



Општинска управа
општине Беочин
Светосавска 25, 21300 Беочин

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО–
РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ У КО БАНОШТОР
-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-**



**„ANDZOR ENGINEERING” d.o.o.
ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
УРБАНИЗАМ И ЕКОЛОГИЈУ**

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

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО– РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ У КО БАНОШТОР -ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Општина Беочин Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине
НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Виданка Адамовић ПР Занатска радња Атос – Корушла Беочин, Дунавска бб
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	„ANDZOR ENGINEERING“ Д.О.О. Нови Сад, Иве Андрића бр. 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	МАРИЈА СТАНКОВИЋ, дипл.инж.арх
РАДНИ ТИМ:	<p> ЗОРАН ВУКАДИНОВИЋ, маст.инж.саоб СТЕФАНА СТАНИСАВЉЕВИЋ, маст.простор.план. ТАТЈАНА ВУЈИНОВИЋ, дипл.инж.арх. ЈОВАН ПАВЛОВИЋ, маст. пр. планер МАРИЈА СТОЈКОВИЋ, маст .инж. арх. ВАЊА РИСТАНОВИЋ, дипл .инж. арх. СТЕФАН ЈОВИЋ, дипл. инж. арх. МИЉАНА РАЂЕНОВИЋ, дипл. инж. пејз. арх. САША СТАМЕНКОВИЋ, дипл. инж. саоб. АЛЕКСАНДРА ВАСИЋ, дипл. инж. саоб. АЛЕКСАНДРА МИЉАНОВИЋ, дипл. инж саоб. МИЛАНА РАМБАТ, дипл. инж. пејз. арх. МИЛИЦА ПАРЕЖАНИН, дипл. инж. пејз. арх. ЈОВИЦА ДЕЛИЋ, дипл. инж. грађ. МИТАР САЛАПУРА, маст. инж. грађ. МИЛЕНА ПЕТРОВИЋ, дипл. инж. пејз. арх. </p>
ДИРЕКТОР: „ANDZOR ENGINEERING” Д.О.О.	ЗОРАН ВУКАДИНОВИЋ, маст.инж.саоб.

САДРЖАЈ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО–РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ У КО БАНОШТОР

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Увод	1
2. Опис предложене граница планског документа	3
3. Извод из планског документа вишег реда	3
4. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења	7
5. Општи и посебни циљеви израде плана	7
6. Планирана претежна намена	8
7. Концепт инфраструктурног опремања	9
8. Заштита и унапређење животне средине	10
9. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора	10

ГРАФИЧКИ ДЕО

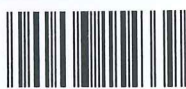
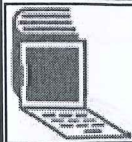
1. Извод из Просторног плана општине Беочин – Намена простора	P = 1: 10 000
2. Катастарско-топографски план са границом обухвата	P = 1: 1 000
3. Постојећа намена површина	P = 1: 1 000
4. Планирана намена површина	P = 1: 1 000

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ У КО БАНОШТОР - ЕЛАБОРАТ ЗА
РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА

- Одлука о изради Плана детаљне регулације туристичко-рекреативне зоне у КО Баноштор („Службени лист општине Беоцин“ бр. 24/2024);
- Катастарско-топографски план;
- Информација о локацији број 03-353-202 од 13.09.2024. године;
- Копија катастарског плана водова број 956-302-23927/2024 од 19.09.2024. године.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



8000063154339

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 20283467

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, URBANIZAM I EKOLOGIJU
ANDZOR ENGINEERING DOO NOVI SAD

Скраћено пословно име ANDZOR ENGINEERING DOO NOVI SAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Нови Сад - град

Место Нови Сад, Нови Сад - град

Улица Иве Андрића

Број и слово 13

Спрат, број стана и слово / /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта office@andzor.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 23. април 2007

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 104974964

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

275-0010221063390-83
285-2213000000105-46
285-2211209893233-52
285-2211000000362-61
170-0030020881000-46
170-0030020881001-43
840-0000011664763-44



Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

12. септембар 2016

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Зоран	Презиме	Вукадиновић
	ЈМБГ	2709979800122		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Зоран Вукадиновић

ЈМБГ 2709979800122

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	

износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 20.257,53 RSD	25. април 2007

Сувласништво удела од	износ(%) 100,000000000000
-----------------------	------------------------------

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 500,00 EUR

износ

датум

Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од
20.257,53 RSD

25. април
2007

Регистратор, Миладин Маглов





**“ANDZOR ENGINEERING” d.o.o.
ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
УРБАНИЗАМ И ЕКОЛОГИЈУ**

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

На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-испр, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14,145/14, 83/2018, 31/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и издаје се:

РЕШЕЊЕ

Којим се одређује: **Марија Станковић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце 200 1525 15**

за одговорног урбанисту на изради планске документације:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ
У КО БАНОШТОР, ОПШТИНА БЕОЧИН
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

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

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

Зоран Вукадиновић, маст. инж. саоб.

2025. године, Нови Сад



**“ANDZOR ENGINEERING” d.o.o.
ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
УРБАНИЗАМ И ЕКОЛОГИЈУ**

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

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-
РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ У КО БАНОШТОР, ОПШТИНА БЕОЧИН**

**Марија Станковић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце 200 1525 15**

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Елаборат за раниј јавни увид Плана детаљне регулације израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС РС, 50/13 – Одлука УС РС, 98/13 – Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019-др., 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и прописима донетим на основу Закона

Одговорни урбаниста:

Марија Станковић, дипл. инж. арх.

2025. године, Нови Сад



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

Марија М. Станковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 02575073127

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1525 15



У Београду,
19. новембра 2015. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић
дипл. инж. арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ У КО БАНОШТОР – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације туристичко-рекреативне зоне у КО Баноштор (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Беочин”, бр.24/2024) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина општине Беочин донела на седници одржаној 12.12.2024. године.

Саставни део ове Одлуке је и Решење општинске управе општине Беочин бр. 01-501-41 од 22.11.2024. године да се не израђује Стратешка процена утицаја Плана на животну средину и Мишљење да за предметни План није потребна израда студије заштите непокретног културног добра, бр. 02-433/3-2024 од 15.10.2024. године издатог од Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин.

Циљ израде Плана је дефинисање површина јавне намене, планираних осталих намена, правила уређења и грађења у складу са условима Просторног плана општине Беочин („Службени лист општине Беочин”, број 13/2012) и услова заштите животне средине.

Планом детаљне регулације туристичко-рекреативне зоне у КО Баноштор обухваћен је део грађевинског земљишта ван грађевинског подручја насељеног места Баноштор, укупне површине 2,95 h у катастарској општини Баноштор. Простор обухваћен Планом детаљне регулације у највећој мери планира се за туристички садржај и винарији са пратећим садржајима.

Инвеститор израде Плана је ЗАНАТСКА РАДЊА АТОС - КОРУШКА БЕОЧИН из Беочина.

Правни основ за израду Плана детаљне регулације туристичко-рекреативне зоне у КО Баноштор чине следећи документи:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС”, бр. 32/19).
- Одлука о изради Плана детаљне регулације туристичко-рекреативне зоне у КО Баноштор („Службени лист општине Беочин“ бр. 24/2024);

Плански основ за израду Плана чине следећи документи:

- 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.
- Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19) (у даљем тексту: ПППН).

Просторним плановима дата је концепција уређења и организације простора према планираним наменама и функцијама, као и зоне и мере заштите простора. Простор обухваћен Планом представља према ППО највећим делом површину намењену за Зону кућа за одмор и рекреацију (викенд зона), а делом за јавне путеве (део некатегорисаног атарског пута, део државног пута IIА реда бр. 119), водно земљиште. На предметном обухвату простора могу се према ППО планирати викенд објекти, туристичко рекреативни садржаји и винарије на парцелама земљишта остале намене, као и сви помоћни објекти који су неопходни за функционисање објеката наведених намена. ППО утврдио обавезну израду плана детаљне регулације за викенд зоне.

Планом детаљне регулације биће, осим површина намењених за туристичко угоститељске садржаје обухваћена и саобраћајница ради дефинисања прикључака на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, као и дефинисања регулационих линија и површина јавне намене и површина осталих намена. Коначан обухват Плана биће утврђен Нацртом плана, након достављања услова имаоца јавних овлашћења потребних за израду Плана. ПППН је утврдио да се предметни обухват налази ван границе подручја посебне намене, односно у подручју утицаја на посебну намену. Према условима за спровођење ПППН, обухват Плана се спроводи применом планских докумената Јединица локалне самоуправе уз обавезну примену смерница и мера заштите утврђених просторним планом.



Приказ обухвата плана на подлози са е-странице ГеоПортал

2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

ПРЕЛИМИНАРНА ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ У КО БАНОШТОР, ЧИНЕ СЛЕДЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ: ДЕО К.П. БР. 3225 И ЦЕЛЕ К.П.БР. 2926/1, 2926/2, 2927/1, 2927/2, 2928, 2929, 2931, 2933, 2934, 2935/2, 2964, 2965, 2966/1, 2966/2, 2966/3, 2966/4, 2967, 2968 СВЕ КО БАНОШТОР.

ОКВИРНА ПОВРШИНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЗНОСИ ОКО 29518m².

