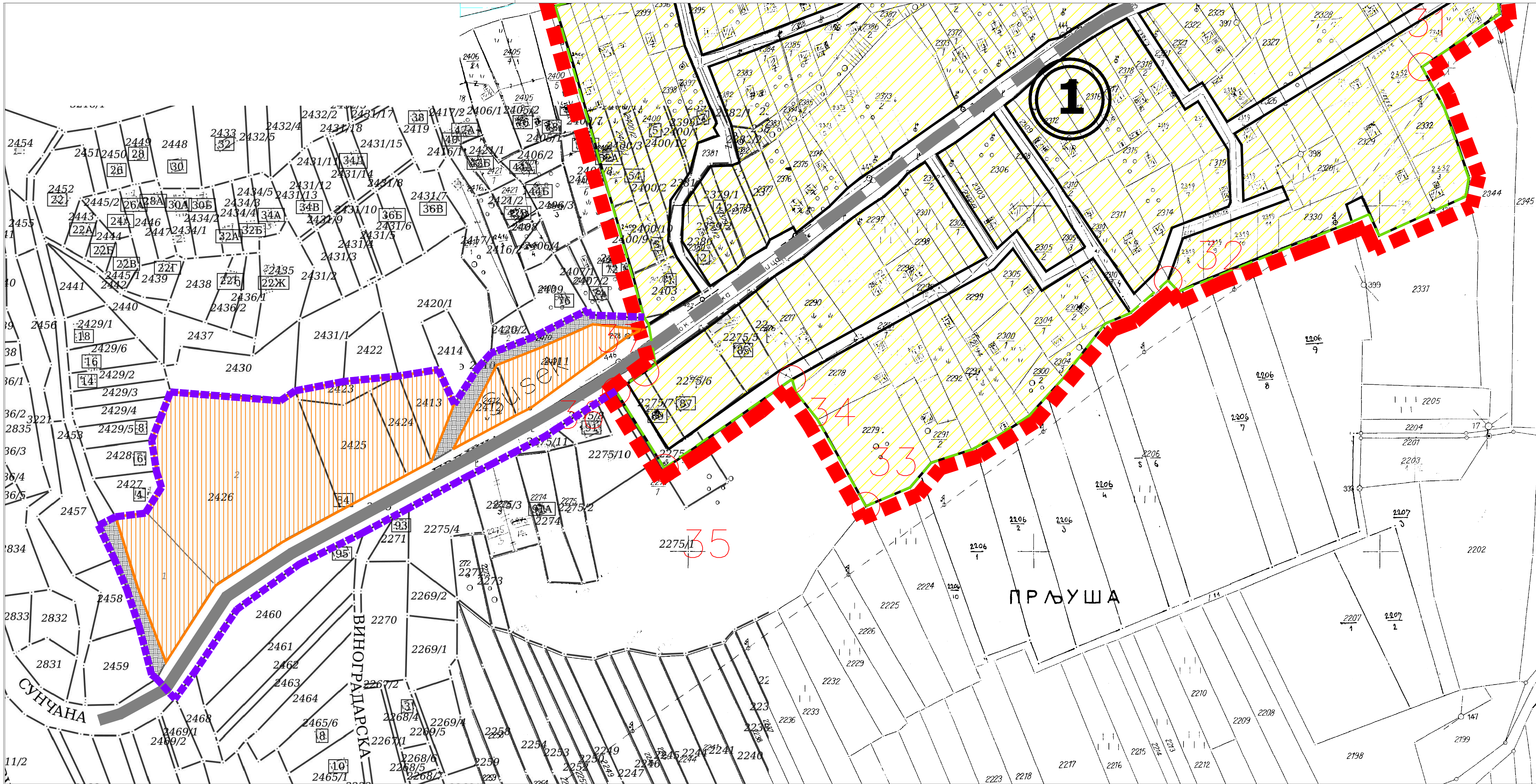
ЛЕГЕНДА:



ПРОСТОР ПРОШИРЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА  
НАСЕЉА У ОДНОСУ НА ПОСТОЈЕЋУ ГРАНИЦУ  
ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАНОШТОР

