

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6 К.О. АШАЊА**

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАНИ УВИД-

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Јелена Васић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:

Ђура Ковачевић



Инђија, фебруар 2023. године

**НАЗИВ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:** ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КАТАСТАРСКЕ
ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6 К.О. АШАЊА

НАРУЧИЛАЦ: Ловачко удружење „Обедска бара“

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Општина Пећинци
Одељење за урбанизам и имовинско правне
послове

ОБРАЋИВАЧ : „DOMUS CONSTRUCTION“ доо, Инђија

ДИРЕКТОР: Ђура Ковачевић

БРОЈ: У-02/23

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Јелена Васић, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ: Маја Јосиповић, дипл. инж. арх.
Небојша Савић, дипл. инж. арх.
Јован Ђерић, дипл. инж. арх.
Милица Спасојевић, маст. инж. арх.
Весна Петровић, дипл. инж. грађ.
Желько Радановић, дипл. инж. грађ.
Милан Ђурчић, дипл. инж. саоб.
Ђура Ковачевић
Војислав Винчић

ДАТУМ ИЗРАДЕ: Фебруар 2023. године

САДРЖАЈ

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Регистрација предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда одговорног урбанисте

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.	УВОД.....	1
2.	ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	1
3.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА.....	1
4.	ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА - ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	5
5.	ОПШТИ И ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	5
6.	ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА.....	6
7.	КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА.....	7
8.	ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	8
9.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	8

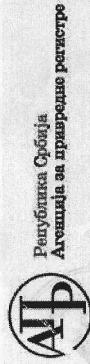
В) ГРАФИЧКИ ДЕО

1.1	Извод из ППО Пећинци – карта 1 Намена простора	
1.2	Извод из ППО Пећинци - карта 3 – Туризам и заштита простора	
2.	Катастарско-топографски план са прелиминарном границом обухвата плана са претежном наменом	1:500
3.	Постојећа намена простора	1:500
4.	Претежна намена површина	1:500

Г) ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 1/5 и 1/6 КО Ашања
2. Препис листа непокретности број 2182 КО Ашања
3. Препис листа непокретности број 2209 КО Ашања
4. Оверен катастарско-топографски план

А) ОПШТИ ДЕО



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

БД 137501/2008

Датум, 27.10.2008 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), члана 23. и 25. Закона о регистрирању привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију оснивача привредног субјекта, који је поднет од стране:

Име и презиме: Миле Гак
Адреса: Тргни центар 24, Инђија, Србија
донаси

РЕШЕЊЕ

Усвоја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје оснивање привредног субјекта

**DOMUS CONSTRUCTION DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSĆU INDIJA,
BANOVIĆ STRAHINJE 45**

са следећим подацима:

Пука пословно име: **DOMUS CONSTRUCTION DRUŠTVO SA OGRANIČENOM
ODGOVORNOSĆU INDIJA, BANOVIĆ STRAHINJE 45**
Правна форма: Друштво са ограничено одговорношћу
Седиште: Инђија

С骇ено пословно име: **DOMUS CONSTRUCTION DOO INDIJA**

Регистарски број/Матични број: **20471697**
Време трајања привредног субјекта: Неогранично

Претежка делатност: **74202 - Пројектовање грађевинских и других објеката**
Привредни субјекат је регистрован за спољноторовински промет
Привредни субјекат је регистрован за услуге у спољноторовинском промету

Полази о капиталу
Новчани капитал
Уписан 500,00 EUR (у динарској противвредности)
Уплатени 250,00 EUR, 22.10.2008 године (у динарској противвредности)



5000009537373

Полази о оснивачима:

Име и презиме: Ђура Ковачевић

ЈМБГ: 2509982800010

Адреса: Бановић Страхиње 45, Инђија, Србија

Породицни капитал

С.Р. Ј.Р. Новчани капитал

Уписан 500,00 EUR (у динарској противвредности)

Уплатени 250,00 EUR, 22.10.2008 године (у динарској противвредности)

Удео: 100,00%

Полази о директору:

Име и презиме: Ђура Ковачевић

ЈМБГ: 2509982800010

Адреса: Бановић Страхиње 45, Инђија, Србија

Полази о заступницима:

Заступник

Име и презиме: Ђура Ковачевић

ЈМБГ: 2509982800010

Функција у привредном субјекту: Директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена
Овлашћења у спољноторовинском промету неограничена

Накнаду у износу од 3.600,00 динара за регистрацију напред наведених података наплаћена је од подносиоца регистрационе пријаве.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је регистрациону пријаву за регистрацију оснивача привредног субјекта

DOMUS CONSTRUCTION DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSĆU INDIJA, BANOVIĆ STRAHINJE 45

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.
Висина накнаде за регистрацију одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 109/05).

Плоука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба
Министру надлежном за послове привреде РС,
у року од 8 дана од дана пријема решења,
а преко Агенције за привредне регистре.



	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА
800002962329	Република Србија Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАЦИ

Матични / Регистарски број	20471697
СТАТУС	Статус привредног субјекта Активно привредно друштво
ПРАВНА ФОРМА	Правна форма Друштво са ограничном одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	DOMUS CONSTRUCTION DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTJU INDIA
Скраћено пословно име	DOMUS CONSTRUCTION DOO INDIA

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта	Индија
Општина	Индија
Место	Бановић Страхиње
Улица	45
Број и слово	/
Спраг, број стана и слово	/

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивача	27. октобар 2008
Датум оснивања	
Време трајanja	
Претежна делатност	Неограничено
Парифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	105842694
Порески Идентификациони број (ПИБ)	
Подаци о статуту / оснивачком акту	

<input type="checkbox"/> Постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важење статута
	Датум важење оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници		
Физичка лица		
1. Име	Бура	Презиме Ковачевић
ЈМБГ	2509982800010	
Функција	Директор	
Ограничење	не постоји ограничење супотписом	

Чланови / Сувласини		
Подаци о члану		
Име и презиме	Бура Ковачевић	
ЈМБГ	2509982800010	
Подаци о капиталу		
Новчани	износ	датум
Уписан: 500,00 EUR		
износ		
Уплатен: 250,00 EUR, у противвредности од 20.268,03 RSD		22. октобар 2008
износ(%)		
Сувласинштво удела од	100,00000	

Основни капитал друштва		
Новчани	износ	датум
Уписан: 500,00 EUR		
износ		
Уплатен: 250,00 EUR, у противвредности од 20.268,03 RSD		22. октобар 2008

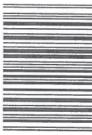




Република Србија
Агенција за привредна регистаре

Регистар привредних субјеката
БД 50141/2022

Дана, 03.06.2022. године
Београд



5000201595706

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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 диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висена накнада 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, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

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, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код DOMUS CONSTRUCTION DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTJU INDIJA, матични број: 20471697, коју је поднесла:

Име и презиме: Снежана Ковачевић
дноси
Издавајући се у буџет Републике Србије, Жалба се

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

DOMUS CONSTRUCTION DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTJU INDIJA

Регистарски/матични број: 20471697

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Ђура Ковачевић
ЛМБГ: 2509982800010

Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступљања: заједнички

Уписује се:

- Име и презиме: Снежана Ковачевић
ЛМБГ: 1201960885014
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступљања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 02.06.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 50141/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљењу регистрационој пријави.

Инђија

Датум: 02.2023

Број: У-02/23

На основу одредби Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21) доносим:

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6 К.О. АШАЊА

➤ За одговорног урбанисту

Јелена Васић дипл. инж. арх.

Именована је дужна да се при изради наведене техничке документације придржава Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21), прописа и стандарда.

Именована испуњава услове из Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21).

"DOMUS CONSTRUCTION" доо

Ђура Ковачевић
директор

Инђија

Датум: 02.2023.