КОНАЧНА ГРАНИЦА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕФИНИСАЊЕ СЕ НАЦРТОМ ПЛАНА.

ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА СЕ НАЛАЗИ НА ПОТЕЗУ ИЗМЕЂУ РЕКЕ ДУНАВ СА СЕВЕРНЕ СТРАНЕ (К.П. БР. 3218/1 КО БАНОШТОР) И ДРЖАВНОГ ПУТА IIА РЕДА БР. 119, ДЕОНИЦА СВИЛОШ-РАКОВАЦ, КОД ЧВОРА 11902 СВИЛОШ (НА К.П. БР. 3225 КО БАНОШТОР).

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Просторни план општине Беочин („Службени лист општине Беочин”, број 13/2012)

ПРОСТОРНИМ ПЛАНОМ ОПШТИНЕ БЕОЧИН ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈЕ ДЕФИНИСАНО КАО ЗЕМЉИШТЕ НА КОЈЕМ СУ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ ИЛИ ЈЕ ПЛАНИРАНА ЊИХОВА ИЗГРАДЊА, А КОЈЕ МОЖЕ БИТИ ИЗГРАЂЕНО ИЛИ НЕИЗГРАЂЕНО, УРЕЂЕНО ИЛИ НЕУРЕЂЕНО. НА ПРОСТОРУ ОПШТИНЕ ПОСТОЈИ ОСАМ НАСЕЉА КОЈА СУ ДЕФИНИСАНА ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉЕНОГ МЕСТА И ПРЕДСТАВЉАЈУ ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ПЛАНИРА СЕ ЗА РАДНЕ ЗОНЕ, ВИКЕНД ЗОНЕ, ТУРИСТИЧКО-ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ, СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ, САОБРАЋАЈНЕ ТЕРМИНАЛЕ, ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЗА ЕКСПЛОАТАЦИЈУ МИНЕРАЛНИХ СИРОВИНА, КОМУНАЛНЕ ОБЈЕКТЕ, ОБЈЕКТЕ У ФУНКЦИЈИ КУЛТУРЕ, ОБРАЗОВАЊА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ДР.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА КОЈА СУ УТВРЂЕНА ПРОСТОРНИМ ПЛАНОМ ПРЕДСТАВЉАЈУ ПОЛАЗНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА УЖИХ ТЕРИТОРИЈАЛНИХ ЦЕЛИНА, ПА СЕ ЊИХОВА ДОСЛЕДНА ПРИМЕНА ОБЕЗБЕЂУЈЕ ИЗРАДОМ ПРЕДВИЂЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ КОЈА КРОЗ ПОСТУПАК ДЕТАЉНИЈЕ РАЗРАДЕ КОНКРЕТИЗУЈЕ И ОПЕРАЦИОНАЛИЗУЈЕ ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ОВИХ ПРАВИЛА У ПРОСТОРУ.

С ОБЗИРОМ ДА СЕ ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАЛАЗИ У ОКВИРУ НАМЕНЕ ЗА ВИКЕНД ЗОНУ И ДА ЋЕ СЕ ОВИМ ПЛАНОМ УТВРДИТИ НОВА ПОВРШИНА ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКОГ КОМПЛЕКСА, ПРИМЕНИЋЕ СЕ СВА УСМЕРАВАЈУЋА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА КОЈА СУ ДАТА ЗА ВЕЋ УТВРЂЕНЕ **ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР (ВИКЕНД ЗОНЕ) И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИХ САДРЖАЈА (ОБЈЕКТИ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ, ОБРАЗОВАЊА И КУЛТУРЕ) ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА И ПРИОБАЉА - УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА, УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА У ПРИОБАЉУ ДУНАВА:**

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КУЋА ЗА ОДМОР (ВИКЕНД ЗОНЕ)

- 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.

Израђени 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 објеката 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 објеката (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 пејсажу. 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 ван грађевинског подручја насеља обавезна, између осталог, и за викенд зоне.

Правила грађења за зоне туристичко-спортско-рекреативних садржаја (објекти у функцији туризма, спорта и рекреације, образовања и културе) ван грађевинског подручја насеља

У складу са овим Планом, могу се градити објекти или комплекси у функцији туризма (излетнички, ловни, здравствено-рехабилитациони и др.), спорта и рекреације (кампови, спортови на води, стрелишта, јахалишта, хиподроми, голф терени и др.) и образовања и културе (школе у природи, паркови скулптуре, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри и сл.).

За ове комплексе потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана уз добијене Сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, споменика, водопривреде, енергетике и др. За мање капацитете, као и појединачне објекте на парцелама које имају директан приступ на јавни пут, (утврђену регулацију која се неће мењати), може се изградити и Урбанистички пројекат.

На постојећим објектима дозвољени су радови на реконструкцији и ограниченој доградњи (неопходни пратећи садржаји и површине), уколико то просторне могућности дозвољавају.

Изградња и опремање објеката намењених рекреацији, туризму и разоноди на води, спортском риболову и слично, мора бити првенствено од монтажних елемената, са неопходним санитарно- техничким уређајима. Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да се уклопе у пејсаж. Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозионих процеса и поремећаја режима вода, а уз услове и сагласност надлежних предузећа.

На просторима који су предвиђени за подизање оваквих објеката слободан терен се мора користити заједнички, без ограђивања и парцелисања.

Услови за изградњу објеката, уређење и коришћење земљишта у приобаљу Дунава

Објекти намењени спортско-туристичко-рекреативним садржајима (ауто-камп, пристаништа, марине), спортски риболов, објекти угоститељства, и сл. морају имати неопходне пратеће садржаје и санитарно-техничке уређаје. Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем, да се уклопе у пејзаж.

Изградња и опремање објеката, намењених рекреацији, туризму, разоноди на води, спортском риболову и слично, мора бити првенствено од монтажних елемената, са неопходним санитарно- техничким уређајима. Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем, да се уклопе у ритски пејзаж. Димензије објеката не смеју да пређу у основи површину од 30,0 m².

Режими коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозионих процеса и поремећаја режима извора, потока и подземних вода.

Пожељно је да објекти имају терасу окренуту Дунаву, као органски део објекта. Зграде су на платформи, на стубовима. Простор испод платформе може се затворити, с тим да се користи за спортско-риболовну опрему.

На просторима који су предвиђени за подизање оваквих објеката остали слободан терен мора се користити заједнички без икаквог ограђивања и парцелисања. На овим теренима вегетација је 3/4 аутохтона и тај пејзаж треба и даље задржати у његовом изворном облику, не уносећи никакве нове врсте.

За просторе намењене за ове потребе обавезна је израда одговарајућег урбанистичког плана. До израде одговарајућег урбанистичког плана могућа је изградња на основу Урбанистичког пројекта, тамо где је утврђена регулација (која се неће мењати) и где се могу задовољити услови уређења и грађења дати овим Планом.

Просторни план подручја посебне намене Фрушка гора („Службени лист АПВ“, број 8/19)

ПППН утврђено је да се предметни простор налази ван границе подручја посебне намене, односно у подручју утицаја на посебну намену.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА У „ПОДРУЧЈУ УТИЦАЈА НА ПОСЕБНУ НАМЕНУ“ - ПОДРУЧЈУ ВАН ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Сви плански документи ЈЛС, који су у целости или делом у „Подручју утицаја на посебну намену“

– подручју ван посебне намене, морају се усагласити са планским решењима датим у Просторном плану, у делу који се односи на:

- Заштиту од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и уређење простора од интереса за одбрану земље, дате:

1) на графичком прилогу 3.3. „Природни ресурси и заштита животне средине“;

2) у Правилима уређења, у тачки 1.5.6. „Услови и мере заштите од елементарних непогода и техничко-технолошких несрећа“ и у тачки 1.5.7. „Уређење простора од интереса за одбрану земље“;

- забрану изградње ППОВ-а у небрањеном делу, односно инундационом поручју реке Дунав;

- заштиту од ерозије, поплава и бујица на северним падинама Фрушке горе, уз могућност изградње одговарајућих водних објеката (микроакумулације, ретензије), уз обавезну претходну израду адекватних студија, анализа и адекватне техничке документације у складу са Законом.

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

Катастарске парцеле које су у обухвату Плана налазе се на грађевинском земљишту ван грађевинског подручја насеља, у зони кућа за одмор и рекреацију - „викенд зони“ (број 3), за коју је прописана обавеза израде плана детаљне регулације.

Катастарске парцеле број 2926/1, 2926/2, 2927/1, 2927/2, 2928, 2929, 2931, 2933, 2934, 2935/2, 2965, 2966/1, 2966/2, 2966/3, 2966/4, 2967 и 2968 КО Баноштор, немају директан приступ на јавну саобраћајну површину која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Катастарска парцела број 2935/2 и делови к.п.бр. 2931, 2933, 2934, 2935/2, 2966/3, 2966/4 и 2965 КО Баноштор користе се као саобраћајница променљиве ширине, највише до 4,0m.

Катастарска парцела број 2964 КО Баноштор има директан излаз на државни пут IIА реда (бр. 119) – к.п. бр. 3225 КО Баноштор.

Приступ простору у обухвату Плана остварује се преко описане изграђене саобраћајнице која има излаз на Државни пут IIА реда бр. 119.