НАМЕНА ПРОСТОРА	
ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	
	ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА
	ОСТАЛЕ ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
	ЗАШТИТНИ ПОЈАСЕВИ ЗЕЛЕНИЛА
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	
	ВОЋЊАЦИ И ВИНОГРАДИ - ПЛАНТАЖЕ
	ВОЋАРСКО-ВИНОГРАДАРСКЕ ЗОНЕ
	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ ПОТЕНЦИЈАЛНО ПОГОДНО ЗА ВОЋАРСТВО И ВИНОГРАДАРСТВО
ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	
	ДУНАВ
	ПОВРЕМЕНО ПЛАВНО ЗЕМЉИШТЕ - ИНУНДАЦИОНА РАВАН
	МИКРОАКУМУЛАЦИЈЕ
	ПОТОЦИ И КАНАЛИ
	РЕГУЛАЦИЈА ПОТОКА
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА
	ПЛАНИРАНО ПРОШИРЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ - ПЛОВ
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ - ГРОБЉЕ
	ТУРИСТИЧКО - СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
	ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ (ВИКЕНД ЗОНЕ)
	РАДНЕ ЗОНЕ ВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА
	РИБЊАК
	ТУРИСТИЧКИ ЛОКАЛИТЕТИ
ДРУГА СИМБОЛИКА	
	ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА
	ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА - ПЛАНИРАНИ ОПШТИНСКИ ПУТ
	ПЛАНИРАНИ ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА
	ОПШТИНСКИ ПУТ
	ПЛАНИРАНИ ОПШТИНСКИ ПУТ
	ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
	НАЦИОНАЛНА БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
	ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА
	ЈАВНО ПРИСТАНИШТЕ
	ПРИСТАНИШТЕ ЗА СОПСТВЕНЕ ПОТРЕБЕ
	МАРИНА

<div>ANDZOR engineering doo</div> <div>дизајн за пројектовање, урбанизам и екологију</div> <div>Ive Andrića 13, Novi Sad</div> <div></div>	ДИРЕКТОР: зоран вукадиновић, маг.инж.саоб.		<div></div> <div>Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине Општинске управе Беочин</div> <div>ЛОКАЦИЈА: НАСЕЉЕ БАНОШТОР У ОПШТИНИ БЕОЧИН</div>	
	ОДГ. УРБАНИСТА: Смиљана Драгићевић, маг.инж.арх.	САРАДНИЦИ: Стефана Станисављевић, маг.пр.план. Милица Парезанин, дипл.инж.лејзажне арх. Марија Станковић, дипл.инж.арх. Јован Павловић, маг.пр.план.		
	НАЗИВ: ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНОШТОР			МП: 
	НАЗИВ ЦРТЕЖА: Извод из ППО Беочин са положајем простора проширења грађевинског подручја насеља Баностор			
ДАТУМ: август, 2023. године	РАЗМЕРА: 1:50 000	БРОЈ ЕЛАБОРАТА: ППР-1415/23	БРОЈ ЦРТЕЖА: 2	



# ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНОШТОР



## ЛЕГЕНДА:

- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАНОШТОР
- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАНОШТОР
- ТАЧКЕ ПОСТОЈЕЋЕ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

## ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА:

- ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ (ВИКЕНД ЗОНЕ)
- ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА
- НЕКАТЕГОРИСАНИ ОПШТИНСКИ ПУТ - АТАРСКИ ПУТ

## ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА КОНТАКТНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ НАСЕЉА БАНОШТОР:

- СТАНОВАЊЕ
- ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- ОСТАЛЕ УЛИЦЕ
- БРОЈ БЛОКА КОЛИ СЕ РАЗРАЂУЈЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



ANDZOR engineering doo  
društvo za projektovanje, arhitekturu i inženjering  
Ive Andrića 13, Novi Sad

ДИРЕКТОР: Зоран Вукадиновић, магистар инжењерства  
ОДГ. УРБАНИСТА: Смиљана Драгићевић, магистар инжењерства  
САРАДНИЦИ: Стефана Станисављевић, магистар грађевинарства  
Милица Парежанин, дипломирани инжењер грађевинарства  
Марија Станковић, дипломирани инжењер грађевинарства  
Јован Павловић, магистар грађевинарства

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине Општинске управе Беочина

