





Andrea Govedarica PR
NOVA LOGIKANovi Sad, Žike Popovića 2/E2/st.14a
NEW LOGIC

PIB: 112057472
MB 65842602
Broj Računa: 285-2211050001352-25SBERBANK SRBIJA A.D.
Beograd, Bul. Mihajla Pupina 165g

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИКЕНД ЗОНЕ „ШАКОТИНАЦ“

	ОПШТИНА БЕОЧИН Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине Општинске управе Беоцин
локација	Ванграђевинско подручје насеља Черевих непосредно уз грађевинско подручје насеља Беоцин
број	Е 17/2022-ПДР
датум	фебруар 2023. године

ПРЕДМЕТ	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИКЕНД ЗОНЕ „ШАКОТИНАЦ“
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА	Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине Општинске управе Беочин
ДОНОСИЛАЦ ПЛАНА	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН Немања Вилић, председник Скупштине општине Службени лист општине Беочин број 03/2023
ОБРАЂИВАЧ	<p>НОВА ЛОГИКА Жике Поповића 2/Е2/ст. 14а Нови Сад, Србија</p> <hr/> <p>Одговорни урбаниста за руковођење израдом Плана: Мирела Манасијевић Радојевић, дипл. инж. арх. број лиценце 200 1298 11</p>  <p>Радни тим: Мирела Манасијевић Радојевић, дипл. инж. арх. Андреа Говедарица, дипл. инж. арх. Горан Говедарица, дипл. инж. арх. Ана Ђупина, дипл. инж. арх. Маја Грујић, маст. инж. геод.</p> <p>Власник:</p> <p>Андреа Говедарица</p> 

С А Д Р Ж А Ј

А - ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

Б - ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ОПШТИ ДЕО	13
1.0. Увод.....	13
2.0. Опис границе планског документа	14
3.0. Извод из планског документа вишег реда.....	19
4.0. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења	19
ПЛАНСКИ ДЕО	19
1.0. Правила уређења.....	19
1.1. Намена површина и концепција уређења простора	19
1.2. Планирана намена и подела простора на зоне.....	19
1.3. Нумерички показатељи	20
1.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом.....	20
1.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре.....	23
1.6. План уређења зелених и слободних површина	27
1.7. Услови и мере очувања природних и културних добара.....	29
1.8. Услови и мере заштите и унапређења животне средине	31
1.9. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа	35
1.10. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деце и старих особа.....	36
1.11. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.....	36
2.0. Правила грађења и правила обликовања.....	37
2.1. Правила грађења и обликовања у оквиру планираних намена	37
2.2. Правила за опремање простора инфраструктуром	38
3.0. Примена плана.....	43

В – ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

размера

1. Положај простора ПДР са изводом из ППО Беочин.....	A3
2. Катастарско топографска подлога са границом обухвата Плана.....	1:1000
3. Постојећа намена простора.....	1:1000
4. Планирана намена простора са поделом на зоне.....	1:1000
5. Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима	1:1000
6. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре	1:1000
7. Саобраћајна инфраструктура.....	1:1000
7.1. Карактеристични попречни профили.....	1:200
8. Спровођење плана са елементима за парцелацију за потребе површина јавне намене.....	1:1000

А - ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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



Регистар привредних субјеката

5000176750193

БП 82804/2020

Датум, 17.07.2020. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднела:

Име и презиме: Андреа Говедарица

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Андреа Говедарица ПР израда урбанистички планова и пројектовање НОВА ЛОГИКА
Нови Сад

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Андреа Говедарица
ЈМБГ: 0304971835019

Пословно име предузетника:

Андреа Говедарица ПР израда урбанистички планова и пројектовање НОВА ЛОГИКА Нови
Сад

Пословно седиште: Жике Поповића 2, улаз Е2, спрат 4, стан 14а, Нови Сад, Нови Сад - град,
Србија

Број и назив поште: 21000 Нови Сад

Регистарски број/Матични број: **65842602**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **112057472**

Почетак обављања делатности: 17.07.2020 године

Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: andrea.govedarica@gmail.com

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)63 559354

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 82804/2020, дана 10.07.2020. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БП 77272/2020 од 26.06.2020 године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 6.истог Закона.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019 и 15/2020).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

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

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима



Andrea Govedarica PR
NOVA LOGIKA Novi Sad, Žike Popovića 2/E2/st.14a
NEW LOGIC

PIB: 112057472
MB 65842602
Broj Računa: 285-2211050001352-25SBERBANK SRBIJA A.D.
Beograd, Bul. Mihajla Pupina 165g

Број: Е- 17/2022-ПДР

Датум: 04.08.2022.

На основу 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), NOVA LOGIKA издаје следеће

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте

За израду Плана детаљне регулације викенд зоне „Шакотинац“

За израду Плана детаљне регулације именује се:

Мирела Манасијевић Радојевић, д-р, број лиценце ИКС 200 1298 11

За NOVA LOGIKA:



Андреа Говедарица, власник



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Мирела Р. Манасијевић Радојевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0112973505648

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1298 11



У Београду,
22. децембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/458933
Београд, 01.11.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Мирела Р. Манасијевић Радојевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1298 11

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 22.12.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



Andrea Govedarica PR
NOVA LOGIC Novi Sad, Žike Popovića 2/E2/st.14a
NEW LOGIC

PIB: 112057472
MB 65842602
Broj Računa: 285-2211050001352-25SSBERBANK SRBIJA A.D.
Beograd, Bul. Mihajla Pupina 165g

Број: Е- 17/2022-ПДР

Датум: 06.12.2022.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу 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), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019) и Решења власника „НОВА ЛОГИКА“ којим сам одређена за израду урбанистичког плана:

План детаљне регулације викенд зоне „Шакотинац“

Изјављујем да је Нацрт Плана израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

Одговорни урбаниста:

Мирела Манасијевић Радојевић, дия, број лиценце ИКС 200 1298 11

Б - ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ОПШТИ ДЕО

1. Увод
2. Опис границе планског документа
3. Извод из планског документа вишег реда
4. Опис постојећег стања

ПЛАНСКИ ДЕО

1. Правила уређења
2. Правила грађења
3. Примена плана

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИКЕНД ЗОНЕ „ШАКОТИНАЦ“

ОПШТИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације викенд зоне „Шакотинац“ приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације викенд зоне „Шакотинац“ („Службени лист општине Беочин“, број 6/2022) (у даљем тексту: План).

Саставни део Одлуке је и Решење да се не врши Стратешка процена утицаја Плана детаљне регулације викенд зоне „Шакотинац“ на животну средину, које је донела Општинска управа Беочин под бројем: 01-501-68/2021 од 10.01.2021. године.

Овим Планом је обухваћен део грађевинског подручја ванграђевинског подручја насељеног места Черевих, укупне површине 3,50 ha, а који се налази у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Черевих. Простор обухваћен Планом налази се на обронцима Фрушке горе, изван границе грађевинског подручја насеља Беочин, са његове западне стране, уз границу катастарске општине Беочин и Черевих, јужно од месне заједнице Бразилија, потес Бело Брдо. Већи део северне границе и источна граница обухвата Плана граниче се са грађевинским подручјем насељеног места Беочин, тј. са зоном породичног становања. На југу и западу простор се граничи са пољопривредним парцелама.

Простор који је овим планом намењен за викенд зону је у постојећем стању у потпуности неизграђен.

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 и 52/2021),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19) и
- Одлука о изради Плана детаљне регулације викенд зоне „Шакотинац“ („Службени лист општине Беочин”, број 6/2022).

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: ППН).

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 Планом представља према ППО својим највећим делом површину намењену за пољопривредно земљиште, а мањим делом за јавне путеве (део некатегорисаног атарског пута и део општинског пута). 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“, талније у његовој 3. зони заштите (најблажој зони заштите).

Овим планом ће се прецизно дефинисати јавно и остало земљиште, услови за комунално и инфраструктурно опремање, правила за уређење и изградњу простора, као и правила по којима ће се штитити природна и културна добра на предметном простору.

Документацију од значаја за израду Плана чине ППО, ПППН, претходно израђене студије и анализе релевантне за обухваћени простор, као и услови достављени од надлежних институција.