Локација је делимично комунално опремљена и постоји могућност прикључака на постојећу и планирану комуналну инфраструктуру, у складу са условима и техничким прописима надлежних предузећа.

Терен је у благом паду од државног пута ка Дунаву. На локацији постоје изграђени објекти: викенд куће, угоститељски објекти и др., док су неке парцеле неизграђене.

Ограничење представља положај локације која се налази поред реке Дунав, односно простора које је повремено плавно. Услови на терену утицаће на формирање саобраћајнице: терен у паду, ограничен простор за формирање појаса регулације.

5. ОПШТИ И ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Концепција уређења Плана се заснива на препознавању конкретних потреба и могућности у обухвату Плана.

Основни циљ израде Плана је стварање планског основа за дефинисање услова изградње и уређења простора на планском подруљу, кроз одређивање намене и карактера простора.

Посебни циљеви израде Плана су:

- преиспитивање редеофинисање постојеће намене површина;
- дефинисање површина јавне намене за потребе изградње приступни саобраћајница ради оптималног искоришћења могућности локације;
- дефинисање детаљне намене површина, правила уређења и грађења и заштите простора;
- стварање услова за адекватно инфраструктурно опремање локације;

- преиспитивање и редефинисање услова и правила уређења и грађења на предметном подручју.

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Предложене планиране намене површина су:

Објекти и површине јавне намене

Површина јавне намене у обухвату Плана је планирана саобраћајница. Нацртом Плана се, у складу са условима имаоца јавних овлашћења могу за површине јавне намене наменити и друге парцеле или њихови делови.

Регулација саобраћајнице одговарајућег профила омогућиће оптимални попречни профил саобраћајнице, планирану парцелацију и саобраћајну проточност простора.

Планирани попречни профил саобраћајнице која се прикључује на државни пут, садржи коловоз ширине 5m, односно две траке од 2,5 m, обостране тротоаре мини, малне ширине 1,5m и окретницу. Планира се и интегрисана саобраћајница за колско-пешачки саобраћај са окретницом.

Објекти и површине остале намене

Подручје обухвата Плана поседује естетске вредности предела, микроклиматски и визурама повољан положај, те ће се површина осталог земљишта наменити за изградњу туристичко угоститељског садржаја (угоститељски објекат, винарија...).

Правила уређења и грађења усклађују се са смерницама из планова вишег реда, правилницима из појединих области и условима ималаца јавних овлашћења.

Урбанистички параметри за туристичко угоститељску зону:

- максимали индекс заузетости: 50 % ,
- минимални проценат слободних и зелених површина- 50% од чега 30% зеленила у директном контакту са тлом.
- спратност – П+1+ПК..
- паркирање обезбедити у оквиру парцеле.

урбанистички параметри за викенд зону:

- максимали индекс заузетости: 10%, али не више од нето површина 150,0 m² објекта,
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом - 70%
- спратност – П+ПК.
- паркирање обезбедити у оквиру парцеле.

У оквиру обухвата Плана дефинисаће се и пољопривредно земљиште-виногради. У оквиру ове намене дозвољена је градња објеката у функцији основне намене, највише један објекат, максималне спратности П и површине до 40m².

БИЛАНС ПОВРШИНА

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

Табела бр.1 Оквирни биланс површина

НАМЕНА	Пвршина (h)	Проценат (%)
Површине јавне намене (саобраћајна површина)	0.30	10.17
Туристичко угоститељска зона	0.71	24.07
Пољопривредно земљиште - виногради	0.94	31.86
Викенд зона	0.59	20
Део државног пута	0.41	13.90
Укупно	2.95	100

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

КОНЦЕПТ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Предложено саобраћајно решење заснива се на увођењу саобраћајне површине којом би се омогућио приступ до туристичко угоститељске зоне у унутрашњости простора Плана.

Дефинисаће се прикључак на Државни пут IIА реда бр. 119 у складу са условима надлежног предузећа.

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

КОНЦЕПТ ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ – планира се повезивање на постојећи водоводни систем општине Беочин. Коначно опремање простора водоводном мрежом зависиће од услова Јавног комуналног предузећа „Беочин”.

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

ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА - до изградње канализационе мреже, као прелазно решење, одвођење отпадних вода планира се коришћењем водонепропусних септичких јама на парцелама корисника. Коначно опремање простора канализационом мрежом и атмосферском инфраструктуром уредиће се у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Беочин”.

КОНЦЕПТ ЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЕЛЕКТРОНСКИХ КОМУНИКАЦИЈА

Снабдевање електричном енергијом ће се базирати на изградњи нових капацитета, у складу са планираним потребама.

Снабдевање електричном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем обновљивих извора енергије.

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

Планом ће се омогућити изградња нових капацитета електронска комуникациона инфраструктура, у складу са будућим потребама корисника простора.

8. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На подручју обухваћеном Планом нема регистрованих загађивача животне средине. Донето је Решење општинске управе општине Беоцин бр. 01-501-41 од 22.11.2024. године да се не израђује Стратешка процена утицаја Плана на животну средину и Мишљење да за предметни План није потребна израда студије заштите непокретног културног добра, бр. 02-433/3-2024 од 15.10.2024. године издатог од Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин.

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

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

Делатности на планираним просторима које ће се одвијати на парцелама у обухвату Плана треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, како би се спречио сваки вид загађивања ваздуха, вода и тла.

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

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Израдом Плана детаљне регулације ће се постићи уређење простора према захтевима будуће намене.

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

- усклађени развој и просторно-функционална интегрисаност планираних садржаја са постојећим окружењем;
- рационално искоришћење земљишта насеља Банаштор као ресурса у сврхе туризма, угоститељства, спорта и рекреације;
- заштита и примена еколошких принципа у пројектовању и изградњи.

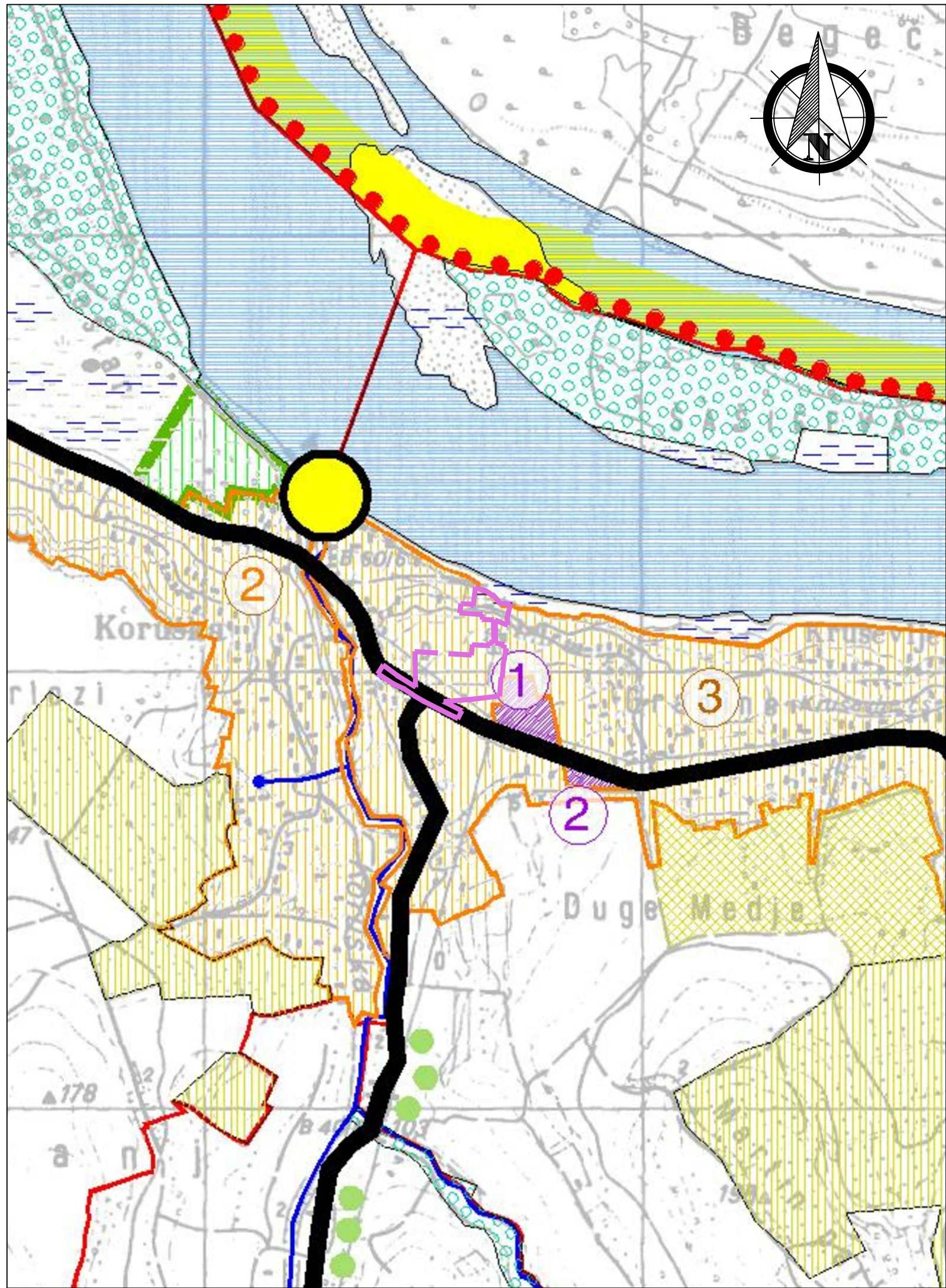
Доношењем овог Плана створиће се услови и за уређење јавног земљишта – коридора планиране саобраћајнице у циљу побољшања организовања саобраћајних површина и припадајуће инфраструктуре.

В - ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из ППО Беочин.....P = 1:10000
2. Катастарско-топографски план са границом обухвата Плана.....P = 1:1000
- 3.Постојећа намена површина.....P = 1:1000
4. Планирана намена површинаP = 1:1000



ГРАФИЧКИ ДЕО



ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

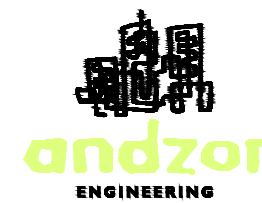
ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

- ДУНАВ
- ПОВРЕМЕНО ПЛАВНО ЗЕМЉИШТЕ - ИНУНДАЦИОНА РАВАН
- МИКРОАКУМУЛАЦИЈЕ
- ПОТОЦИ И КАНАЛИ
- РЕГУЛАЦИЈА ПОТОКА

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА
- ПЛАНИРАНО ПРОШИРЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА
- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ - ППОВ
- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ - ГРОБЉЕ
- ТУРИСТИЧКО - СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
- ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ (ВИКЕНД ЗОНЕ)
- РАДНЕ ЗОНЕ ВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА
- РИБЊАК
- ТУРИСТИЧКИ ЛОКАЛИТЕТИ
- ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА

ANDZOR engineering doo
društvo za projektovanje, urbanizam i ekologiju
Ive Andrića 13, Novi Sad



ДИРЕКТОР: Зоран Вукадиновић, маг. инж. саоб.
ОДГ. УРБАНИСТА: Марија Станковић, дипл. инж. арх.
САРАДНИЦИ: Стефана Станисављевић, маг. пр. план.
Јован Павловић, маг. пр. план.

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ОПШТИНА БЕОЧИН
ИНВЕСТИТОР: ВИДАНКА АДАМОВИЋ ПР ЗАНАТСКА РАДЊА
АТОС - КОРУШКА БЕОЧИН, Дунавска 66, Беоцин
ЛОКАЦИЈА: КП БР. 3225 (део), 2926/1, 2926/2, 2927/1, 2927/2, 2928, 2929,
2931, 2933, 2934, 2935/2, 2964, 2965, 2966/1, 2966/2, 2966/3,
2966/4, 2967, 2968, КО БАНОШТОР, ОПШТИНА БЕОЧИН

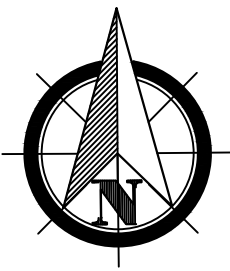
НАЗИВ ПЛАНА
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ
У КО БАНОШТОР, ОПШТИНА БЕОЧИН
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

НАЗИВ ЦРТЕЖА:
ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ БЕОЧИН
- НАМЕНА ПРОСТОРА -