ЛОКАЦИЈА: НАСЕЉЕ БАНОШТОР У ОПШТИНИ БЕОЧИНА

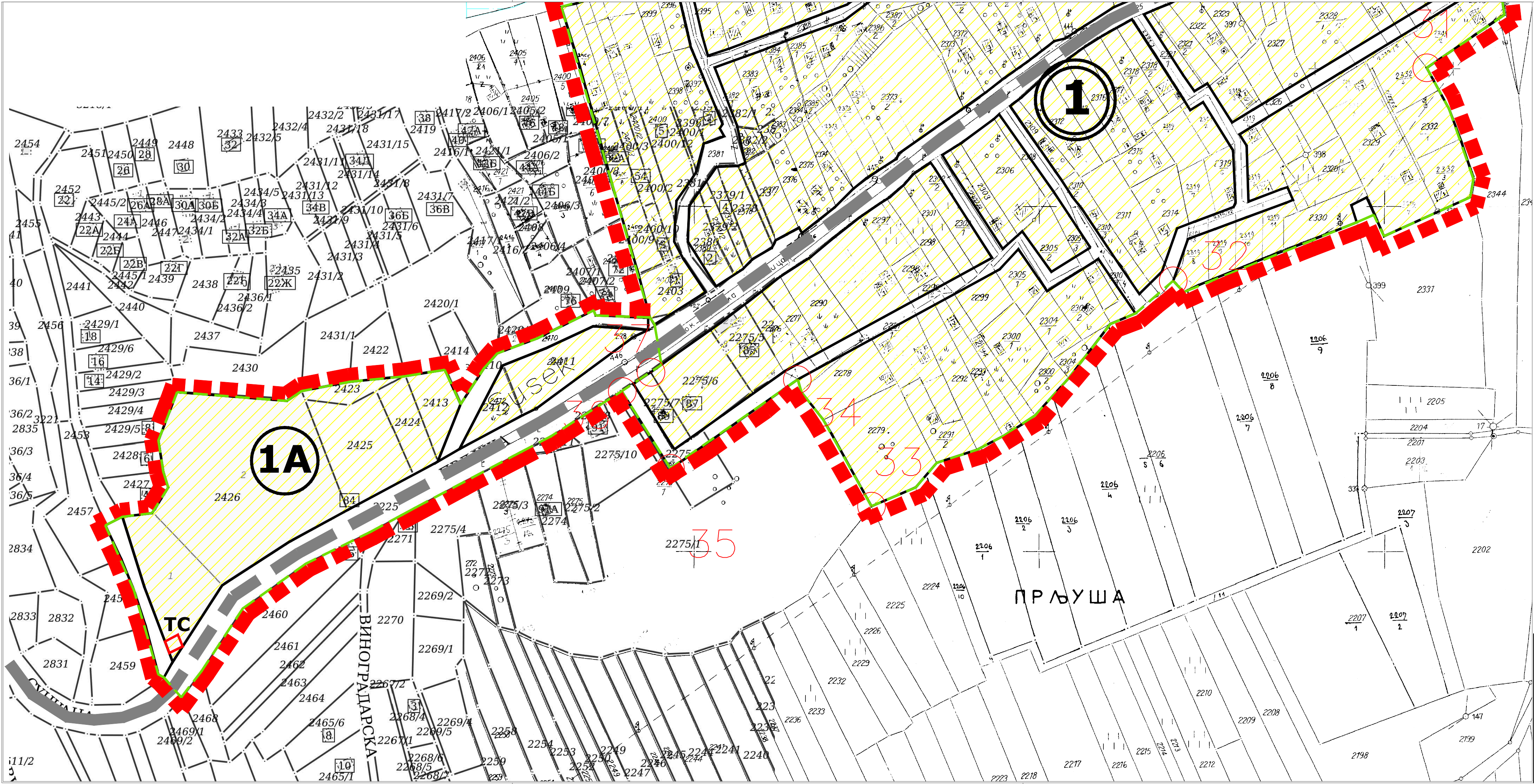
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА БАНОШТОР

НАЗИВ ЦРТЕЖА: Постојећа намена простора проширења грађевинског подручја насеља Баносхтор

БРОЈ ЦРТЕЖА:

3

ДАТУМ: август, 2023. године РАЗМЕРА: 1:2 000 БРОЈ ЕЛАБОРАТА: ППР-1415/23



# ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНОШТОР



ЛЕГЕНДА:

- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАНОШТОР
- ТАЧКЕ ПОСТОЈЕЋЕ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА БЛОКА
- БРОЈ БЛОКА КОЛИ СЕ РАЗРАЂУЈЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- БРОЈ БЛОКА СА ДИРЕКТНОМ ПРОМЕНОМ ПЛАНА - ПРОСТОР ПРОШИРЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАНОШТОР

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

- ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- ОСТАЛЕ УЛИЦЕ
- ПЛАНИРАНА ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА ОПШТЕ ПОТРОШЊЕ

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА:

- СТАНОВАЊЕ

<div>ANDZOR engineering doo</div> <div>дизниро за пројектовање, урбанизам и екологију</div> <div>Ive Andrića 13, Novi Sad</div> <div></div>	ДИРЕКТОР:	Зоран Вукадиновић, маг.инж.саоб.	<div></div> <div>НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине Општинске управе Беоћин</div>	
	ОДГ. УРБАНИСТА:	Смиљана Драгићевић, маг.инж.арх.		
	САРАДНИЦИ:	Стефана Станисављевић, маг.пр.план. Милица Парезанин, дипл.инж.пејзажне арх Марија Станковић, дипл.инж.арх. Јован Павловић, маг.пр.план.		<div>ЛОКАЦИЈА:</div> <div>НАСЕЉЕ БАНОШТОР У ОПШТИНИ БЕОЋИН</div>
	НАЗИВ:	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНОШТОР		
НАЗИВ ЦРТЕЖА:		Планирана намена простора проширења грађевинског подручја насеља Баносхтор	БРОЈ ЦРТЕЖА: <div>4</div>	
ДАТУМ:	август, 2023. године	РАЗМЕРА: 1:2 000	БРОЈ ЕЛАБОРАТА: ППР-1415/23	

## **Г –ПРИЛОЗИ**

- Одлука о изради измена и допуна планског документа
- Копија плана
- Копија плана водова

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА БЕОЧИН  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ  
Број: 01-06-81/20/23  
Дана: 5.7.2023. године  
БЕОЧИН

**andzor**  
ENGINEERING D.O.O.  
NOVI SAD  
Broj: 689/23  
Datum: 10.07.2023.

ANDZOR ENGINEERING doo  
Иве Андрића 13  
Нови Сад

Предмет: достава Одлуке

У прилогу дописа достављамо Вам Одлуку о изради Измена и допуна Плана генерале регулације насеља Баноштор, донету на седници Скупштине општине Беоцин, одржане дана 3.7.2023. године, као и Решење Начелника Општинске управе да се не израђује Стратешка процена утицаја Измена и допуна Плана генерале регулације насеља Баноштор на животну средину.

О датуму објављивања у „Службеном листу општине Беоцин“ ћемо вас накнадно обавестити.

С поштовањем.



Секретар Скупштине општине  
Татјана Симић

*T. Simić*

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), члана 9. став 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10) и члана 41. став 1. тачка 6. и члан 143. Статута Општине Беочин („Службени лист Општине Беочин“, бр.3/19) Скупштина општине Беочин, по прибављеном мишљењу Комисије за планове, на седници одржаној дана 3.7.2023. године, доноси

## **ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНОШТОР**

### **Члан 1.**

Приступа се изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Баноштор (у даљем тексту: Измене и допуне Плана).

### **Члан 2.**

Овом Одлуком утврђује граница обухвата Измена и допуна Плана.

Обухват Измена и допуна Плана чине целе катастарске парцеле: 2410, 2411, 2412, 2413, 2423, 2424, 2425, 2426 и делови катастарских парцела: 2453 и 3225 КО Баноштор.

Површина обухвата Измена и допуна Плана износи око 4,35ha.

Графички приказ границе обухвата Измена и допуна Плана је саставни део ове Одлуке.

### **Члан 3.**

Основ за израду Плана представља план вишег реда, Просторни план општине Беочин („Службени лист општине Беочин“ бр. 13/2012) у ком су дата планска решења просторног развоја, пропозиције просторног развоја јединице локалне самоуправе, као и основна концепција уређења и организације простора.