На графичком прилогу број 2 „Положај простора ПДР са изводом из ППО Беочин“, на рефералној карти намена простора, дат је положај обухвата Плана у односу на шире планско подручје.

У току Раног јавног увида у Елаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације викенд зоне „Шакотинац“ није било пристиглих примедби.

Циљ израде и доношења 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 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.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Простор за који се израђује План налази се у ванграђевинском подручју насељеног места Черевих, у Катастарској општини Черевих, унутар описане границе:

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је преломна тачка 1. Од ове тачке у правцу југозапада граница Плана иде до тачке 2 која се налази на тромеђи парцела 4063, 3004 и 3078/2, а потом пратећи северну међу парцеле 3078/2 стиже до тачке 3. Тачка 3 се налази на тромеђи парцела 3004, 3078/2 и 3078/3, и од ње граница иде северном међом парцеле 3078/3 до тачке 4 која се налази на тромеђи парцела 3078/3, 3004 и 3079/2. Одатле граница

плана прати северну међу парцеле 3079 до преломне тачке 5 одакле мења правац и прати западну међу исте парцеле до тачке 6 која се налази на тромеђи парцела 3081, 3079/20 и 3079/1. Даље, граница наставља на југ западном међом парцеле 3079/1 до преломне тачке 7 од које мења правац и иде ка истоку до преломне тачке 8 парцеле 3079/1. Од тачке 8 граница мења правац и иде ка југу пратећи западну и јужну границу парцеле 3079/1 до тачке 9 која се налази на четворомеђи парцела 3079/1, 3078/3, 3093 и 3094. Одатле граница прати јужну границу парцеле број 3078/3 до тачке 10 која се налази на тромеђи парцела 3094, 3078/3 и 3078/2 до тачке 10. Од тачке 10 наставља ка истоку јужном границом парцеле 3078/2 до тачке 11, и даље јужном границом парцеле 3078/1 до преломне тачке 12 која се налази на тромеђи парцела 3076, 3087/1 и 3073. Од тачке 12 граница се креће ка северу источном међом парцеле 3078/1 до тачке 13. Од тачке 13 пресеца Улицу Златиборску ка истоку до тачке 14. Од тачке 14 граница прати источну међу парцеле 3049/1 до тачке 15 која се налази на тромеђи парцела 3049/1, 4065 и 3049/5. Од тачке 15 скреће ка истоку до тачке 16 која се налази на тромеђи парцела 3049/5, 4069 и 4065. Од тачке 16 граница се креће ка северу источном међом парцеле 4065 до преломне тачке 17. Од тачке 17 пресеца Улицу Златиборску ка западу до тачке 18 која се налази на тромеђи парцела 3078/1, 3077 и 4065. Граница од тачке 18 наставља ка западу северном међом парцеле 3078/1 до преломне тачке 19 и мења правац ка северу и креће се источном границом парцеле 3087/1 до тачке 20 која се налази на тромеђи парцела 3078/1, 3077 и 4063. Од тачке 20 граница иде ка северу пресецајући парцелу 4063 у тачки 21. Од Тачке 21 граница иде ка западу северном границом парцеле 4063 до тачке 1 која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Табела број 1 – Координате преломних тачака обухвата Плана које нису дефинисане тромеђама постојећих парцела:

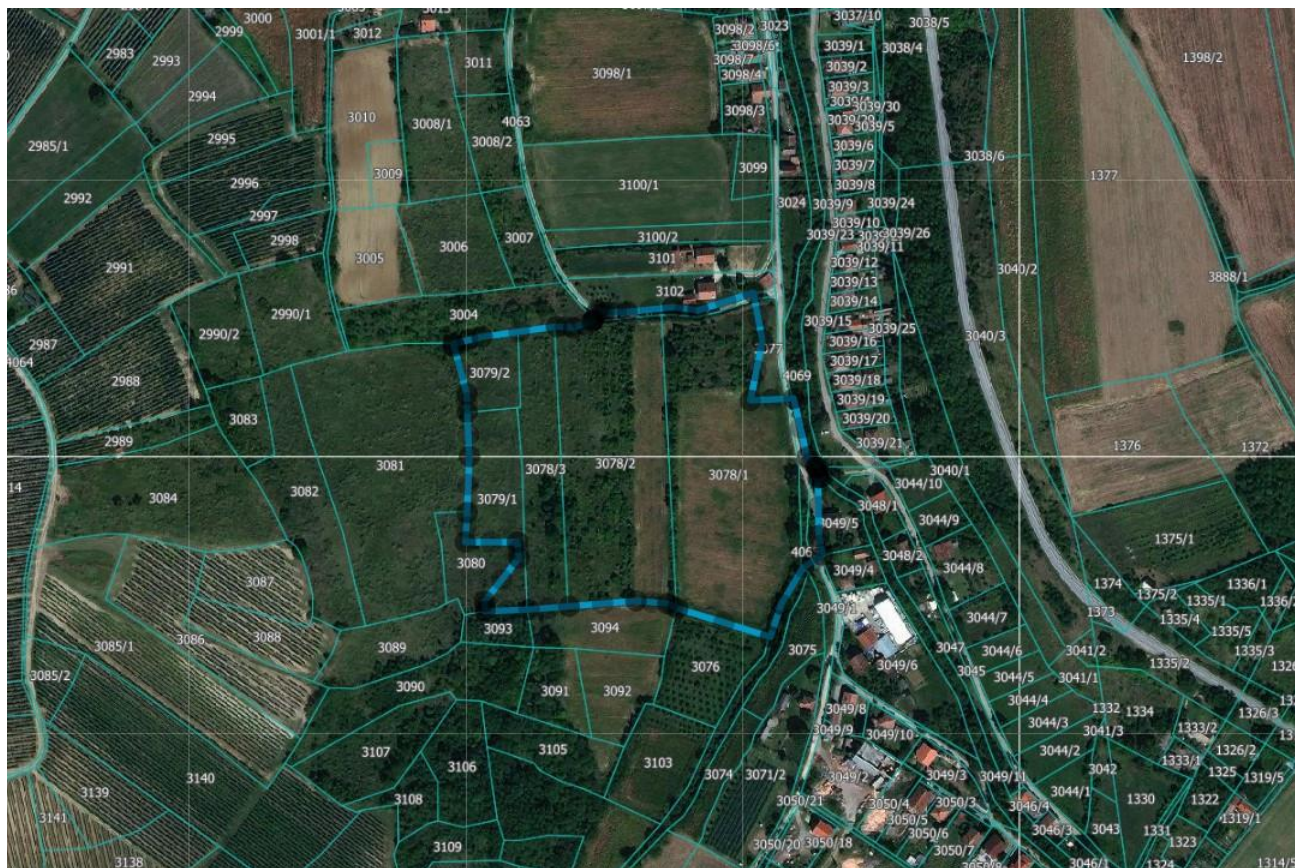
Бр. тачке	X	Y
1	7 397 531,33	5 007 400,97
14	7 397 666,27	5 007 725,48
17	7 397 648,66	5 007 349,11
21	7 397 624,11	5 007 412,78

Површина обухваћена Планом је 3,5 ha.

У обухвату Плана сво земљиште је планирано грађевинско земљиште ван границе грађевинског подручја насељеног места.

У случају неслагања између текстуалног описа и графичког приказа, меродаван је графички прилог број 1 „Катастарско-топографска подлога са границом обухвата Плана“ у размери 1:1000.

Напомена: на свим графичким прилозима приказана је и катастарска парцела број 3077 која је вам обухвата Плана, али је према условима имаоца овлашћења на њој предвиђена комунална инфраструктура од значаја за планско подручје.



Приказ обухвата Плана и шире посматраног подручја на подлози са е-странице <https://a3.geosrbija.rs/>

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.

Правила уређења и коришћења простора која су утврђена Просторним планом представљају полазну основу за израду урбанистичких планова ужих територијалних целина, па се њихова доследна примена обезбеђује изradом предвиђене урбанистичке документације која кроз поступак детаљније разrade конкретизује и операционализује имплементацију и реализацију ових правила у простору.