Број: У-02/23

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) као и Решења којим сам одређена за израду урбанистичког плана:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6 К.О. АШАЊА

Изјављујем да је Елаборат за рани јавни увид урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 72/09, 81/09-испр, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14,145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и прописима донетим на основу Закона.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Јелена Васић дипл. инж. арх.
ЛИЦЕНЦА БРОЈ 200 1243 10

М.Л.П. _____



ИНЖЕНЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ИНЖЕНЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕНЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Јелена Д. Васић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМВ 2607980845019

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број амплине

200 1243 10



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарџић

У Београду,
2. децембра 2010. године

Број: 02-12464297
Београд, 23.12.2022. године



На основу члана 14. Статута Инженерске коморе Србије
(„СГ РС”, бр. 36/19), а налични захтев члана Коморе,
Инженерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Јелена Д. Васић, дипл. инж. арх.
личенција број:

200 1243 10

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката



Председница Инженерске коморе Србије

Марица Јунајтовић, дипл. инж. арх.

Председница Инженерске коморе Србије

Марица Јунајтовић, дипл. инж. арх.

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6
К.О. АШАЊА**

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

1. УВОД

Планом детаљне регулације биће обухваћен део грађевинског подручја насељеног места Ашања, укупне површине око 810,3m². Простор који ће бити обухваћен Планом налази се у централном делу насеља Ашања и обухвата катастарске парцеле 1/5 и 1/6.

Простор који ће се обухватити Планом детаљне регулације ће се наменити централним садржајима. Инвеститор израде Плана је Ловачко удружење „Обедска бара” које се писаним путем обратило Општинском већу општине Пећинци са иницијативом за стварање планског основа за изградњу објекта који су намењени зони централних садржаја (трговина и ловачки дом), тј. за израду Плана детаљне регулације за који је прибављено и позитивно мишљење Комисије за планове општине Пећинци, које је претходило изради Одлуке о изради Плана детаљне регулације.

Изради Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 1/5 и 1/6 КО Ашања, приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 1/5 и 1/6 КО Ашања која је усвојена на седници Скупштине општине Пећинци одржаној дана 15.04.2022. године („Службени лист општина Срема”, број 10/2022) – у даљем тексту: План.

Саставни део Одлуке је и Решење да се не врши Стратешка процена утицаја Плана детаљне за катастарске парцеле 1/5 и 1/6 КО Ашања на животну средину, које је донела Општинска управа Пећинци под бројем: 501-35/2022-III од 11.04.2022. године.

Носилац израде Плана је Општина Пећинци, Одељење за урбанизам и имовинско правне послове.

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 за катастарске парцеле 1/5 и 1/6 КО Ашања („Службени лист општина Срема”, број 10/2022).

Плански основ за израду Плана чине:

- Посторни план општине Пећинци („Службени лист општина Срема”, број 31/13) (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 СРП „Обедска бара“ („Службени лист АПВ“ бр. 8/06)) (у даљем тексту: ПППН).
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)

2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Оквирна граница обухвата Плана дефинисана је Одлуком о изради, а коначна граница обухвата Плана дефинисаће се Нацртом Плана.

Оквирни обухват Плана чине целе катастарске парцеле: 1/5 и 1/6 К.О. Ашања.

Оквирна површина обухвата Плана износи око 810m².

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Полазна основа за израду Плана детаљне регулације је:

➤ Посторни план општине Пећинци („Службени лист општина Срема“, број 31/13)

ИЗВОД ИЗ ПОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ

Просторни план општине представља плански основ за израду урбанистичких планова ужих територијалних целина и насеља. У правилима за уређење и коришћење простора датим ППО Пећинци уgraђена су и правила из планова вишег реда, који су урађени за делове територије Општине.

По потреби и на иницијативу заинтересованих лица, на предлог општинске управе и уз позитивно мишљење Комисије за планове, може се приступити изради планова детаљне регулације и за друга подручја, под условим да изградња на том простору није забрањена овим планом услед посебних режима заштите или интереса Републике Србије.

Све намене грађевинског земљишта су доминантне намене у зони док се поједине парцеле могу наменити компатibilним наменама. Компабилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечја заштита, образовање, култура и верски објекти.

4. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

4.1. Грађевинска подручја насеља

Код утврђивања границе обухвата урбанистичког плана насеља, препоручује се да обухват плана буде атар чиме би се прецизније дефинисали услови за формирање зона у атару (пољопривредне површине, шумско земљиште, заштитно зеленило, грађевинско земљиште, комуналне површине и др.). Уређење ових зона вршиће се израдом урбанистичке документације са детаљном разрадом.

У случају неслагања текстуалног и графичких описа граница грађевинских подручја, поштују се графички прилог.

4.3. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у стамбеном ткиву

У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника.

Намена објекта

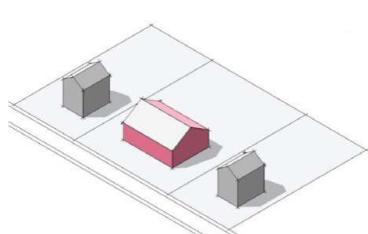
Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

- комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, ресторани, итд.; и

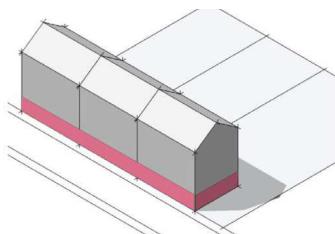
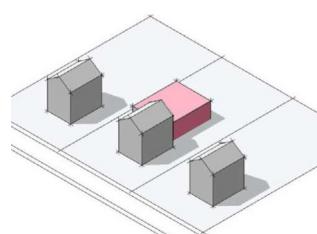
- мање производне јединице – мали производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, итд.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:

- самостални објекат на парцели; и
- у склопу стамбеног објекта: у приземној етажи, у делу објекта према задњем дворишту, у склопу помоћног објекта или као други објекат на парцели, уколико је парцела већа од 2000m².



самостални објекат

у склопу стамбеног објекта
(у приземљу)у склопу стамбеног објекта
(на парцели)

ПОЈЕДИНАЧНИ КОМЕРЦИЈАЛНИ И ПРИВРЕДНИ САДРЖАЈИ У СТАМБЕНОМ ТКИВУ

Правила регулације и парцелације

За комерцијалне и привредне објекте у ткиву важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, степен заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели, итд.) као за стамбено ткиво у складу са типологијом изградње. Такође, поред општих и правила за становање исте типологије, важе и следећа правила:

- приступи-улази у комерцијално-пословне или привредне делове објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова;
- уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3.50m;
- организација парцеле комерцијалног објекта или производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене;
- својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или привредни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен од неквалитетних материјала;
- приступи – улази у јединице комерцијалног или привредног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора;
- није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл.) у отвореном простору на парцели – дворишту, већ се основни производни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта;
- привредне делатности не смеју преко дозвољене границе угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и др.; и

- у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3.00m према контактним парцелама друге намене и 6.00m према улици.

На подручју општине Пећинци налази се заштићено подручја Обедска бара које припада природним добрима која су стекла међународни статус заштите и која су уписана у Рамсарску листу, међународно значајно биљно подручје (IPA), као и међународно значајно подручје за птице (IBA).

Територија општине Пећинци се налази у северном и средишњем делу под пољопривредним земљиштем, док јужни део покривају, поред пољопривредног земљишта и велики комплекси шума и шумског земљишта у оквиру СРП „Обедска бара“ и у заштитној зони.

3.3.2. Природне вредности ширег подручја СРП „Обедска бара“

Природну вредност овог подручја чини Специјални резерват природе „Обедска бара“ који је највеће плавно подручје у нашој земљи. Карактерише га изузетно богатство биодиверзитета са значајним присуством ретких и угрожених врста наднационалног значаја. У њему се налазе бројни осетљиви (фрагилни) екосистеми, посебно влажна станишта, као и прастаре шуме храста лужњака и сладуна.

На овом сразмерно малом простору постоји низ различитих природних средина, различитих биотопа, у којима се развио и егзистира разноврстан биљни свет, почев од биљних заједница отворених стајаћих и споро текућих вода, мочвара, влажних ливада и шума, до умерено влажних ливада и шума са високом и јако сложеном организацијом заједнице. Вегетација је представљена мозаиком шумске, жбунасте, травне, мочварне и водене. Наглашена је велика разноврсност флоре у свим типовима вегетације: приобалске, заједнице плитких вода, заједнице водених површина, "окана", заједнице мочварних и влажних шума у којима је преко лета суво земљиште, итд.