Према Просторном плану општине Беочин, катастарске парцеле у обухвату Измена и допуна Плана припадају грађевинском земљишту резервисаном за зону кућа за одмор и рекреацију (викенд зоне). Читаво подручје је непосредно уз западну границу грађевинског подручја насеља Баноштор.

У Просторном плану општине Беочин у поглављу „1.4. Грађевинско земљиште“ стоји :

„За грађевинско земљиште у грађевинском подручју, за које се овим Планом прописује израда одговарајућег урбанистичког плана, овим Планом дате су само прелиминарне границе.

Правила уређења и коришћења простора, утврђена Просторним планом представљају полазни основ за израду урбанистичких планова ужих територијалних целина и насеља. Њихова доследна примена обезбеђује се израдом предвиђене урбанистичке документације, која кроз поступак детаљније разраде (примерене нивоу

урбанистичког плана) конкретизује и операционализује имплементацију и реализацију ових правила у простору.“

У истом поглављу стоји и:

„Приликом израде урбанистичке документације обавезно се морају поштовати: граница Општине, основне мреже инфраструктуре – магистралне и регионалне саобраћајнице, основна каналска мрежа, основна енергетска и телекомуникациона инфраструктура и др.“

За израду Измена и допуна Плана потребни су катастарско-топографски планови.

#### Члан 4.

Изменама и допунама Плана је неопходно дефинисати нову границу грађевинског подручја насеља Баноштор, дефинисати простор јавне намене који је неопходан за функционисање земљишта остале намене. Изменама и допунама Плана је, такође, неопходно обезбедити простор за изградњу објеката породичног становања на парцелама земљишта остале намене, као и свих помоћних објеката који су неопходни за функционисање објеката породичног становања. Изменама и допунама плана је неопходно преиспитати правила уређења и грађења за зону породичног становања.

#### Члан 5.

Израдом Измена и допуна Плана ће се постићи уређење простора према захтевима будуће намене.

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана биће:

- рационално искоришћење земљишта насеља Баноштор као ресурса у сврси породичног становања,
- усклађени развој и просторно-функционална интегрисаност планираних садржаја са постојећим у окружењу и повезивања са окружењем,
- минималне интервенције у простору у смислу деградације предметног подручја,
- заштита и примена еколошких принципа у пројектовању и изградњи.

Циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја измена и допуна су: утврђивање грађевинског земљишта насеља Баноштор на ком је дозвољена изградња, дефинисање површина јавне намене, дефинисање претежне намене површина, правила уређења, грађења и заштите простора, обезбеђење саобраћајне доступности и услова за опремање посматраног подручја са неопходном комуналном инфраструктуром.

#### Члан 6.

Ефективан рок за израду Нацрта Измена и допуна Плана је 90 дана, од дана ступања на снагу ове одлуке.

#### Члан 7.

Средства за израду Измена и допуна Плана обезбеђује инвеститор „Wine Country Estate“ доо из Новог сада, Улица Мике Антића број 4, из сопственог буџета.

Члан 8.

Обрађивач Измена и допуна Плана је „ANDZOR ENGINEERING“ доо из Новог Сада, Улица Иве Андрића број 13.

Члан 9.

Носилац израде Измена и допуна Плана је Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине Општинске управе Беоцин.

После доношења ове Одлуке, носилац израде Плана организоваће упознавање јавности са општим циљевима и сврхом израде Измена и допуна Плана, могућим решењима за развој просторне целине, као и ефектима планирања, у поступку оглашавања Раног јавног увида.

Рани јавни увид оглашава се седам дана пре отпочињања увида, у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници јединице локалне самоуправе и на интернет страници доносиоца плана и траје 15 дана од дана објављивања.

Члан 10.

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

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

Члан 11.

Саставни део ове Одлуке је Решење општинске управе Беоцин број 01-501-36/2023, од 21.06.2023. године, да се не израђује Стратешка процена утицаја Измена и допуна Плана на животну средину које је донео начелник Општинске управе Беоцин.

Члан 12.

Измене и допуне Плана ће се сачинити у: 3 (три) примерка у аналогном и 3 (три) примерка у дигиталном облику, од чега ће по један примерак у аналогном облику и по један примерак у дигиталном облику, чувати у својој архиви Обрађивач, а преостали примерци ће се чувати у надлежним службама Општине.