С обзиром да ће се овим Планом утврдити нова површина за викенд зону, примениће се сва усмеравајућа правила грађења која су дата за већ утврђене зоне кућа за одмор:

- парцела на којој се гради „викенд објекат” не може да буде мања од 1500,0 m²,
- у постојећим „викенд зонама”, у којима је парцелација извршена пре доношења Просторног плана, парцела може да буде и мање површине, али не мања од 800,0 m²,
- на парцели се може изградити један „викенд објекат” са помоћним објектима који су у функцији основног објекта (остава, гаража и сл.),
- укупна површина свих објеката на парцелама износи 10% од површине парцеле, али не више од 150,0 m² (нето површина),
- спратност „викенд објекта” може бити приземље (П) или приземље и поткровље (П+Пк). На нагнутим теренима дозвољава се изградња помоћних просторија у сутерену „викенд објекта”,

- архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејзажу, односно архитектонском наслеђу овог подручја,
- препоручује се да ограда око парцеле буде од живице, висине до 1,5 m.

Изграђени објекти и извршена парцелација до доношења ППО кућа за одмор се задржавају у затеченом стању.

У зависности од конфигурације терена условљена је и удаљеност грађевинске до регулационе линије. Мин. удаљеност грађевинске од регулационе линије је 5,0 m, тј. мин. 5,0 m и од међашне линије у доњем делу парцеле. Удаљеност објекта(са испадима) на парцели у односу на бочне међашне линије је мин. 3,0 m. Уколико се положај објекта планира тако да се поставља ближе бочним међашним линијама него што је кроз ППО одређено, неопходно је приложити сагласност свих власника суседне парцеле (оверену у суду), заједно са доказом о праву својине исте парцеле, при чему се мора обезбедити мин. Колски пролаз поред објекта од 2,5 m.

Куће за одмор се граде од природног материјала. Дозвољава се изградња лођа, тремова и пергола испред и у склопу објекта према осунчаним просторима, истакнутим природним видиковцима. Те површине, уколико нису застакљене, не улазе у састав дозвољене површине објекта.

У зависности од конфигурације терена условљено је и постављање привремених објекта (остава, гаража и сл.), тј.:

- на парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, основни објект поставити на највишој коти (уз јавни пут), а помоћне објекте постављати иза (наниже),
- на парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, основни објект поставити на највишој коти, а помоћне објекте остављати испред (наниже).

Архитектонска обрада објекта мора се прилагодити непосредном амбијенту и околном пејзажу. Делови објекта, њен структурални склоп од утицаја на обликовање и визуелни изглед (прозори, стрехе, димњачке капе, тремови и сл.) уз велику примену дрвета, морају бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја.

Снабдевање водом постојећих и планираних викенд зона обезбедити бушењем бунара на парцелама. Уколико постоје могућности, снабдевање водом обезбедити прикључењем на најближи насељски систем, или регионални систем водоснабдевања.

Одвођење отпадних вода решити путем бетонских водонепропусних септичких јама које ће се периодично празнити аутоцистерном, односно прикључењем на систем регионалне канализације, уколико постоје услови и могућности.

Снабдевање природним гасом постојећих и планираних викенд зона уколико постоје могућности, обезбедити прикључењем на најближу дистрибутивну гасну мрежу, према условима и сагласностима од надлежног дистрибутера за гас.

Саобраћајну доступност ових зона обезбедити преко постојећих/планираних општинских и атарских путева и њихових прикључака на категорисану путну мрежу.

У викенд зонама постојећа електроенергетска мрежа се задржава у постојећим трасама, а нову мрежу градити по могућности у уличним коридорима, ако се то не може испоштовати, може се градити и на парцелама ван уличних коридора, уз сагласност власника парцела (грађење надземне и подземне електроенергетске мреже вршити према условима грађења

дефинисаним у поглављу "Правила грађења инфраструктурне мреже – Електроенергетска инфраструктура").

Просторним планом је утврђено да је израда плана детаљне регулације изван грађевинског подручја насеља обавезна, између осталог, и за викенд зоне.

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 покроба, 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 викенд-зоне.

Такође, ПППН су прописани и услови за изградњу у викенд-зонама који су у сагласју са условима у ППО и они гласе:

- парцела на којој се гради викенд-објекат не може да буде мања од 1.500 m²,
- у постојећим викенд-зонама, у којима је парцелација извршена пре доношења овог плана (плана генералне регулације), парцела може да буде и мање површине, али не мања од 800 m² (изузетно код затечене парцелације минимум је 750 m²),
- на парцели се може изградити један викенд-објекат са помоћним објектом који је у функцији основног објекта (остава, гаража и сл.),
- укупна површина свих објеката на парцели износи 10% од површине парцеле, али не више од 150 m² (брuto површина). Површина помоћног објекта је максимум до 10% од дефинисане површине (15 m²),
- спратност викенд-објекта може бити приземље (П) или приземље и поткровље (П+Пк). На нагнутим теренима дозвољава се изградња помоћних просторија у сутерену викенд-објекта,

- архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејзажу;
- препоручује се да ограда око парцеле буде од живице, висине до 1,5 m;
- приступ парцелама у оквиру викенд зона обезбеђује се са постојећих атарских и општинских путева, уколико се планом генералне (детаљне) регулације не утврди другачије.

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

Простор обухваћен Планом налази се уз западну раницу грађевинског подручја насеља Беочин, на обронцима Фрушке горе, јужно од месне заједнице Бразилија, потес Бело Брдо. Северну границу простора обухваћеног Планом чини некатегорисани атарски пут, источну границу локални пут (Улица Златиборска), а јужну и западну парцеле намењене за пољопривредно земљиште. Укупна површина простора обухваћеног Планом је 3,5 хектара.

Готово сво Планом обухваћено земљиште се налази у својини инвеститора израде Плана, тј. парцеле бр. 3078/1, 3078/2, 3078/3, 3079/1 и 3079/2 КО Черевих су према јавно доступним подацима у приватном власништву, неизграђене су и тренутно се користе као обрадиво земљиште, док парцеле бр. 4065, 4063 и 3073 чине путеви у јавној својини. Прикључак који парцеле у осталој својини остварују на јавну путну мрежу није задовољавајући, па је овим Планом утврђено проширење регулација постојећих саобраћајница у обухвату Плана, а утврђене су и нове јавне саобраћајне површине.

Простор обухваћен Планом је израженог рељефа, са падом у правцу од запада према истоку и, нешто мање, од југа према северу. Коте терена се крећу између 150,60 m н.в. и 107,80 m н.в.

Обухваћени простор је са уличном мрежом Беочина повезан преко Златиборске улице која се налази уз источну границу обухвата Плана.

Простор је комунално недовољно опремљен. Унутар обухвата Плана нема водоводне, канализационе, електроенергетске, гасне или телекомуникационе инфраструктуре. Ипак, у Улици Златиборској постоји изграђена инфраструктурна мрежа водовода и канализације, недалеко од источне границе обухвата Плана реализована је телекомуникациона мрежа, а над делом подручја прелази надземни вод преносног и дистрибутивног система електричне енергије снаге 20 kV са својим заштитним коридором који је од утицаја на услове изградње на парцелама изнад којих пролази.

Зеленило у обухвату Плана тренутно је заступљено искључиво у виду зеленила на обрадивим површинама (ратарске и повртарске културе), као и зеленила у оквиру регулације путне мреже (затрављени канали обострано у односу на коловоз и спорадично дрвеће и жбуње).

Значајно ограничење представља чињеница да се простор обухваћен Планом налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ утврђеној Законом о националним парковима („Службени гласник РС”, број 84/15) и у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка гора” и „Ковиљски рит” (број 14) еколошке мреже Републике Србије што је утврђено Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10). Еколошки значајним подручјем обухваћено је међународно значајно подручје за биљке - IPA

(Important plant area под називом Фрушка гора и Ковиљско-Петроварадински рит) и међународно значајно подручје за птице - IBA (Important Bird Area). Постојање заштићених подручја, станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста и других елемената еколошке мреже, условило је утврђивање мера заштите природе на предметном подручју.