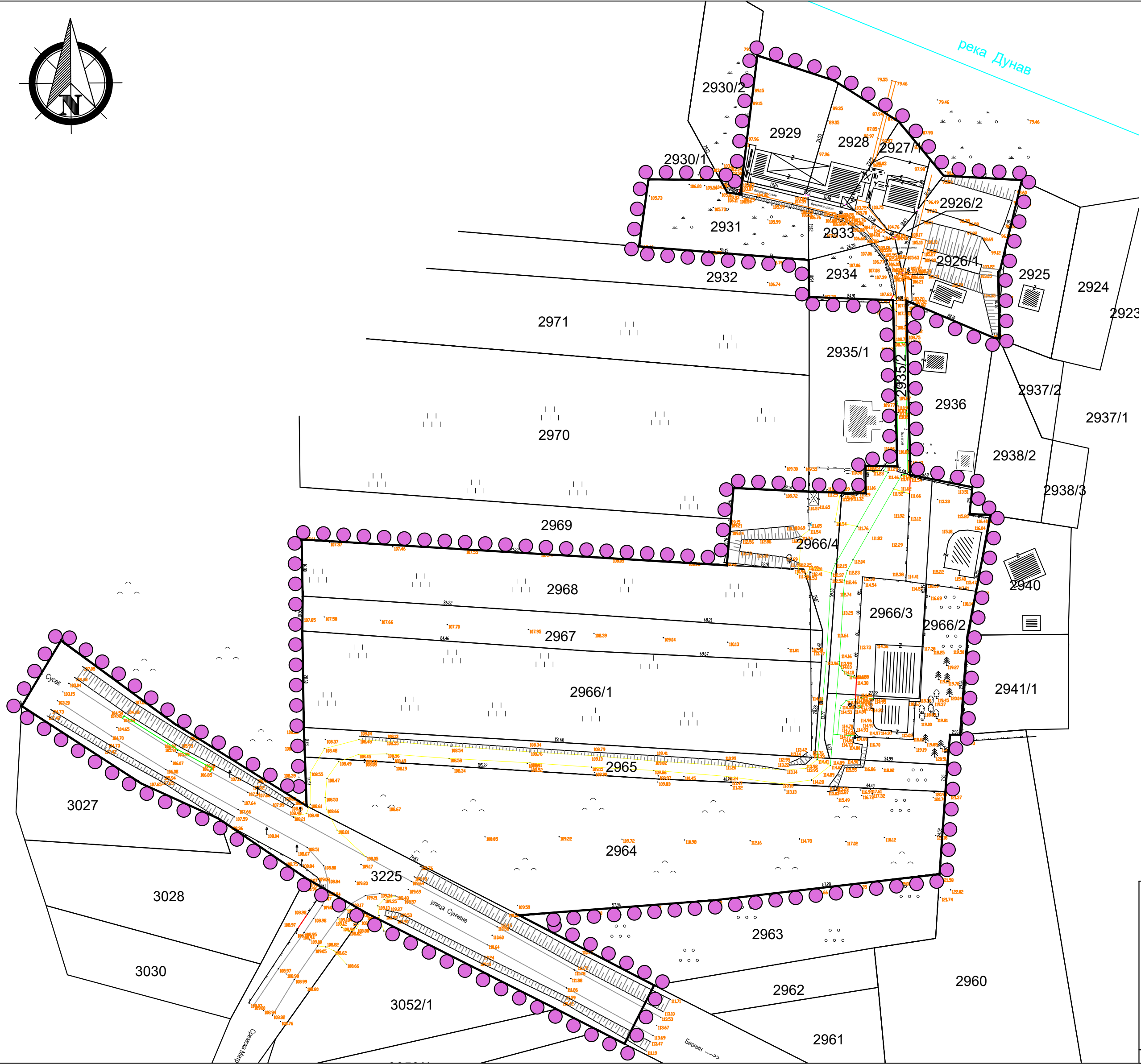
БРОЈ ЦРТЕЖА:
1

ДАТУМ: март 2025. год. РАЗМЕРА: Р=1:10000 БРОЈ ЕЛАБОРАТА: ПДР-1568/24





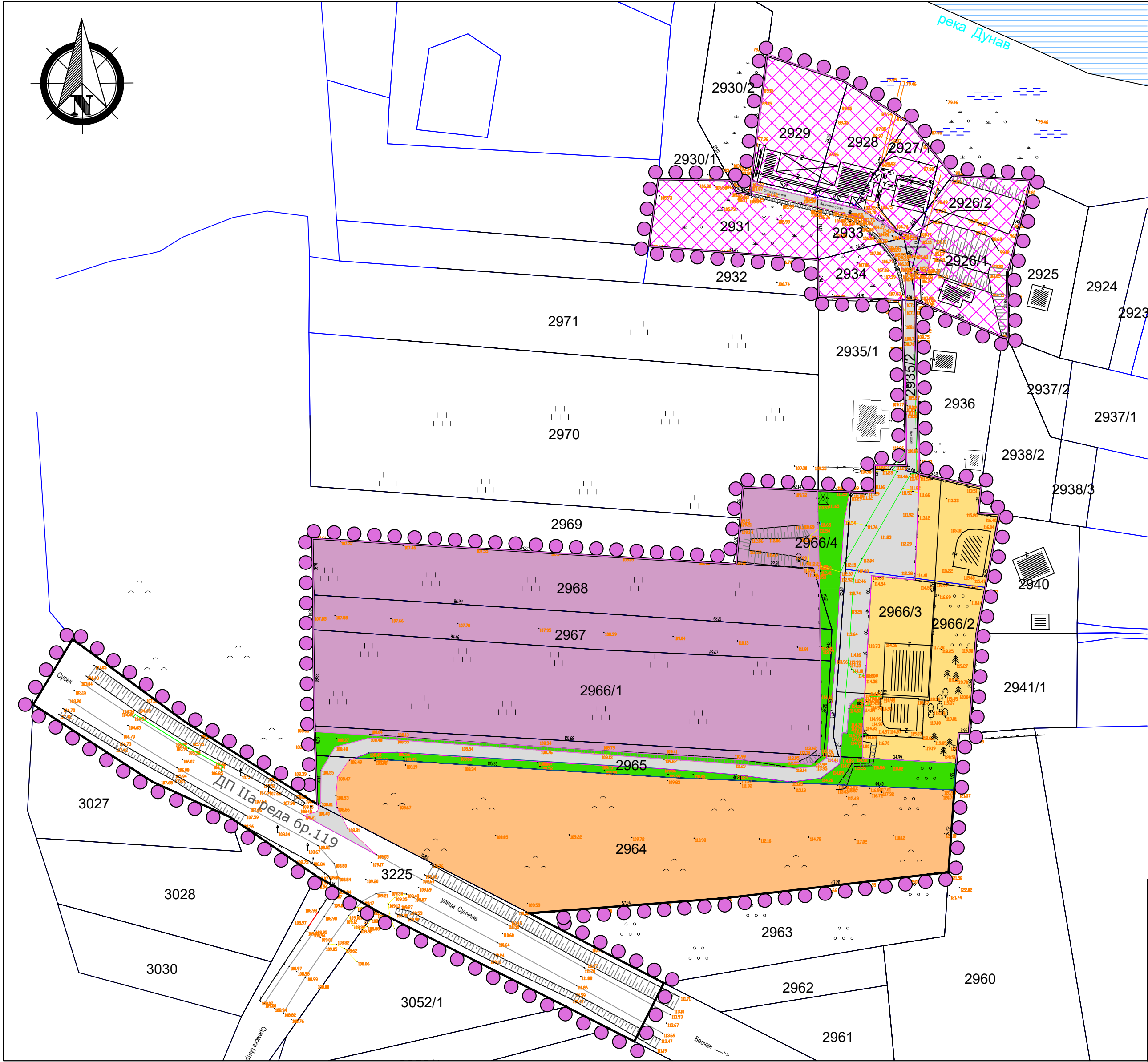
река Дунав



ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

<div>ANDZOR engineering doo</div> <div>drústvo za projektovanje, urbanizam i ekologiju</div> <div>Ive Andrića 13, Novi Sad</div> <div></div> <div>ДАТУМ: март 2025. год.</div>	ДИРЕКТОР:	Зоран Вукадиновић, маст. инж. саоб.	<div>НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:</div> <div>ОПШТИНА БЕОЧИН</div>
	ОДГ. УРБАНИСТА:	Марија Станковић, дипл. инж. арх.	
	САРАДНИЦИ:	Стефана Станисављевић, маст. пр. план. Јован Павловић, маст. пр. план.	ИНВЕСТИТОР:
	ВИДАНКА АДАМОВИЋ, ПР ЗАНАТСКА РАДЊА АТОС - КОРУШКА БЕОЧИН, Дунавска бб, Беоцин		
НАЗИВ ПЛАНА		ЛОКАЦИЈА:	
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ У КО БАНОШТОР, ОПШТИНА БЕОЧИН		КП БР. 3225 (део), 2926/1, 2966/2, 2927/1, 2927/2, 2928, 2929, 2931, 2933, 2934, 2935/2, 2964, 2965, 2966/1, 2966/2, 2966/3, 2966/4, 2967, 2968, КО БАНОШТОР, ОПШТИНА БЕОЧИН	
НАЗИВ ЦРТЕЖА:		БРОЈ ЦРТЕЖА:	
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА		2	
РАЗМЕРА: Р=1:1000		БРОЈ ЕЛАБОРАТА: ПДР-1568/24	



ЛЕГЕНДА:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

2923

ОЗНАКА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ



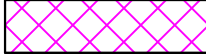
ДП IIa реда бр.119



ПОСТОЈЕЋИ ПУТ И МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ



ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ



ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКА ЗОНА



ВИКЕНД ЗОНА



ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ - ВИНОГРАДИ



ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ - ЊИВА

ANDZOR engineering doo
društvo za projektovanje, urbanizam i ekologiju
Ive Andrića 13, Novi Sad



ДАТУМ: март 2025. год.

ДИРЕКТОР:

Зоран Вукадиновић, маст. инж. саоб.

ОДГ. УРБАНИСТА:

Марија Станковић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:

Стефана Станисављевић, маст. пр. план.
Јован Павловић, маст. пр. план.

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ОПШТИНА БЕОЧИН

ИНВЕСТИТОР: ВИДАНКА АДАМОВИЋ, ПР ЗАНАТСКА РАДЊА
АТОС - КОРУШКА БЕОЧИН, Дунавска бб, Беоцин
ЛОКАЦИЈА: КП БР. 3225 (део), 2926/1, 2926/2, 2927/1, 2928, 2929,
2931, 2933, 2934, 2935/2, 2964, 2965, 2966/1, 2966/2, 2966/3,
2966/4, 2967, 2968, КО БАНОШТОР, ОПШТИНА БЕОЧИН

НАЗИВ ПЛАНА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ
У КО БАНОШТОР, ОПШТИНА БЕОЧИН

НАЗИВ ЦРТЕЖА:

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

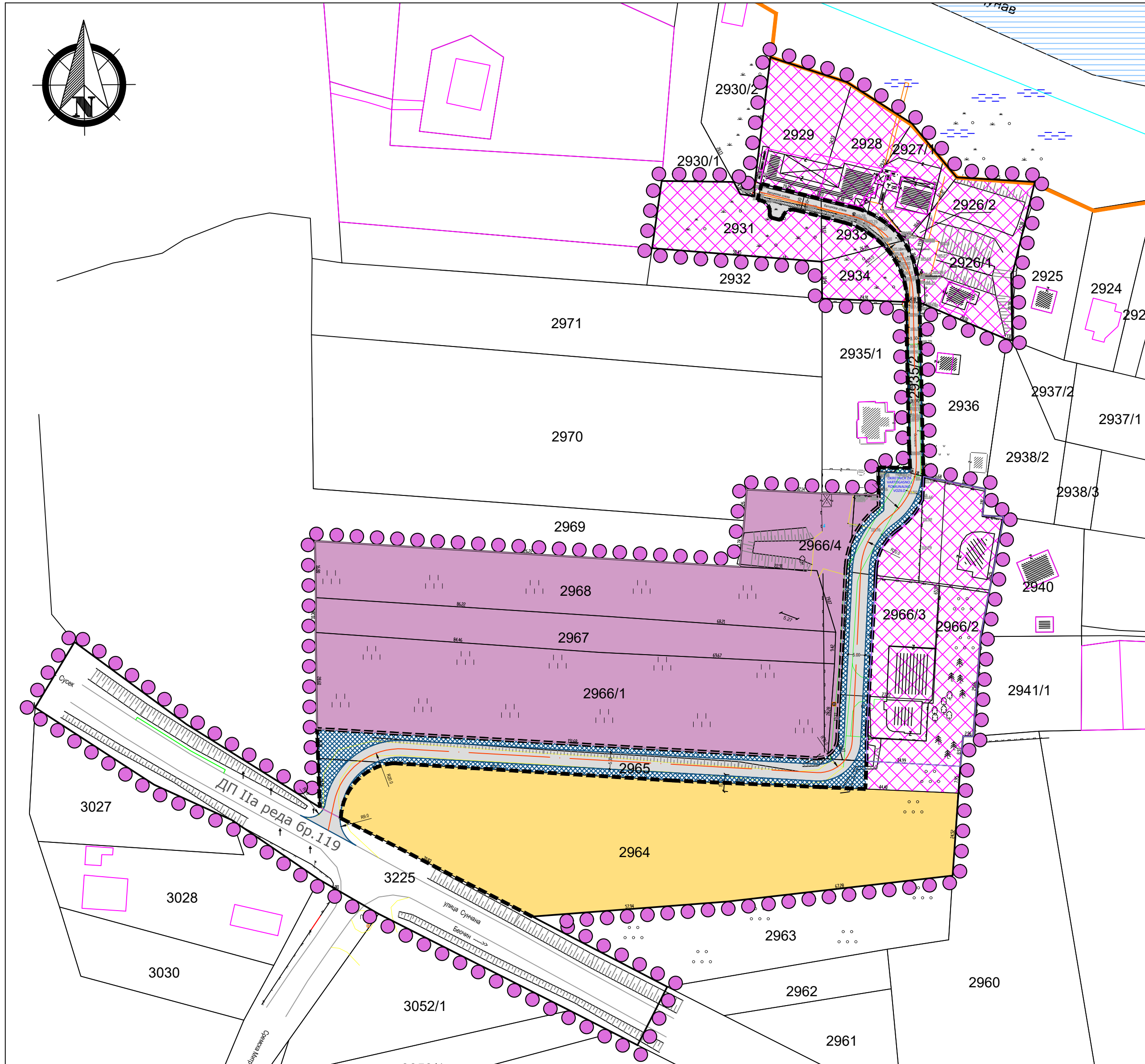
БРОЈ ЦРТЕЖА:

3




РАЗМЕРА: Р=1:1000

БРОЈ ЕЛАБОРАТА: ПДР-1568/24





ВИКЕНД ЗОНА

 andzor ENGINEERING	ДИРЕКТОР: Зоран Вукандиновић, маг. инж. саоб.		 НОСИЛАЦ ИЗДАЈЕ:	ОПШТИНА БЕОЦИН
	ОДГ. УРБАНИСТА: Марија Станковић, дипл. инж. арх.			
	САРАДНИЦИ:	Стефана Станисављевић, маг. пр. план. Јован Павловић, маг. пр. план.	ИНВЕСТИТОР: ВИДАНКА АДАМОВИЋ ПР ЗАНАТСКА РАДЊА АТОС - КОРУШКА БЕОЦИН, ДУНАВСКА ББ, БЕОЦИН	
			ЛОКАЦИЈА: КП БР. 5225 (део), 2926/1, 2926/2, 2927/1, 2927/2, 2928, 2929, 2931, 2933, 2934, 2935/2, 2964, 2965, 2965/1, 2966/2, 2966/3, 2966/4, 2967, 2967, 2968, КО БАНОШТОР, ОПШТИНА БЕОЦИН	
	НАЗИВ ПЛАНА ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ У КО БАНОШТОР, ОПШТИНА БЕОЦИН			
НАЗИВ ЦРТЕЖА:		БРОЈ ЦРТЕЖА:		
ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА				
ДАТУМ: март 2025. год.	РАЗМЕРА: Р=1:1000	БРОЈ ЕЛАБОРАТА: ПДР-1568/24		

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БЕОЧИН
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
Број: 01-06-194/3/24
Дана: 4.2.2025. године
БЕОЧИН

andzor
ENGINEERING D.O.O.
NOVI SAD
Број: 140/25
Датум: 06.02.25.