Велики број птица зависи од водене и мочварне средине у којима налазе храну, али исто тако и од жбунастих биљака. Многобројне врсте птица се гнезде по дрвећу у шумама, а хране у мочварама. Бујна вегетација и други природни фактори условљавају да на релативно малом простору живи веома разнолика и интересантна фауна, од које су неке врсте (посебно птичије), ретке не само у нашој земљи већ и шире.

У оквиру резервата је описано око 30 водених и мочварних, шумских и ливадских фитоценоза. Укупно доказано богатство фауне птица је 220 врста, сисара 50 врста са значајним представницима: видра (*Lutra lutra*), шакал (*Canis aureus*), дивља мачка (*Felix silvestris*), куна златица (*Martes martes*), водоземци 13 врста, гмизавци 12 врста са најзначајнијим представником шарком (*Vipera berus*), 16 врста риба, преко 250 врста инсеката, преко 200 врста зоопланктона, око 180 врста гљива, 500 врста биљака и 50 врста маховина.

Пространо плавно подручје резервата Обедска бара је природно мрестилиште за велики број савских врста риба и њихова неопходна хранидбена база. Посебно значајне врсте риба су штука (*Ecox lucius*), чиков (*Misgurnus fossilis*), шаран (*Cuprinus carpio*), караш (*Carassius carassius*) и др.

СРП "Обедска бара" представља аутентичан сплет мртваја, бара, окана, мочварне вегетације, влажних ливада и шума, са изузетно богатим екосистемским и специјским диверзитетом, који представља једну од њених темељних вредности. У оквиру Резервата описано је више десетина (око 30) водених и мочварних, шумских и ливадских

фитоценоза. До сада је утврђено 220 врста птица, 50 врста сисара, 13 врста водоземаца, 12 врста гмизаваца, 16 врста риба, преко 250 врста инсеката, преко 200 врста зоопланктона, око 180 врста гљива, 500 биљних врста и 50 врста маховина.

Обедска бара због својих опште познатих вредности има верификовани међународни статус јер је укључена у Конвенцију о светским значајним мочварним стаништима (RAMSAR, 1977.год.), као и у списак подручја од изузетног значаја за птице Европе (ИБА, ИБА- Н° 041, 1989. и 2000.год). У току је припрема за упис у Ботанички значајна подручја (ИПА), као и за Резерват биосфере.

Граница заштитне зоне СРП „Обедска бара“

Граница заштитне зоне СРП "Обедска бара", на подручју Општине, прати спољне границе К.О. Купиново, К.О. Ашања, К.О. Обреж и К.О. Огар, поклапа се са обухватом Просторног плана подручја посебне намене Специјалног резервата природе "Обедска бара" и покрива површину од 16376,61 ha, што износи 83,77% укупне површине под заштитном зоном.

На подручју СРП „Обедска бара“ није дозвољено:

- коришћење природних богатства и спровођење активности сем научних истраживања и контролисане едукације у I степену заштите;
- промена састава шумских састојина и њихово коришћење (сече, обнове) у режиму заштите I и II степена;
- пошумљавање бара и ливада;
- проширивање површина под ЕА тополом у режиму заштите III степена;
- сеча појединачних стабала и групе стабала аутохтоних топола и врба у режиму заштите III степена старијих од 30 година;
- сеча стабала на местима гнежђења орла белорепана и црне роде у кругу од 100m у режиму заштите III степена; и
- непланска сеча шума у заштитној зони Резервата.

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

Простор обухваћен Планом налази се у грађевинском подручју насеља Ашања, у централном делу насеља. Са северне стране обухвата Плана налази се Улица Ненадовићева, док се са источне стране налази Улица Каменова.

У оквиру обухвата Плана нема изграђених објеката.