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

Постојеће стање простора у обухвату Плана приказано је на графичком приказу број 3 „Постојећа намена простора” у Р 1:1000

ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Намена површина и концепција уређења простора

Концепција уређења простора утврђена Просторним планом је основа за даљу разраду и за дефинисање намене простора обухваћеног овим Планом.

Парцеле бр. 3079/1 и 3079/2 КО Черевих се овим Планом у целости намењују за викенд зону, а парцеле бр. 3078/1, 3078/2 и 3078/3 КО Черевих се својим највећим делом намењују за викенд зону, а мањим делом за саобраћајнице.

За проширење регулације и реконструкцију постојећих саобраћајница (на парцелама бр. 4063 и 4065) је планирано издвајање дела земљишта у ободном делу Планом обухваћеног простора, док се за нову саобраћајницу издваја у средишњем делу обухвата део земљишта који се тренутно користи као пољопривредно земљиште. На тај начин ће се омогућити формирање парцела оптималне величине за викенд зону и приступ и комунално опремање истих.

На парцели број 3077 КО Черевих (изван обухват Плана али од значаја за подручје Плана), према условима достављеним за израду овог Плана, планира се трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) и површина за смештај контејнера за примарну селекцију комуналног и баштенског отпада.

Планом је дефинисано оптимално инфраструктурно опремање простора, како би се задовољиле потребе будућих корисника, имајући у виду ограничења и могућности које проистичу из специфичности намене.

1.2. Планирана намена и подела простора на зоне

Подручје које обухвата План подељено је на две зоне које се разликују по основној намени и статусу грађевинског земљишта:

1. Јавно грађевинско земљиште (саобраћајне површине)

- Зона улице, тј. саобраћајнице са припадајућом комуналном инфраструктуром.

2. Остало грађевинско земљиште – зона викенд насеља

- Простор у планираној викенд зони се намењује за секундарно породично становање.

1.3. Нумерички показатељи

Табела број 2 – биланс површина

НАМЕНА	Површина (m ²)	Удео у обухвату (%)
Површина јавне намене – саобраћајне површине са припадајућом саобраћајном и комуналном инфраструктуром	4.602	13,13
Секундарно породично становање	30.448	86,87
УКУПНО	35.050	100

1.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

1.4.1. Подела на површине јавне и остале намене

Површине јавне намене су јавне површине и јавни објекти чије је коришћење, односно изградња, од општег интереса. Ове површине, односно земљиште, одређују се за јавно грађевинско земљиште, ако је земљиште у државној својини, односно после његовог прибављања у државну својину, у складу са Законом и прописима о експропријацији.

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта.

Парцеле јавног грађевинског земљишта образоваће се од целих и делова постојећих парцела према графичком приказу број 8 „Спровођење плана са елементима за парцелацију за потребе површина јавне намене” у размери 1:1000.

Јавно грађевинско земљиште

Површине јавне намене у границама обухвата Плана су саобраћајне површине:

- локалне саобраћајнице: делови парцела 3078/1, 3078/2, 3078/3, 3049/1, 4063 и 4065, све у КО Черевих

Површине осталих намена

Површине осталих намена тј. површину намењену за викенд зону чине целе парцеле 3079/1, 3079/2 и делови парцела бр. 3078/1, 3078/2, 3078/3, све у КО Черевих.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на одговарајућем графичком приказу, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

1.4.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом је израженог рељефа, са падом у правцу од запада према истоку и, нешто мање, од југа према северу. Коте терена се крећу између 150,60 m н.в. и 107,80 m н.в., са падом од запада према истоку.

Нивелете постојећег коловоза Улице Златиборске се задржавају, с обзиром да План обухвата само краћу деоницу поменуте улице. Уколико се буде радила реконструкција постојећег коловоза, нивелете ће се прилагодити у складу са пројектом реконструкције у целини.

Планирана саобраћајница предвиђена је на постојећем терену, са падовима испод 10% (тачније, падови износе од 2,8 до 8,4%), уз минималне земљане радове.

Унутар осталог грађевинског земљишта нивелете се морају прилагодити постојећем терену. Тротоаре око објекта у оквирима појединачних парцела планирати у складу са постојећим нивелетама простора, уз минималне интервенције.

Планом нивелације су дати следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице,
- нагиб нивелете.

Сви елементи нивелације су дати у графичком приказу број 5 „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима“ у размери 1:1000.

1.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

1.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирано саобраћајно решење заснива се на делимичном проширењу регулације постојећих путева (Улице Златиборске и некатегорисане улице уз северну границу обухвата Плана), и изградњу нове саобраћајнице у централном делу простора (Нова улица).

Конфигурација терена, положај парцела, постојећи саобраћајни коридори и веза са окружењем, утицали су на планирано саобраћајно решење. Планирана улична мрежа се у највећој мери ослања на трасе постојећих улица и некатегорисаних путева.

У складу са преовлађујућом наменом Планом обухваћеног простора коју чини површина намењена за викенд становање, као и минималним прописаним степеном инфраструктурне опремљености, све саобраћајне површине се планирају као јавне саобраћајне површине одговарајуће ширине регулација. Колско-пешачки пролази се не планирају.

Планиране интервенције на друмској саобраћајној мрежи су дефинисане на графичком приказу број 7 „Саобраћајна инфраструктура“ у размери 1:1000, а то су:

- проширење регулације постојећих саобраћајница и изградња коловоза. Планира се двосмерни коловоз ширине 5,0 m, и зеленило уколико то дозвољавају просторни услови (на местима проширења);
- изградња нове саобраћајнице у централном делу обухвата Плана, ширине регулације 8 m, са двосмерним коловозом ширине 5 m за колско пешачки саобраћај.

Улица Златиборска има дефинисане саобраћајне елементе пута који могу омогућити кретање возила јавног превоза путника. У оквиру попречног профила Улице северне и Нове не планира се изградња бицикличке стазе. У оквиру попречног профила Златиборске улице, поред коловоза и тротоара, приликом уређења и/или реконструкције улице у будућности, могућа је изградња бицикличке стазе (иако није уцртана на графичким прилозима и попречном профилу ове улице).

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели.

Саобраћајнице су дефинисане на графичком прилозима број 5 „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима“, број 7 „Саобраћајна инфраструктура“ и број 7.1. „Карактеристични попречни профили“, сви у размери 1:1000, а на којима су дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

1.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојећег и планираног водоводног система општине Беочин, а преко водоводне мреже насеља Бразилија (која припада систему водоснабдевања насеља Беочин) која се налази северно од Планом обухваћеног простора. Велики део водоводне мреже у оквиру насеља Бразилија је старијег датума изградње, мрежа је изграђена од различитих материјала (азбестцементне, металне и поцинковане цеви). Мрежа је у великом делу трасе дотрајала, неодговарајућег профила и квалитета цеви. Услед тога честе су хаварије на водоводној мрежи, па долази до прекида водоснабдевања непосредних корисника (потрошача), а понекад и знатно шире подручје остане без воде. Осим прекида водоснабдевања присутна је и стална опасност од локалног загађења воде. Како би се ове појаве спречиле потребно је приступити мерама планског обнављања ценовода.

У Улици Златиборској, северно и источно од границе обухвата Плана, постоји изграђена примарна водоводна мрежа која се планира за замену (заједно са свим чворовима водоводне мреже, ПЕ цеви класе „100“ високе густине, фазонски комади и арматура, у свему према стандардима). На мрежи су предвиђени линијски затварач, ваздушни вентил, хидрант.

Неопходна је реконструкција подстанице са заменом постојећих пумпи и уградњом једне нове пумпе за повезивање новог вода викенд зоне „Шакотинац“. Нова пумпна станица је предвиђена да буде на парцели број 3077 КО Черевих која је изван обухвата Плана, али је непосредно уз североисточну границу обухваћеног простора, предвиђена је као површина јавне намене, а реализује се на основи ПГР насеља Беочин.

Планом се омогућава изградња секундарне водоводне мреже у постојећим и планираним улицама. Планирана мрежа повезаће се на постојећу и чиниће јединствену целину.

До изградње планиране мреже потребе за водом решаваће се преко бушених бунара на сопственим парцелама, а режим захватања подземне воде дефинисаће посебним условима Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство, као и Покрајински секретаријат за енергетику и минералне сировине.