„ANDZOR Engineering” д.о.о. Нови Сад
Иве Андрића 13

Нови Сад

Предмет: достава Одлуке

У прилогу дописа достављамо Вам Одлуку о изради Плана детаљне регулације туристичко-рекреативне зоне у к.о. Баноштор и Решење Начелника Општинске управе општине Беоцин да се не врши стратешка процена утицаја Плана детаљне регулације туристичко-рекреативне зоне у к.о. Баноштор на животну средину број 01-501-41/24 од 22.11.2024. године, а који су објављени у „Службеном листу општине Беоцин“ број 24/24 од 12.12.2024. године.

Одлука о изради Плана детаљне регулације туристичко-рекреативне зоне у к.о. Баноштор ступила је на снагу дана 20.12.2024. године.

С поштовањем.

Секретар Скупштине општине
Татјана Симић



T. Simić

243

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/1 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 10. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени лист РС”, бр. 94/2024), члана 41. став 1. тачка 6. и члана 143. Статута општине Беочин („Службени лист Општине Беочин”, бр. 3/2019) Скупштина општине Беочин, по прибављеном мишљењу Комисије за планове општине Беочин бр. 01-06-142/2 од 10.10.2024. године, на седници одржаној 12.12.2024 године, доноси

**ОДЛУКУ
О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКО - РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ У К.О.
БАНОШТОР**

Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације туристичко-рекреативне зоне у к.о. Банаштор (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

У прелиминарну границу обухвата Плана детаљне регулације улазе следеће парцеле: к.п. бр. 3225 (део), 2926/1, 2926/2, 2927/1, 2927/2, 2928, 2929, 2931, 2933, 2934, 2935/2, 2964, 2965, 2966/1, 2966/2, 2966/3, 2966/4, 2967, 2968 у к.о. Банаштор.

Површина обухвата Плана детаљне регулације износи око 29518 м².

Тачан обухват ће се утврдити у току израде Нацрта планског документа.

Графички приказ границе обухвата Плана детаљне регулације је саставни део ове одлуке.

Члан 3.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је план вишег реда, Просторни план општине Беочин („Сл. лист општине Беочин” бр. 13/2012).

Према Просторном плану општине Беочин предметна локација се налази ван граница грађевинског подручја насеља, у површинама намењеним за зону кућа за одмор и рекреацију (викенд зона).

Просторним планом општине Беочин прописана је разрада урбанитичким планом за зону кућа за одмор тамо где регулација није утврђена.

Члан 4.

Израдом Плана детаљне регулације ће се постићи уређење простора према захтевима будуће намене.

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

- рационално искоришћење земљишта насеља Банаштор као ресурса у сврхе туризма, угоститељства, спорта и рекреације;
- усклађени развој и просторно-функционална интегрисаност планираних садржаја са постојећим окружењем;
- заштита и примена еколошких принципа у пројектовању и изградњи.

Члан 5.

Циљеви израде Плана детаљне регулације:

- преиспитивање и редефинисање постојеће намене површина;

- дефинисање површина јавне намене за потребе изградње приступних саобраћајница ради оптималног искоришћења могућности локације;
- дефинисање детаљне намене површина, правила уређења и грађења и заштите простора;
- стварање услова за адекватно инфраструктурно опремање локације;
- преиспитивање и редефинисање услова и правила уређења и грађења на предметном подручју.

Члан 6.

На простору Плана детаљне регулације планирају се површине јавне и остале намене:

- Површине јавне намене издвајају се за потребе изградње приступних саобраћајница;
- Површине осталих намена биће конципиране тако да се створи плански основ за рационално искоришћење грађевинског земљишта насеља Банаштор као ресурса у сврхе туризма, угоститељства, спорта и рекреације.

У складу са редефинисаном наменом дефинисаће се нова правила уређења и грађења.

Члан 7.

За потребе израде Плана детаљне регулације потребно је прибавити ажурне геодетске подлоге (катастарко-топографски план, катастар вода) у дигиталном облику.

Члан 8.

Носилац израде Плана детаљне регулације је Општинска управа општине Беочин, Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине Општинске управе општине Беочин.

Члан 9.

Обрађивач Плана детаљне регулације је Друштво за пројектовање, урбанизам и екологију „ANDZOR Engineering” д.о.о. из Новог Сада, улица Иве Андрића бр.13.

Члан 10.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће Инвеститор ВИДАНКА АДАМОВИЋ ПР ЗАНАТСКА РАДЊА АТОС - КОРУШКА БЕОЧИН, Беочин, Дунавска бб.

Члан 11.

Рок за израду Плана детаљне регулације је 1 (једна) година од дана доношења ове одлуке.

Члан 12.

После доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације, носилац израде Плана организује Рани јавни увид, односно упознавање јавности (физичких и правних лица) са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине и ефектима планирања.

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

Место одржавања Раног јавног увида је у просторијама Општинске управе општине Беочин.

Члан 13.

Пре доношења, Нацрт Плана подлеже стручној контроли и излаже се на Јавни увид.

Јавни увид Нацрта Плана обавиће се у просторијама Општинске управе општине Беоцин. Нацрт плана биће истакнут у просторијама Општинске управе општине Беоцин. Издавање планског документа на Јавни увид се оглашава у дневном и локалном листу, а биће оглашен и на интернет страници локалне самоуправе.

Јавни увид траје 30 (тридесет) дана од дана оглашавања. О оглашавању планског документа, објављивању података о времену и месту издавања Плана на Јавни увид, о начину достављања примедби заинтересованих правних и физичких лица на План, као и о другим информацијама које су од значаја за Јавни увид, стара се надлежни орган општине Беоцин.

Члан 14.

Саставни део ове одлуке је Решење општинске управе општине Беоцин број 01-501-41 од 22.11.2024. године, да се не израђује Стратешка процена утицаја плана на животну средину и Мишљења да за предметни план није потребна израда заштите непокретног културног добра, бр. 02-433/3-2024 од 15.10.2024. године издатог од Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин.

Члан 15.

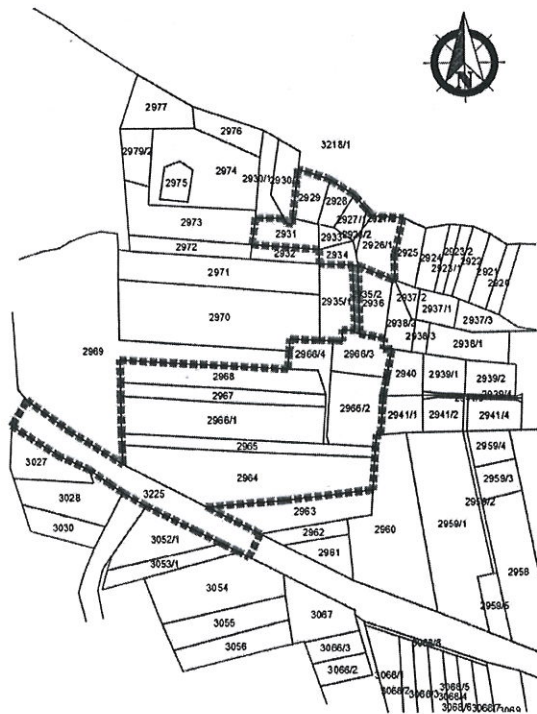
План детаљне регулације ће се сачинити у 3 (три) примерка у аналогном и 3 (три) примерка у дигиталном облику.

Члан 16.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА Председник Скупштине општине
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА Михајло Божић
ОПШТИНА БЕОЧИН
Број: 01-011-132/24
Дана: 12.12.2024. године

ПРЕЛИМИНАРНА ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА



општине Беочин", број 2/2024) и члана 67. став 1. тачка 25. Статута општине Беочин („Службени лист општине Беочин", број 3/2019), Општинско веће општине Беочин, на седници одржаној дана 6.12.2024. године, донело је

ОДЛУКУ О ОТУЂЕЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗ ЈАВНЕ СВОЈИНЕ ОПШТИНЕ БЕОЧИН НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ- КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 1687/24 К.О. БЕОЧИН

Члан 1.