Члан 13.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Беоцин“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА БЕОЧИН  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ  
Број: 01-011-70/23  
Дана: 3.7.2023. године



ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ  
Немања Вилић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА БЕОЧИН  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
-НАЧЕЛНИК ОУ-  
Број: 01-501-36/2023  
Дана: 21.06. 2023.године  
БЕОЧИН

На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04 и 88/10) и члана 33. и 35. Одлуке о општинској управи („Службени лист општине Беоцин“, број 3/14, 5/15, 15/16, 17/16-исправка и 6/17) начелник Општинске управе Беоцин доноси:

### РЕШЕЊЕ

1. Да се не врши Стратешка процена утицаја Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Баноштор на животну средину
2. Ово решење се доставља Скупштини општине Беоцин и представља саставни део Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Баноштор
3. Ово решење објавити у „Службеном листу општине Беоцин“

### Образложење

На основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Баноштор приступа се изради овог Плана. Оквирни обухват Плана чине целе катастарске парцеле: 2410, 2411, 2412, 2413, 2423, 2424, 2425, 2426 и делови катастарских парцела: 2453 и 3225 КО Баноштор, а оквирна површина обухвата Плана износи око 4.35 ha.

Чланом 5. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", бр. 135/04 и 88/10), стратешка процена врши се за планове, програме и основе и стратегије у области просторног и урбанистичког планирања или коришћења земљишта, пољопривреде, шумарства, рибарства, ловства, енергетике, индустрије, саобраћаја, управљања отпадом, управљања водама, телекомуникација, туризма, очувања природних станишта и дивље флоре и фауне, којима се успоставља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину.

Чланом 5. став 2. Закона дефинисано је да за планове и програме из става 1. овог члана којима је предвиђено коришћење мањих површина на локалном нивоу или у случају мањих измена планова и програма које не захтевају прописани поступак усвајања, као и за планове и програме који нису наведени у ставу 1. овог члана, одлуку о стратешкој процени доноси орган надлежан за припрему плана и програма, ако према критеријумима прописаним овим Законом, утврди да постоји могућност значајних утицаја на животну средину.

Чланом 6. Закона дефинисано је да критеријуми за утврђивање могућности значајних утицаја на животну средину планова и програма и доношење одлуке о изради стратешке процене из члана 5. ст. 1. и 2. овог Закона садржани су у Прилогу I овог Закона који је одштампан уз овај Закон и чини његов саставни део.

На основу вреднованих критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја планираних активности на животну средину, утврђено је да реализација предметног плана неће имати негативних утицаја на животну средину. Плански основ за израду Измена и допуна Плана је Просторни план општине Беочин („Службени лист општине Беочин“ бр. 13/2012) у ком су дата планска решења просторног развоја, пропозиције просторног развоја јединице локалне самоуправе, као и основна концепција уређења и организације простора.

Поред Просторног плана општине Беочин, плански основ за израду Измена и допуна Плана, а ради уважавања свих специфичности подручја, чини и Просторни план подручја посебне намене „Фрушка Гора“ („Службени лист АП Војводине“ број 8/19).

Према Просторном плану општине Беочин, катастарске парцеле обухватају Измена и допуна Плана припадају грађевинском земљишту резервисаном за зону кућа за одмор и рекреацију (викенд зоне).

Читаво подручје је непосредно уз западну границу грађевинског подручја насеља Баноштор.

Обзиром на горе наведено, а у складу са чланом 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04 и 88/10), решено је као у диспозитиву и неће имати значајнији утицај на животну средину.

Ово решење се доставља Скупштини општине Беочин и представља саставни део Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Баноштор.

Ово решење објавити у „Службеном листу општине Беочин“.

**ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** Против овог решења може се изјавити жалба Већу општине Беочин у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје преко начелника општинске управе Беочин непосредно или путем поште уз уплату општинске административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 50-210 у износу од 170,00 динара, и републичке административне таксе на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 50-210 у износу од 490,00 динара.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ОУ БЕОЧИН

  
Секула Петровић





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Беочин

Светосавска 43

Број: 953-207-40700/2023

КО: Баноштор

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

2423, 2424, 2425, 2426, 2413, 2414,  
2411, 2410, 2412

Размера штампе: 1:3000



Датум и време издавања:

21.08.2023 године у 12:08

Овлашћено лице:

М.П.