Положај и капацитети водоводне мреже приказани су на графичком приказу број 6 „План мреже и објеката комуналне инфраструктуре“, у размери 1:1000.

Одвођење атмосферских и отпадних вода

У склопу Златиборске улице постоји гравитациона канализација сепаратног типа, просечне дубине 2 m, изграђена од ПВЦ цеви Ø 250 mm.

Планом се на обухваћеном простору унутар регулација постојећих и планираних саобраћајница, а према условима ЈКП „Беочин“, предвиђа изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода пречника Ø 250 mm.

До реализације канализационе мреже одвођење 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. Септичке јаме ће празнити надлежно комунално предузеће.

Септичку јаму потребно је поставити минимум 3 m од границе парцеле, и минимум 5 m од објекта.

Атмосферске воде ће се претежно упијати у тло, а делом ће се усмеравати ка зеленим површинама услед постојеће конфигурације терена, док ће преостала атмосферска вода бити сакупљена у постојећу каналску мрежу положену уз постојеће уличне саобраћајнице. Атмосферске воде са паркинг простора спроводиће се директно у земљу, односно на околне зелене површине.

1.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Просторним планом општине Беочин је утврђено обавезно опремање простора свих викенд зона енергетском инфраструктуром и то тако, да се постојећа електроенергетска мрежа задржава у постојећим трасама, а нову мрежу је потребно градити по могућности у уличним коридорима. Само у случају да се то не може испоштовати, може се градити и на парцелама ван уличних коридора, уз сагласност власника парцела.

На простору обухваћеном Планом не постоје изграђени електроенергетски објекти (ЕЕО) дистрибутивног система електричне енергије (ДСЕЕ), подземни или надземни 0,4 kV водови, као ни трансформаторска станица. Међутим, у оквиру обухвата Плана постоји коридор надземног 20 kV вода, извод „Сусек“ из ТС 35/20 kV „Беочин“ који према условима достављеним од ЈП „Електропривреда Србије“ задржава своју трасу и који приликом изградње објекта на парцелама на траси вода условљава обавезно поштовање сигурносног растојања укупне ширине 8 m, у свему према Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92).

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система преко планиране трансформаторске станице (ТС) 110/35(20) kV од које полази 20 kV мрежа. За снабдевање електричном енергијом планиране викенд зоне потребно је изградити нисконапонску мрежу и трафостаницу 20/0,4 kV преноса. Планирана је изградња дистрибутивне МБТС (за више корисника ДСЕЕ) на катастарској парцели број 3077, у складу са графичким приказом. За нову МБТС предвиђен је простор димензија 5,6 x 6,3 m. На парцели број 3079/2, непосредно уз границу са парцелом број 3004, предвиђен је простор за уградњу новог гвозденорешеткастог стуба (ГРС). Од будућег ГРС-а до планиране МБТС предвиђа се коридор за изградњу подземног 20 kV вода.

МБТС ће се градити у свему према условима „Електропривреда Србије“ које је потребно прибавити, као и у складу са важећом законском и техничком регулативом.

Снабдевање топлотном енергијом

С обзиром на захтевани степен комуналне опремљености за викенд-насеља, на планом обухваћеном подручју се не планира системско снабдевање топлотном енергијом. Објекти се могу снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора који не утичу штетно на животну средину, као и коришћењем обновљивих извора енергије.

Обновљиви извори енергије

На подручју у обухвату Плана постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије. Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

Соларна енергија

- *Пасивни соларни системи* – дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.
- *Активни соларни системи* – соларни системи за сопствене потребе могу се постављати под следећим условима:
 - викенд-објекти – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта;
 - површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију.

Енергија биомасе - Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објекта коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

Геотермална енергија - Системи са топлотним пумпама могу се постављати на парцелама свих намена које се односе на могућу изградњу објекта. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Енергија ветра - Појединачни стубови са ветрогенераторима мањих снага (до 10 kW) могу се постављати на парцелама викенд-објекта, тако да висина стуба није већа од удаљености стуба од објекта на самој парцели или од границе суседне парцеле.

1.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објекта, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објекта (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;

- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

1.5.5. Електронска инфраструктура

На источном ободу Планом обухваћеног подручја постоји делимично изграђена мрежа електронских комуникација.

С обзиром на утврђену минималну комуналну опремљеност викенд зона и планирану ширину регулација од 8 m не планира се провлачење телекомуникационе инфраструктуре кроз све саобраћајнице у обухвату Плана. Ипак, у случају да су испуњени просторно-технички услови (слободан линијски коридор и минимално дозвољено растојање у односу на планиране инсталације), оставља се могућност прикључења у системе електронских комуникација изградњом прикључака од постојеће мреже до објеката. У случају неопходности постављања мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже, уличне кабине постављати на површинама намењеним зеленилу или на осталом земљишту, уз сагласност власника парцеле.

На предметном подручју према достављеним условима нема нити постојећих, нити планираних базних станица „Телекома Србије” - система за мобилну телефонију, али се овим Планом омогућава постављање истих. За потребе мобилних комуникација базне-радио станице се могу градити у викенд зони, у складу са плановима развоја и условима из овог Плана.

Постављање система мобилне телефоније, као и система осталих електронских комуникација, могуће је уз поштовање следећих услова:

- антенски системи се могу постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним зеленилу уз обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније у надлежности „Телеком Србија”.

1.6. План уређења зелених и слободних површина

На простору који је обухваћен Планом, зеленило ће бити заступљено у виду зеленила у оквиру површина јавне намене и зеленила у оквиру површине намењене за викенд зону.

Део подручја у обухвату Плана налази се у заштитној зони Националног парка, и то у режиму III степена заштите. Из тог разлога, постојећи потенцијал зеленила неопходно је очувати и унапредити.

Озелењавање се врши у складу са циљевима заштите природних вредности, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема овог подручја, тако што ће се смањују негативни утицаји вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката. Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшавање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета. Ради унапређења еколошких функција локалитета, планирати комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (дрвеће, жбуње, покривачи тла и слично).

За озелењавање простора потребно је користити првенствено дрвенасте и жбунасте врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст китњак, цер. медунац, бела липа, граб, јавори, свиб, дрењина, руј, и др.).

Инвазивне врсте не могу да се користе за озелењавање обухваћеног простора, због близине природних станишта Националног парка „Фрушка гора“. Приликом уређења и одржавања зелених површина треба одстранити евентуално присутне самоникле јединке.

У складу са решењем Покрајинског завода за заштиту природе, приликом планирања избора врста за озелењавање, ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (предност дати избору већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа). Избегавати следеће врсте које спадају у категорију инвазивних врста: Дивљи дуван (*Asclepias syriaca* L.), Јасенолисни јавор (*Acer negundo* L.), Кисело дрво (*Alnathus altissima* Sw.), Багремац (*Amorpha fruticosa* L.), Западни копривић (*Celtis occidentalis* L.), Дафина (*Eleagnus angustifolia* L.), Пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica* Marshall.), Трновац (*Gledichia triachantos* L.), Гоџи (*Licium halimifolium* Mill.), Петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina* Ehrh.), Јапанска Фалоп (*Reynouria syn. Fallopia Japonica*), Багрем (*Robinia pseudoacacia* L.) и Сибирски Брест (*Ulmus pumila* L.).

Од четинарских и других украсних врста користити само партерне хортикултурне врсте за оплеменавање простора око објеката.

Зеленило у оквиру површина јавне намене

Саобраћајних површина се у делу Златиборске улице планира за озелењавање у виду јавног линеарног зеленила – дрвореда дуж источне границе викенд зоне, док се у Улици северној и Улици новој планирају затрављене површине са могућношћу садње ниских жбунастих врста плитког кореновог система постављеног према садржајима карактеристичних попречних профила приказаних на графичком приказу број 7.1. „Карактеристични попречни профили“ у размери 1:200.

Зелени појас треба да зеленило претежно од аутохтоних сорти. Забрањено је уношење и садња инвазивних врста биљака.