Парцеле бр. 1/5 и 1/6 КО Ашања су према јавно доступним подацима у приватном власништву и тренутно представљају неизграђено (неуређено) земљиште. Саобраћајне прикључке преко којих предметне парцеле остварују везу са јавном саобраћајницом потребно је преиспитати, па ће се уколико буде било потребно овим Планом утврдити нови прикључци на јавне саобраћајне површине.

Простор обухваћен Планом је у благом паду од севера према југу. Коте терена се крећу између 78,65 m н.в. до 78,22 m н.в.

На подручју обухвата Плана не постоје инсталације водовода, али се на Зм од регулационе линије налази постојећа водоводна мрежа, која је изграђена од ПВЦ цеви,

Ø160 и налази се на дубини од 90cm са пристиском у мрежи од 3,8 бара. У насељу Ашања, фекална канализација није изграђена.

На катастарској парцели 1/6 евидентирана је водонепропусна септичка јама која више није у функцији (била је у изграђена за потребе објекта који се сада налази на суседној парцели).

На предметном простору тренутно нема продукције отпадних вода јер је простор у постојећем стању у потпуности нереализован.

Увидом у стање на терену уочена је надземна мрежа преносног и дистрибутивног система електричне енергије чије ће се карактеристике утврдити прибављањем услова од стране Електродистрибуције.

На простору у оквиру обухвата Плана према доступним подацима на парцели 1/5 КО Ашања налази *Споменик палим борцима и жртвама фашистичког терора*. Овај споменик ужива заштиту као добро под претходном заштитом и као ратни меморијал и за све предвиђене радове неопходно је прибавити Посебне услове техничке заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

У обухвату Плана није утврђено постојање археолошких налазишта.

Предметни простор налази у обухвату Просторног плана подручја посебне намене СРП „Обедска бара“ који је утврдио заштићена подручја и заштитне зоне, као и усмеравајућа правила за израду планске документације на предметном подручју. СРП „Обедска бара“ припада природним добрима која су стекла међународни статус заштите и која су уписана у Рамсарску листу, међународно значајно биљно подручје (IPA), као и међународно значајно подручје за птице (IBA). Суштинска вредност Специјалног резервата природе Обедска бара је очуваност разноликих природних вредности у одређеном културно-историјски и етнолошки вредном амбијенту околине. Овакве вредности подручја указују на могућност коришћења у области науке, културе и образовања, а нарочито кроз специјалне видове туризма (еко-туризам) и угоститељства. Катастарска општина Ашања припада режиму заштите III степена. Детаљни услови и ограничења биће утврђени кроз услове за израду Нацрта плана који ће се прибавити од стране Покрајинског завода за заштиту природе.

5. ОПШТИ И ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Концепција уређења ПДР се заснива на препознавању конкретних проблема на локацији. Након извршене детаљне анализе и валоризације постојећег стања, а у складу са конкретним потребама на предметној локацији, дефинисани обухват планској документацији нацртом плана може бити коригован.

Циљ израде Плана је формирање зоне централних садржаја и утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, а на основу смерница утврђених плановима вишег реда, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама будућих корисника овог простора.

Планом ће се дати урбанистичко решење прилагођено ситуацији на терену, и ускладити се са плановима вишег реда. Сагледаће се просторни и планирски елементи и дефинисати правила по којима ће се уређивати овај простор.

Општи циљеви уређења и изградње и основни програмски елементи предметне локације су:

- Унапређење привредних делатности и уређивање зоне намењене централним садржајима којима се подржава и подстиче економски развој ужег и ширег подручја и обезбеђује рационалније коришћење грађевинског земљишта.

Посебни циљеви уређења и изградње и основни програмски елементи предметне локације:

- уређење и изградњу унутар обухвата Плана ради несметаног издавања Локацијских услова;
- прикључење на јавну дистрибутивну електроенергетску мрежу по условима надлежне електродистрибуције, или снабдевање енергијом из сопственог извора (обновљиви извори енергије),
- прикључење на јавну дистрибутивну термоенергетску мрежу по условима надлежног предузећа, или снабдевање енергијом из сопственог извора (обновљиви извори енергије),
- прикључење на јавну водоводну мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера или снабдевање водом из сопственог извора према условима надлежног водопривредног предузећа и
- прикључење на канализациону мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера, или могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке јаме до реализације насељске канализационе мреже.