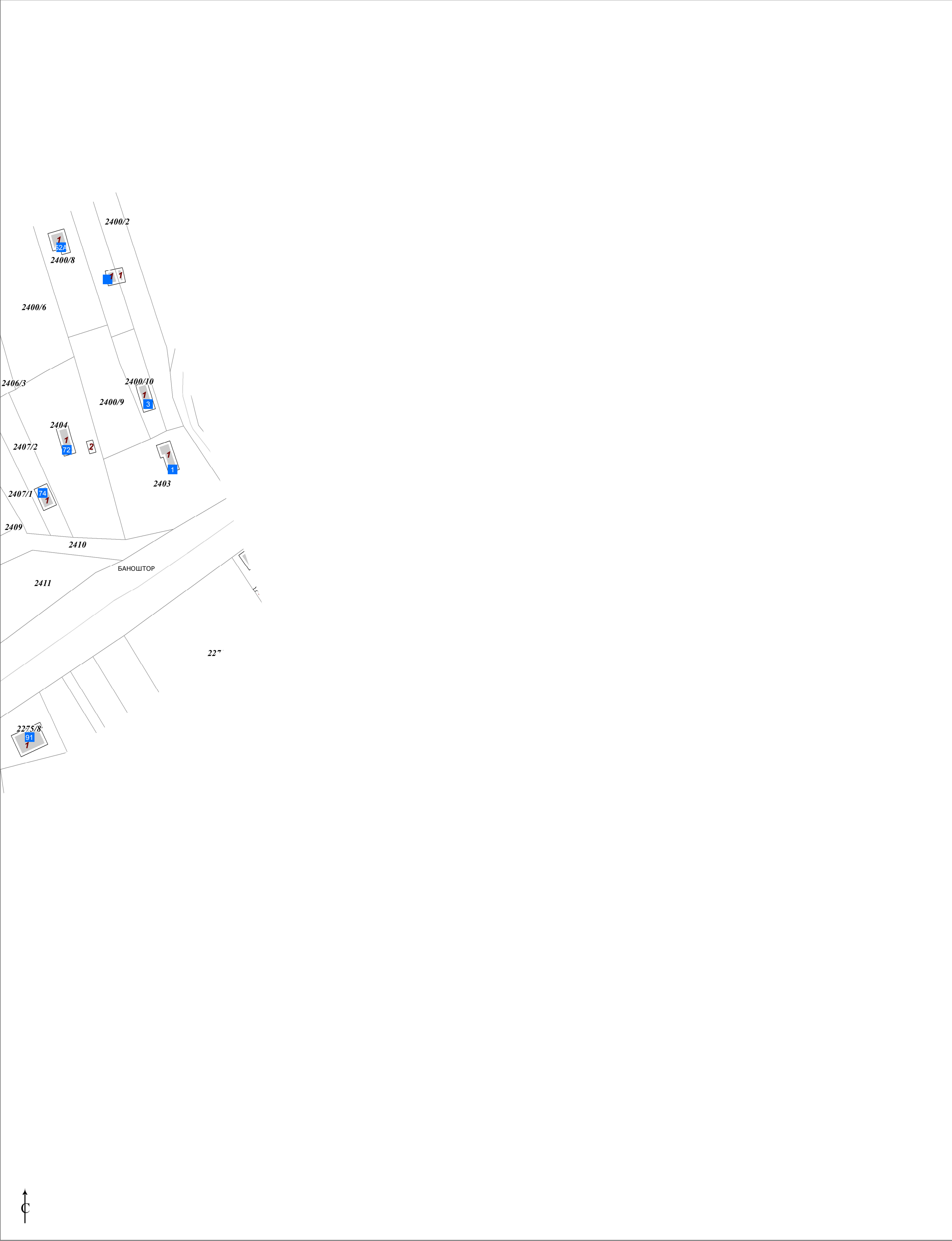


РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад  
Број: 956-302-20924/2023

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОЧИН

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.  
Нови Сад  
22.08.2023.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