Зеленило осталих намена

Зеленило викенд-зоне је просторно најзаступљенија категорија зеленила. Обликује се у виду мањих винограда, воћњака и вртова, као и мањих повртњака. Пожељна је декоративна листопадна и четинарска вегетација, уз живу ограду дуж граница парцела. Услови за држање животиња (кућни љубимци и домаће животиње) одређени су одговарајућом законском регулативом. Избор биљних врста одредити према њиховим еколошким, функционалним и

декоративним својствима, а треба да се базира претежно на аутохтоним врстама дрвећа и жбуња, различитих биљних категорија (високо и ниско дрвеће, високо и ниско жбуње, као и цветне врсте).

Минимално озелењавање у оквиру парцеле је 50%. Приликом озелењавања користити аутохтоне врсте вегетације и водити рачуна о засенчењу планираних садржаја. Око 40% озелењених површина треба да буде незасенчено, са ниским покривачем (трава, жбуње) а остали простор под засадом високих лишћара различите спратности. Примена четинарског, украсног и цветног садног материјала могућа је у мањој мери.

Предлаже се кровно озелењавање објеката у складу са наменом, режимом III степена заштите, као и просторним окружењем.

Приликом озелењавања на парцели тежити томе да што већи део вештачких (поплочаних, бетонираних) површина буде засенчен крошњама високих лишћара.

1.7. Услови и мере очувања природних и културних добара

1.7.1. Мере очувања природних добара

Увидом у Регистар заштићених природних добара који води Покрајински завод за заштиту природе, простор обухваћен Планом налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ утврђеној Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, број 84/15) и у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка гора“ и „Ковиљски рит“ (број 14) еколошке мреже Републике Србије (утврђено Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10). Еколошки значајним подручјем обухваћено је међународно значајно подручје за биљке - IPA (Important plant area под називом Фрушка гора и Ковиљско-Петроварадински рит) и међународно значајно подручје за птице - IBA (Important Bird Area).

У складу са решењем Покрајинског секретаријата за заштиту природе, важе следећи услови заштите природе:

1. Израдом Плана потребно је обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење предеоних елемената, односно кроз очување и одрживо коришћење природних и блископриродних површина, као и других површина са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом или травном вегетацијом;
2. Ускладити се са мерама заштите еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи), Просторним планом Општине Беочин и са мерама прописаним за заштитну зону НП „Фрушка гора“, утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“, а међу којима је ограничење изградње нових садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, на удаљености већој од 500 m од границе Националног парка.
3. Архитектурне елементе усагласити са одредбама утврђеним просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ и Просторним планом општине Беочин.
4. Није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује путем повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, а код којих се планским, грађевинским и/или техничким решењима не може обезбедити уклањање наведених негативних утицаја предметног простора;

5. Озелењавање је потребно вршити у складу са циљевима заштите природних вредности Националног парка, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема фрушкогорског подручја. Озелењавање се у обухвату плана може вршити почев од фазе уређења простора за изградњу до завршетка изградње уз поштовање следећих мера:
 - 5.1. Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких (бетонских) површина;
 - 5.2. Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета;
 - 5.3. Ради унапређења еколошких функција локалитета, планирати комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско);
 - 5.4. У зависности од расположивог простора, планирати равномерну покривеност паркинга високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач;
 - 5.5. Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, као и врсте које не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста.
6. За потребе очувања заштићених и строго заштићених дивљих врста, обавезно је решавање осветљења у оквиру обухвата Плана тако да осветљење буде функционално и да у што већој мери смањи негативно дејство осветљења на живи свет.
 - 6.1. Није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу нити украсно осветљење спољних делова објеката изнад висине крошње дрвећа;
 - 6.2. Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
 - 6.3. Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи.
7. Кровне равни на планираним објектима подразумевају коришћење техничких решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина.
8. У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине, правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине , у складу са законом.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

1.7.2. Мере очувања културних добара

На простору обухваћеном Планом нема регистрованих непокретних културних добара са статусом споменика културе према Закону о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 - др. закон и 99/11 - др. закон), а ни непокретности које уживају претходну заштиту. На посматраном подручју није регистровано постојање сакралних, етно и објеката градске архитектуре, археолошких локалитета, као ни спомен плоча и обележја.

Уколико приликом извођења земљаних радова, унутар целог обухвата Плана, инвеститори и извођачи радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, њихова је обавеза да, у складу са чланом 109. Закона о културним добрима, одмах без одлагања зауставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и да одмах о налазу обавесте надлежни Покрајински завод за заштиту споменика културе.

1.8. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

1.8.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Применом адекватних мера у оквиру простора обухвата Плана спречиће се загађивање и деградација ваздуха, воде и земљишта. У складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС, 14/16 и 76/18), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област, приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења. У циљу побољшања квалитета животне средине неопходно је на првом месту простор комунално опремити системом за одвођење отпадних вода целом подручју.

Сеизмичке карактеристике:

На сеизмолошкој карти за повратне периоде 100 и 200 година, која приказује очекивани максимални интензитет земљотреса, подручје општине Беочин се налази у зони интензитета 8° МЦС.

Климатске карактеристике

На основу анализираних климатских услова (температуре ваздуха, осунчања, облачности, падавина, влажности ваздуха и ветра) може се закључити да на подручју општине Беочин влада умерено-континентална клима са извесним специфичностима.

Температура ваздуха - Прелазна годишња доба, пролеће и јесен, одликују се променљивошћу времена, с топлијом јесени од пролећа. Лети, услед померања субтропског појаса високог притиска према северу, ово подручје се налази под утицајем и тзв. Азорског антициклона, са доста стабилним временским приликама и повременим пљусковитим падавинама локалног карактера. Зимом, ово подручје се налази под утицајем циклонске активности с Атлантског океана и Средоземног мора, као и зимског тзв. Сибирског антициклона. За осматрани период средње месечне температуре су: највише максималне температуре су у августу када достижу 22,1° С. Од августа температуре опадају све до јануара када се појављује минимум од 0,3 °С. Од јануара температуре поново расту. Највише средње максималне температуре има август 28,8° С. Сем августа високе средње максималне температуре има јули 28,1 °С, док најнижу има јануар, свега 1,6° С. Најниже средње минималне температуре јављају се у јануару и износе -5,1° С, затим у фебруару, па у децембру, а највише су у августу (15,9° С), затим у јулу, па у јуну.

Падавине - Фрушкогорско подручје представља део Војводине који прима највећу количину талога током године. Док се на територији суседне Бачке излучи годишње око 671,6 mm талога, фрушкогорска област прима 695 mm. Фрушкој гори талог доноси западна и северозападна влажна струјања. Наиласком на Фрушку гору овај влажни ваздух се подиже, расхлађује и кондензује те се излучују падавине. Са повећањем висине и количине талога расту. На станици Иришки венац годишње просечно падне 782 mm талога, а у Сремској Каменици 675 mm. Према вертикалном градијенту падавина највиши предели Фрушке горе (539 m) требало би да примају годишње око 815 mm талога. Просечне месечне количине талога излучују се максимално током јуна и износе 90 mm. Најмање средње месечне количине талога прима месец фебруар (28,2 mm). Летње кише су плахе, праћене грмљавином.

Ветровитост - Својим упоредничким правцем Фрушка гора чини велике сметње слободној циркулацији ваздушних маса у правцу север југ и обрнуто. Сочиваст облик Фрушке горе такође цепа и знатно слаби јачину југозападних и југоисточних ветрова. 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 најчешћи (доминирајући). Други по учесталости је ветар из правца запад-југозапад. Ови западни ветрови доноси талог и излучују их, у све већим количинама како се пењу према билу Фрушке горе. Чести су још и југоисточни, источно-југоисточни и источни ветрови. Најчешће се ветар јавља у јесењим, а најређе у летњим месецима. 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.

1.8.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

На простору у обухвату Плана као и у непосредној близини није успостављен мониторинг чинилаца животне средине, нити се на обухваћеном подручју налазе објекти који својим радом негативно утичу на животну средину.

Услови и мере заштите животне средине утврђени су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже водне и енергетске инфраструктуре), ради побољшања квалитета и стандарда живота, дефинисањем правила уређења и грађења, а у складу са усмеравајућим правилима за површине јавне намене и површина осталих намена.