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Подручје обухвата ПДР налази се у централном делу насеља Ашања, те се стога парцеле намењују за централне садржаје, односно за становање као и за читав низ локалних услуга и установа, укључујући комерцијалне, образовне, здравствене, религијске и друштвене садржаје.

У склопу ове зоне не могу бити заступљене делатности које врше загађење животне средине (тла, ваздуха и воде).

Постојећа регулација која је утврђена према улицама Ненадовићева и Каменова се задржава.

За све нове објекте примениће се услови за изградњу који су дефинисани планском документацијом вишег реда – Просторним планом општине Пећинци као и одговарајућим правилницима из појединих области.

Објекти и површине јавне намене

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

Материјалом за рани јавни увид нису дефинисане површине јавне намене.

Нацртом Плана се, уколико буде било потребно, у складу са условима имаоца јавних овлашћења, могу наменити делови парцела у обухвату за површине јавне намене.

Концепт озелењавања простора

Постојећи потенцијал зеленила неопходно је очувати, унапредити и стално повећавати. Уређење зелених површина у оквиру зоне централних садржаја усмериће се у правцу садње квалитетних садница које могу бити мешавина листопадних, зимзелених или четинарских врста.

Биланс површина

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

Табела број 1 – Биланс површина

НАМЕНА	Површина (м ²)	Процент (%)
Зона централних садржаја	810	100
УКУПНО	810	100

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

Концепт саобраћајне инфраструктуре

Постојеће саобраћајнице, са северне стране обухвата Плана налази се Улица Ненадовићева, док се са источне стране налази Улица Каменова, задржавају се и преко њих се остварује веза планираних садржаја у обухвату са јавном површином.

Свака парцела мора да има колски прикључак на јавни пут.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне централних садржаја мора се обезбедити колски и пешачки прилаз.

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

Концепт водне инфраструктуре

СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ - Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем насеља Ашања. Коначно опремање простора водоводном мрежом зависиће од услова Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација-Пећинци”.

ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА - 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.

Објекте за прикупљање и третман атмосферских и санитарно-фекалних односно технолошких вода градити сепаратно.

У насељима општине Пећинци планирана је мрежа отворених канала. Преиспитати постојеће мреже, јер су до сада улични канали представљали само ретензију за прихват атмосферске воде без могућности отицања. Реципијенти за пријем атмосферске воде из насељских каналских мрежа, су атарски канали који припадају мелиоративној каналској мрежи.

Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

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

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

У случају да постоје потребе корисника простора и техничке могућности, омогућити и проширење постојеће гасоводне мреже до предметног подручја.

Планом ће се омогућити изградња нових капацитета електронске комуникационе инфраструктуре, у складу са будућим потребама корисника простора. Планом ће се тачно дефинисати могућност изградње прикључака од постојеће мреже, као и изградња нове уличне мреже. Планом ће се такође дефинисати и могућност постављања уличних кабинета са телекомуникационом опремом, система за видео-надзор, антенских система електронских комуникација на објектима и сл.

8. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре на простору 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 треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, како би се спречио сваки вид загађивања ваздуха, вода и тла. На подручју плана сваки објекат или група објеката треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

Посебну пажњу посветити озелењавању простора.

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

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

Заштита природних вредности

На предметном простору нема појединачних заштићених природних добара. С обзиром да се простор који ће се обухватити Планом налази у граници заштитне зоне Специјалног резервата природе „Обедска бара”, правила ће бити утврђена у складу са адекватном законском регулативом и условима који ће се прибавити од Покрајинског завода за заштиту природе.