ОТУЂУЈЕ СЕ из јавне својине Општине Беочин непосредном погодбом, катастарска парцела број 1687/24 к.о. Беочин, површине 12 м², јавна својина општине Беочин, градско грађевинско земљиште, по култури земљиште уз зграду и други објекат, у корист Нусрета Диљаја (јмбг: _____), ул. _____, Беочин.

Члан 2.

Земљиште из члана 1. ове одлуке отуђује се за цену од 58.661,24 динара (словима: педесетосамхиљадешестинашездесетједан динар и 24/100) на основу процене Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, број 2232-464-08-02414/2024-0000 од 13.11.2024. године по тржишној цени м² у висини од 4.888,79 динара.

Члан 3.

Општина Беочин и Нусрет Диљај ће у року од 30 дана од дана достављања ове одлуке закључити уговор о отуђењу непокретности из јавне својине општине Беочин.

Нусрет Диљај је у обавези да пре солемнизације уговора код јавног бележника исплати купопродајну цену у једнократном износу, на рачун број 840-841151843-84 (примања од продаје земљишта у корист буџета општине Беочин) са позивом на број 97 10 – 210 – 1311980800074.

Члан 4.

Овлашћује се председница општине Беочин Биљана Јанковић да може у име и за рачун општине Беочин потписати уговор о отуђењу непокретности из јавне својине општине Беочин непосредном погодбом.

Члан 5.

Овај одлука ступа на снагу даном доношења, а објавиће се у „Службеном листу општине Беочин“.

ОПШТИНА БЕОЧИН
ОПШТИНСКО ВЕЋЕ
Број: 01-011-129/24
Дана: 6.12.2024. године

Председавајућа Општинског већа
Председница општине
Биљана Јанковић

248

На основу члана 41. и члана 43. Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС" бр. 87/2018) и члана 67 став 1. тачка 21. Статута општине Беочин („Службени лист општине Беочин" бр. 3/19), а по претходно прибављеној сагласности Управе за ванредне ситуације у Новом Саду бр. 217-23-154/24-2 од 2.10.2024. године, Општинско веће општине Беочин на седници одржаној дана 6.12.2024. године донело је

ЗАКЉУЧАК

Члан 1.

ДОНОСИ СЕ се План заштите и спасавања општине Беочин бр. 01-217-21 од 12.8.2024. године.

Члан 2.

План заштите и спасавања општине Беочин бр. 01-217-21 од 12.8.2024. године је саставни део овог закључка.

Члан 3.

Овај закључак ступа на снагу даном доношења, а објавиће се у „Службеном листу општине Беочин“.

ОПШТИНСКО ВЕЋЕ
Број: 01-217-58 /24
Дана: 6.12.2024. године
БЕОЧИН

Председавајућа Општинског већа
Председница општине
Биљана Јанковић

Општинска управа

249

Начелник општинске управе Беочин, решавајући по службеној дужности, у предмету доношења Одлуке о изради Стратешке процене утицаја на животну средину – ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО - РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ У КО БАНОШТОР, на основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС", број 135/04 и 88/10") и члана 33. и 35. Одлуке о општинској управи („Службени лист општине Беочин", број 3/14, 5/15, 15/16, 17/16 - исправка и 6/17) доноси:

РЕШЕЊЕ

НЕ ВРШИ се Стратешка процена утицаја ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО - РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ У КО БАНОШТОР, на животну средину.

Ово решење се доставља Скупштини општине Беочин и представља саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације туристичко - рекреативне зоне у КО Банаштор, објављује се у „Службеном листу Општине Беочин".

Образложење

Општина Беочин је покренула Иницијативу за доношење Одлуке о изради ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО - РЕКРЕАТИВНЕ ЗОНЕ У КО БАНОШТОР у циљу формирања планског основа за рационално искоришћење грађевинског земљишта насеља Банаштор као ресурса у сврхе туризма, угоститељства, спорта и рекреације.

На основу покренуте Иницијативе, овом органу достављен је захтев од стране Одељења за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине бр.03-501-43 од дана

29.10.2024. године за доношење одлуке о изради Стратешке процене утицаја на животну средину. Увидом у Одлуку о изради Плана детаљне регулације туристичко – рекреативне зоне у КО Баноштор, у прелиминарну границу обухвата Плана детаљне регулације туристичко – рекреативне зоне у КО Баноштор, улазе следеће парцеле: к.п. бр. 3225 (део), 2926/1, 2926/2, 2927/1, 2927/2, 2928, 2929, 2931, 2933, 2934, 2935/2, 2964, 2935/2, 2964, 2965, 2966/1, 2966/2, 2966/3, 2966/4, 2967, 2968 у КО Баноштор.

Површина обухвата Плана детаљне регулације износи око 29518 м².

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

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

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

Сходно члану 11. став 1. и 2. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину

("Службени гласник РС" број 135/2004 и 88/2010), Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине, Општинске управе општине Беоцин је надлежним предузећима и институцијама доставило предлог Решења о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину предметног плана.

Како мишљења од заинтересованих страна нису достављена у року од 15 дана од дана пријема, сматра се да нема примедби на предложену садржину одлуке односно на предлог о неприступању изради стратешке процене.

Ово решење се доставља Скупштини општине Беоцин и представља саставни део одлуке о изради Плана детаљне регулације туристичко – рекреативне зоне у КО Баноштор.

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

Доставити:

- Одељењу за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине;
- Скупштинској служби општине Беоцин;
- Предсенику комисије за планове општине Беоцин;
- Архиви.

ОПШТИНСКА УПРАВА
НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Број: 01-501-41

Дана: 22.11.2024. године

Начелник Општинске управе
Филип Радуловић



P = 1:500

1

Подаци о снимању
а) прецизна тахиметрија
септембар 2024



SRĐAN BUZADŽIĆ *produženik*
AGENCIJA ZA GEODETSKE POSLOVE
GEOPLUS
SOMBOR

Handwritten signature

Снимање и обрада:
"ГЕОПЛУС" СОМБОР
Издвојена јединица Нови Сад:
Иве Лоле Рибара 1. Ветерник



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БЕОЧИН
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за инспекцијске послове, урбанизам
и заштиту животне средине
Број: 03-353-202
Дана: 13.09.2024. године
Б Е О Ч И Н

Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине Општинске управе општине Беочин, на основу члана 53. став 2. и чл. 134. став 2. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), на основу члана 11. Одлуке о Општинској управи («Сл. лист општине Беочин» бр. 3/14, 5/15 и 15/16»), а поводом захтева од стране Виданке Адамовић из Беочина, ул. Дунавска бб, за изградњу туристичко-рекреативног комплекса, издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за катастарску парцелу број 3225 (део), 2926/1, 2926/2, 2927/1, 2927/2, 2928, 2929, 2931, 2933, 2934, 2935/2, 2964, 2965, 2966/1, 2966/2, 2966/3, 2966/4, 2967 и 2968 КО Баноштор

урађену на основу важећег планског документа **Просторног плана општине Беочин** („Службени лист општине Беочин“ бр. 13/2012). Катастарска парцела број **3225 (део), 2926/1, 2926/2, 2927/1, 2927/2, 2928, 2929, 2931, 2933, 2934, 2935/2, 2964, 2965, 2966/1, 2966/2, 2966/3, 2966/4, 2967 и 2968 КО Баноштор**, налазе се на грађевинском земљишту ван грађевинског подручја насеља, у зони кућа за одмор и рекреацију - „**викенд зони**“ (број 3), за коју је прописана обавеза израде плана детаљне регулације.

Катастарска парцела број 2926/1, 2926/2, 2927/1, 2927/2, 2928, 2929, 2931, 2933, 2934, 2935/2, 2965, 2966/1, 2966/2, 2966/3, 2966/4, 2967 и 2968 КО Баноштор, немају директан приступ на јавну саобраћајну површину која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Катастарска парцела број 2964 КО Баноштор има директан излаз на државни пут IIА реда (бр. 119) - кп 3225 КО Баноштор.

Према подацима катастра непокретности, на предметним парцелама постоје изграђени објекти:

- кп 2926/1 - породична стамбена зграда - објекат уписан по закону о озакоњењу објеката - површине 63 м²;
- кп 2927/1 - помоћна зграда - објекат изграђен без одобрења за градњу - површине 98 м²;
- на катастарској парцели број 2928 и 2927/1 налази се део објекта са кат. парцеле број 2929. објекат број 1 са кат парцеле број 2929 (стамбено-пословна зграда) је укупне површине 399 м² од чега се део од 175 м² налази на кат парцели број 2928, део од 26 м² на катастарској парцели број 2927/1 и преостали део од 198 м² на катастарској парцели број 2929 - објекат изграђен без одобрења за градњу.

Према подацима катастра непокретности, на катастарским парцелама бр. 2926/2, 2927/2, 2931, 2933, 2934, 2935/2, 2965, 2966/1, 2966/2, 2966/3, 2966/4, 2967 и 2968 КО Баноштор, нема изграђених објеката.

Локација је делимично комунално опремљена и постоји могућност прикључака на постојећу и планирану комуналну инфраструктуру, у складу са условима и техничким прописима надлежних предузећа.