Поменуте мере заштите спроводиће се у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон) и другим прописима из ове области.

Делатности на планираним просторима које ће се одвијати на парцелама у намени викенд тоне, тј. секундарног становања, треба да задовоље еколошке стандарде и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са прописима и санитарно-хигијенским захтевима, адекватно одлагање отпада, као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

У викенд зони се не очекују активности које би утицале на квалитет ваздуха и ниво буке.

Заштита ваздуха

Услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају контролу емисије, успостављањем мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница.

Планирањем зелених површина дуж постојећих и новопланираних саобраћајница, као и посвећивањем посебне пажње очувању постојећег зеленила, спречиће се нарушавање микроклиматских услова обухваћеног простора.

Праћење и контрола квалитета ваздуха у обухвату Плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим подзаконским актима.

Мере заштите од буке:

Проширењем постојеће саобраћајнице дуж Улице Златиборске очекује се благо повећање нивоа буке у односу на досадашњи, па се заштита може остварити формирањем зеленог појаса. Изградња нових саобраћајница незнатно ће повећати ниво буке.

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке, потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10), предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Простор обухваћен Планом нема изграђену канализациону мрежу за одвођење отпадних и атмосферских вода, па ће се до изградње канализационе мреже отпадне воде испуштати у водонепропусне септичке јаме довољног капацитета, на парцелама корисника. Основне мере заштите вода биће остварене изградњом канализационе мреже, чиме ће се спречити загађење животне средине потенцијалним упуштањем комуналних отпадних вода у подземље.

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера уз примену следећих прописа:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12) и
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14).

Посебни услови заштите вода

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у отворене канале атмосферске канализације, путни јарак, околни терен и/или затворену атмосферску канализацију.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, према условима надлежног јавног комуналног предузећа. Уколико у близини обухваћеног простора није изграђена јавна канализација, као привремено решење до изградње исте, предвидети изградњу водонепропусне септичке јаме, одговарајуће запремине, без упијајућег бунара, а коју ће редовно празнити надлежно јавно комунално предузеће.

Забрањено је у површинске и подземне воде уношење опасних и штетних материја које могу угрозити квалитет (еколошки статус) тј. узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену вода, а у складу са чланом 97. и чланом 133. став 9. Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 - др. закон).

Забрањено је у водотоке испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских. Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у водотоке, претходно се морају комплетно пречистити (предтретман, примарно, секундарно или терцијално), тако да задовољавају прописане граничне вредности по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, и прописане вредности квалитета ефлуента у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање, како се не би нарушило одржавање квалитета воде реципијента (II класа воде).

Забрањено је уношење загађујућих материја у подземне воде, односно узроковање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде, у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање.

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера уз уважавање пре свега Закона о водама, као и свих других законских и подзаконских аката који уређују дату област.

Мере заштите земљишта:

На простору у обухвату Плана неопходно је обезбедити заштиту тла од ерозије и деградације применом одговарајућих биолошких и техничких мера (нарочито уз токове и на нагнутом терену). Примена концепта органске пољопривреде, који искључује конвенционалне методе употребе хемијских средстава заштите и агротехничких мера у пољопривреди значајно ће допринети заштити земљишта од загађивања.

Мере управљања отпадом:

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС”, број 92/10), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

Број, врста посуде, место и технички услови за постављање посуда треба да буду у складу са условима надлежног јавног комуналног предузећа Општине Беочин. Посуде треба да одговарају сврси и капацитетима.

Мере заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења:

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења у радним процесима и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивним материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: ТС, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- евидентирање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења и др.

1.9. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, погодност терена за изградњу, висина подземних вода и сл.).

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

Услови заштите од елементарних непогода и других катастрофа

Постоји могућност да предметни простор угрозе елементарне непогоде, које настају деловањем природних сила: поплаве од спољних и унутрашњих вода, земљотреси, олујни ветрови, снежни наноси и сличне појаве. Са елементарним непогодама се изједначају и следеће катастрофе, уколико су већих размера: експлозије, пожари, епидемије, хемијска и радиоактивна загађења ваздуха, воде и намирница.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

Мере заштите од земљотреса

Подручје општине Беочин се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале на повратни период од 100 и 200 година. Ради заштите од потреса максималног интензитета од 8° MCS скале објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђује се погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Како је подручје обухваћено Планом намењено викенд зони, угроженост од пожара није изражена у већој мери. У условима изградње се дефинишу минимална међусобна растојања између објеката на парцелама.

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96) и другим прописима.

1.10. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деце и старих особа

Приликом пројектовања објеката за јавну употребу, саобраћајних и пешачких површина потребно је применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, у свему према важећем правилнику о техничким стандардима приступачности.

1.11. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја, потребно је обезбедити приступ изграђеној јавној саобраћајној површини.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом и снабдевању електричном енергијом. Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну и електроенергетску мрежу.

Снабдевање топлотном енергијом може се решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И ПРАВИЛА ОБЛИКОВАЊА

2.1. Правила грађења и обликовања за викенд зону

У складу са правилима из ППО, те са графичким приказом број 5 „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима“, у размери 1:1000, утврђују се следећа правила за изградњу објеката у викенд-зони:

- приликом формирања нових грађевинских парцела, парцела на којој се гради викенд-објекат не може да буде мања од 1.500 m², са одступањем до 5% због специфичности конфигурације терена;
- приликом формирања грађевинских парцела је, у складу са графичким приказом број 8 „Спровођење плана са елементима за парцелацију за потребе површина јавне намене“, у размери 1:1000, обавезно издвајање површине за јавне намене – саобраћајне површине (улице);
- грађевинске парцеле морају имати приступ са планиране или постојеће јавне саобраћајне површине;
- на грађевинској парцели се може изградити један викенд-објекат (главни, основни) са помоћним објектима који су у функцији главног објекта (пушница, сушница, остава, гаража и сл.); могућа је изградња посебних објеката за које се не издаје грађевинска дозвола у складу са Законом о планирању и изградњи (вртна сенила, стазе и др.);
- Положај објекта на парцели је слободностојећи, а може да садржи максимално две стамбене јединице;
- спратност главног објекта може бити приземље (П) или приземље и поткровље (П+Пк); на нагнутим теренима дозвољава се изградња помоћних просторија у сутерену или подруму главног објекта (до Су(По)+П+Пк); дозвољена је изградња објеката максималне висине 12 m;
- помоћни објекат је максимално приземне спратности; на терену у нагибу помоћни објекат може бити и полуукопан, у облику земунице са покривачем од земље и растиња;
- укупна површина свих објеката на парцели износи 10% од површине парцеле, али не више од 150 m² у основи приземља;
- грађевинска линија удаљена је од регулационе линије најмање 5,0 m, као и од међашне линије у задњем делу парцеле. Удаљеност објекта(са испадима) на парцели у односу на бочне међашне линије је мин. 3,0 m, а не рачунајући испаде 5,0 m;
- Колски пролаз поред објекта на парцели је минимално 2,5 m;
- у обрачун заузетости парцеле не улази површина посебних објеката за које се не издаје грађевинска дозвола у складу са Законом о планирању и изградњи, односно подзаконским актима (вртна сенила до 20 m² основе, стазе, платои, вртни базени и

рибњаци површине до 25 m² и дубине до 1,2 m, надстрешнице основе до 20 m², дечија игралишта, дворишни камини површине до 2 m² и висине до 3 m, колски прилази објектима ширине 2,5 – 3 m, соларни колектори који се не прикључују на електродистрибутивну мрежу);

- куће за одмор се граде од природног материјала. Дозвољава се изградња лођа, тремова и пергола испред и у склопу објекта према осунчаним просторима, истакнутим природним видиковцима;
- на парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, основни објект поставити на највишој коти (уз јавни пут), а помоћне објекте постављати иза (наниже);
- на парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, основни објект поставити на највишој коти, а помоћне објекте остављати испред (наниже);
- архитектонска обрада објекта мора се прилагодити непосредном амбијенту и околном пејзажу. Делови објекта, њен структурални склоп од утицаја на обликовање и визуелни изглед (прозори, стрехе, димњачке капе, тремови и сл.) уз велику примену природних материјала;
- препоручује се да ограда око парцеле буде од живице или жичана која одигнута 10cm од тла, висине до 1,5 m; не дозвољава се изградња пуних зидних платана по границама парцела;
- Уколико концепт изградње викенд објекта има карактеристике двојног објекта (две стамбене јединице) могуће је парцелу преградити функционалном оградом која је иста или нижа од ограде парцеле.

2.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења приказаног на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објект који се Планом не задржавају и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са прописима који регулишу ову област.

2.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одређби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон),

- Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон), и осталим прописима који регулишу ову област.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

Тротоаре израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Тротоари су минималне ширине 1 m (једносмерни), односно 1,6 m (двосмерни). У зони пешачких прелаза минимална ширина тротоара и пешачких стаза је 3 m на дужини не мањој од 3 m. На местима где је предвиђена већа концентрација пешака потребно је извршити проширење пешачких стаза. По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће.

Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

Приликом израде пројектне (техничке) документације могуће је кориговање трасе саобраћајних површина од решења приказаном на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач пута то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати директан излаз на јавну саобраћајну површину.

Паркирање и гаражирање возила

Власници викенд објеката обезбеђују паркирање возила на својим парцелама, по принципу једна стамбена јединица – једно паркинг место.

На јавној саобраћајној површини се не планира, али је могућа је изградња јавног паркинга уколико у регулацији има простора за реализацију, који се у том случају уређује у тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“ или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом) који спречавају клизање, обезбеђују услове стабилности подлоге довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицања воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234:2020 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

2.2.2. Услови за изградњу и начин прикључења за водну инфраструктуру

Трасу водоводне мреже полагати у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту. С обзиром на намену и број корисника планирано је једнострано полагање трасе водовода.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 1,0 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

Задате вредности су растојања од спољне ивице новог цевовода до спољне ивице инсталација и објеката инфраструктуре.

Уколико није могуће испоштовати тражене услове пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација водовода.

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи од 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2-1,5 m мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m од сваке стране.

Водоводни прикључци

Снабдевање водом обављаће се преко прикључења на јавни водовод. Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем. Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Услове прикључења на водоводну мрежу (пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера) одређује ЈКП „Беоцин“ на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и важећим Правилником.

Прикључење кућа за одмор врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за куће за одмор, постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије.

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности ЈКП „Беоцин“.

2.2.3. Услови за изградњу и начин прикључења на канализационе мреже

Трасу мреже канализације полагати у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту, у складу са графичким приказом број 6 „План мреже и објеката комуналне инфраструктуре“ у 1:1000.

Системом фекалне канализације покриће се цело подручје у обухвату Плана.

Канализациони прикључци

Прикључак на канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту.

Условe прикључења на канализациону мрежу, када иста буде изграђена, (пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера) одређује ЈКП „Беоцин“ на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и важећим Правилником.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом прикључиће се на канализациону мрежу, када она буде изграђена.

Пројектовање прикључка - цевовода предвидети од ПВЦ цеви, одговарајућег профила за фекалну и атмосферску канализацију, на дубини која је прилагођена типу прикључења (на цев или преко шахта насељске канализације).

Гранични ревизиони шахт извести 1,0 m од регулационе линије.

Дно канала прикључка комплекса од ревизионог шахта до насељске 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.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена на канализациони систем дозвољава се само преко аутономног постројења препумпавањем.

Изградити зацевљену атмосферску канализациону мрежу са сливницима и системом ригола и каналета.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа.

До изградње мреже одвођења фекалних вода, фекалне воде одводити у водонепропусну септичку јаму на парцели корисника.

Услови за изградњу септичких јама

Септичку јаму поставити на удаљењу од минимум 3 m од границе суседне парцеле. Уколико величина парцеле дозвољава, септичку јаму поставити минимум 5 m од објекта.

Септичке јаме морају бити водонепропусне. Њихово пражњење је у надлежности Јавног комуналног предузеће „Беоцин“.

2.2.4. Услови за реализацију енергетске инфраструктуре

Електроенергетска инфраструктура

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решиће се директно из трансформаторске станице која ће се изградити на парцели број 3077 КО Черевих, прикључењем на планирану нисконапонску мрежу изградњом подземног прикључка који се

састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Ормане мерног места постављати на регулационој линији, на спољашњим фасадама објекта или зиданим оградама. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „Електродистрибуције“.

Трафостаница се планира као монтажно бетонска, предвиђена за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са потребама.

Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3 m.

При изградњи подземне електроенергетске мреже на површинама остале намене важе исти услови као и услови за изградњу подземне електроенергетске на јавном земљишту.

Општи услови прикључења објеката на дистрибутивни електроенергетски систем

- Објекте прикључивати на постојећу или планирану мрежу дистрибутивног електроенергетског система.
- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем, потребно је изградити прикључак који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ).

Гасоводна инфраструктура

На простору обухвата Плана ЈП „Србијагас“ нема својих инсталација нити се иста планира, па прикључење на гасоводну инфраструктуру није планирано.

2.2.5. Услови за реализацију електронске и телекомуникационе инфраструктуре

ТТ мрежа се не планира, с обзиром да није у склопу викенд зона иста обавезујућа, али је могућа уколико се за тим укаже потреба. У том случају, услови за изградњу ТТ мреже су следећи:

- ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница;
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање од 0,8 m;
- При паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m а угао укрштања око 90°;
- При укрштању телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;
- При приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити мин. 0,5 m.

Прикључење објеката у систем електронских комуникација решити изградњом Wi-Fi приступних тачака, односно с обзиром да се планирани објекти налазе у ванграђевинском подручју насеља у ком дистрибутер нема изграђену мрежу, предвиђена је уградња инсталационе цеви Ø 36 mm, од просторије приземља објекта до слободног таванског простора у циљу повезивања објекта на електронску комуникациону мрежу радио-релејним линком, уколико постоји оптичка видљивост.

Уколико се створе услови за реализацију прикључења на кабловски дистрибутивни систем и наступи потреба за прикључењем, прикључење извести према условима локалног дистрибутера.

3. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог Плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола. На простору у обухвату Плана нису утврђени простори за које је обавезна разрада урбанистичким пројектом.

Закони и подзаконски акти наведени у плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Положај простора ПДР са изводом из ППО Беочин.....	A3
2. Катастарско топографска подлога са границом обухвата Плана.....	1:1000
3. Постојећа намена простора.....	1:1000
4. Планирана намена простора са поделом на зоне.....	1:1000
5. Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима	1:1000
6. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре	1:1000
7. Саобраћајна инфраструктура	1:1000
7.1. Карактеристични попречни профили.....	1:200
8. Спровођење плана са елементима за парцелацију за потребе површина јавне намене.....	1:1000

План детаљне регулације викенд зоне „Шакотинац“ садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу општине Беочин“, и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник скупштине општине Беочин. По један примерак потписаног оригинала плана чува се у у Скупштини општине Беочин, један примерак у Одељењу за урбанизам, грађевинарство, озакоњење и саобраћај општинске управе Беочин где се чува и документациона основа овог плана, и један примерак у архиви обрађивача Плана.

План детаљне регулације викенд зоне „Шакотинац“ доступан је на увид јавности у згради општине Беочин, и путем интернета.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Беочин“.

В – ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

размера

1. Положај простора ПДР са изводом из ППО БеочинА3
2. Катастарско топографска подлога са границом обухвата Плана.....1:1000
3. Постојећа намена простора.....1:1000
4. Планирана намена простора са поделом на зоне.....1:1000
5. Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима1:1000
6. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре1:1000
7. Саобраћајна инфраструктура.....1:1000
 - 7.1. Карактеристични попречни профили.....1:200
8. Спровођење плана са елементима за парцелацију за потребе површина
јавне намене.....1:1000

Г –ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА

- Одлука о изради планског документа
- Катастарско топографски план
- Копија плана
- Копија плана водова
- Елаборат за рани јавни увид
- Прибављени подаци и услови за израду планског документа
- Извештај о обављеном раном јавном увиду
- Извештај о стручној контроли нацрта плана
- Извештај о обављеном јавном увиду