Правила грађења у зони кућа за одмор (викенд зоне)

Изградња кућа за одмор и рекреацију ("викенд објекти") може се одвијати само у оквиру планираних зона кућа за одмор и рекреацију ("викенд зона"), у складу са следећим условима:

- 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 овог 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% (десет) 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 овог Плана кућа за одмор се задржавају у затеченом стању.

До израде одговарајућег урбанистичког плана могућа је изградња на основу Локацијске дозволе и услова из овог Плана, тамо где је утврђена регулација (која се неће мењати) и где се могу задовољити услови уређења и грађења дати овим Планом. Уколико то није случај, обавезна је разрада одговарајућим урбанистичким планом.

У зависности од конфигурације терена условљена је и удаљеност грађевинске до регулационе линије. Мин. удаљеност грађ. 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 Планом 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, трмова и пергола испред и у склопу објеката према осунчаним просторима, истакнутим природним видовцима. Те површине, уколико нису застакљене, не улазе у састав дозвољене површине објекта.

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

- на парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, основни објекат 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 објекат поставити на највишој коти, а помоћне објекте остављати испред (наниже).

Архитектонска обрада објекта мора се прилагодити непосредном амбијенту и околном пејсажу. Делови објекта, њен структурални склоп од утицаја на обликовање и визуелни изглед (прозори, стрехе, димњачке капе, трмови 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").

Правила грађења за зоне туристичко-спортско-рекреативних садржаја (објекти у функцији туризма, спорта и рекреације, образовања и културе) ван грађевинског подручја насеља

У складу са овим Планом, могу се градити објекти или комплекси у функцији туризма (излетнички, ловни, здравствено-рехабилитациони и др.), спорта и рекреације (кампови, спортови на води, стрелишта, јахалишта, хиподроми, голф терени и др.) и образовања и културе (школе у природи, паркови скулптуре, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри и сл.).

За ове комплексе потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана уз добијене Сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, споменика, водопривреде, енергетике и др. За мање капацитете, као и појединачне објекте на парцелама које имају директан приступ на јавни пут, (утврђену регулацију која се неће мењати), може се изградити и Урбанистички пројекат.

На постојећим објектима дозвољени су радови на реконструкцији и ограниченој доградњи (неопходни пратећи садржаји и површине), уколико то просторне могућности дозвољавају.

Изградња и опремање објеката намењених рекреацији, туризму и разоноди на води, спортском риболову и слично, мора бити првенствено од монтажних елемената, са неопходним санитарно-техничким уређајима. Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да се уклопе у пејсаж. Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозионих процеса и поремећаја режима вода, а уз услове и сагласност надлежних предузећа.

На просторима који су предвиђени за подизање оваквих објеката слободан терен се мора користити заједнички, без огађивања и парцелисања.

Услови за изградњу објеката, уређење и коришћење земљишта у приобаљу Дунава

Објекти намењени спортско-туристичко-рекреативним садржајима (ауто-камп, пристаништа, марине), спортски риболов, објекти угоститељства, и сл. морају имати неопходне пратеће садржаје и санитарно-техничке уређаје. Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем, да се уклопе у пејсаж.

Изградња и опремање објеката, намењених рекреацији, туризму, разоноди на води, спортском риболову и слично, мора бити првенствено од монтажних елемената, са неопходним санитарно-техничким уређајима. Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем, да се уклопе у ритски пејсаж. Димензије објеката не смеју да пређу у основи површину од 30,0 m².

Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозионих процеса и поремећаја режима извора, потока и подземних вода.

Пожељно је да објекти имају терасу окренуту Дунаву, као органски део објекта. Зграде су на платформи, на стубовима. Простор испод платформе може се затворити, с тим да се користи за спортско-риболовну опрему.

На просторима који су предвиђени за подизање оваквих објеката остали слободан терен мора се користити заједнички без икаквог огађивања и парцелисања. На овим теренима вегетација је

аутохтона и тај пејзаж треба и даље задржати у његовом изворном облику, не уносећи никакве нове врсте.

За просторе намењене за ове потребе обавезна је израда одговарајућег урбанистичког плана. До израде одговарајућег урбанистичког плана могућа је изградња на основу Урбанистичког пројекта, тамо где је утврђена регулација (која се неће мењати) и где се могу задовољити услови уређења и грађења дати овим Планом.

ЗАКЉУЧАК

Обзиром да се катастарска парцела број 3225 (део), 2926/1, 2926/2, 2927/1, 2927/2, 2928, 2929, 2931, 2933, 2934, 2935/2, 2964, 2965, 2966/1, 2966/2, 2966/3, 2966/4, 2967 и 2968 КО Баноштор налазе на грађевинском земљишту ван грађевинског подручја насеља, у зони кућа за одмор и рекреацију - „викенд зони“, за изградњу туристичко-рекреативног комплекса неопходно је ближе прецизирати правила градње пре издавања локацијских услова, односно неопходна је израда Плана детаљне регулације, који ће дефинисати урбанистичко-архитектонско решење и услове, чијом изградњом се неће нарушити услови животне средине, као ни други урбанистички параметри који важе у конкретној зони.

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

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадио:
Илија Јефтић

Руководилац одељења:
Весна Поповић

Д о с т а в и т и:

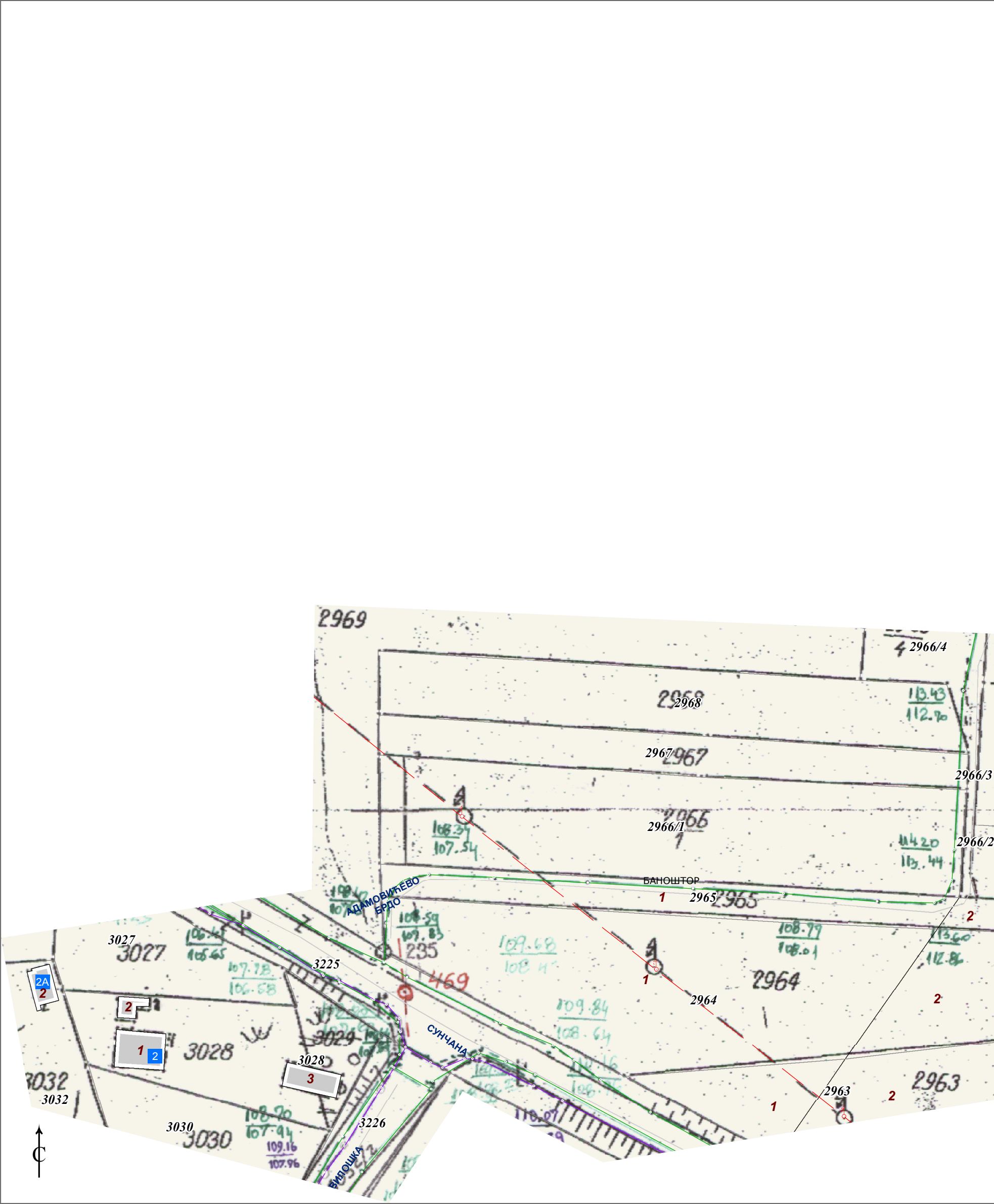
- 1. Подносиоцу захтева*
- 2. А р х и в и*



КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОЧИН

Размера: 1:1000





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад
Број: 956-302-23927/2024

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОЧИН

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Нови Сад
19.09.2024.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