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

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

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

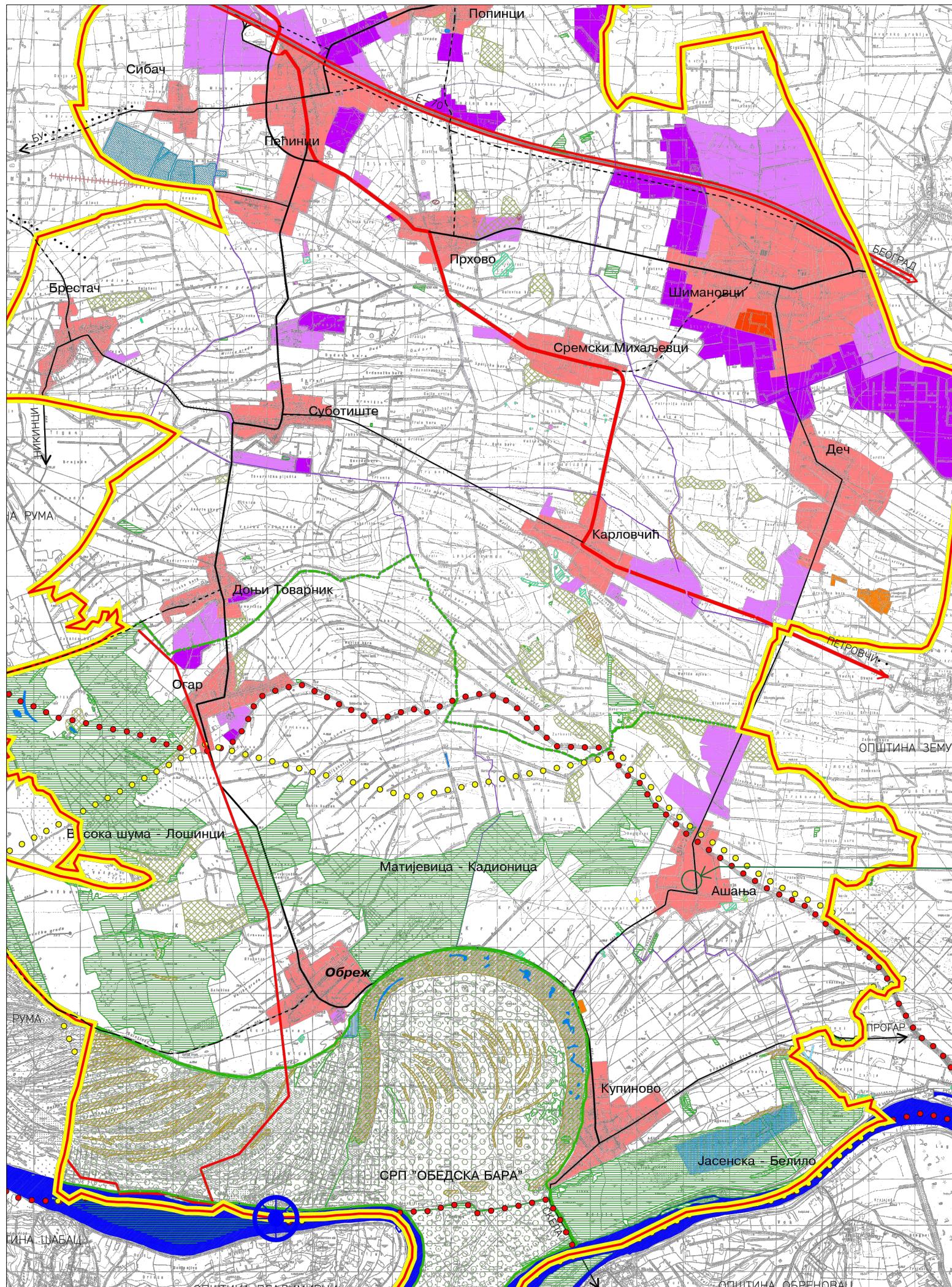
Очекује се да ће се планским решењем на подручју које ће бити обухваћено планом створити услови за изградњу и уређење планиране намене простора.

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

Планираном изградњом повећаће се атрактивност овог подручја.

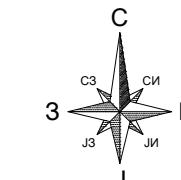
Планско решење утицаће на очување и побољшање квалитета животне средине, заштиту и одрживо коришћење природних добара.

В) ГРАФИЧКИ ДЕО



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6 КО АШАЊА

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

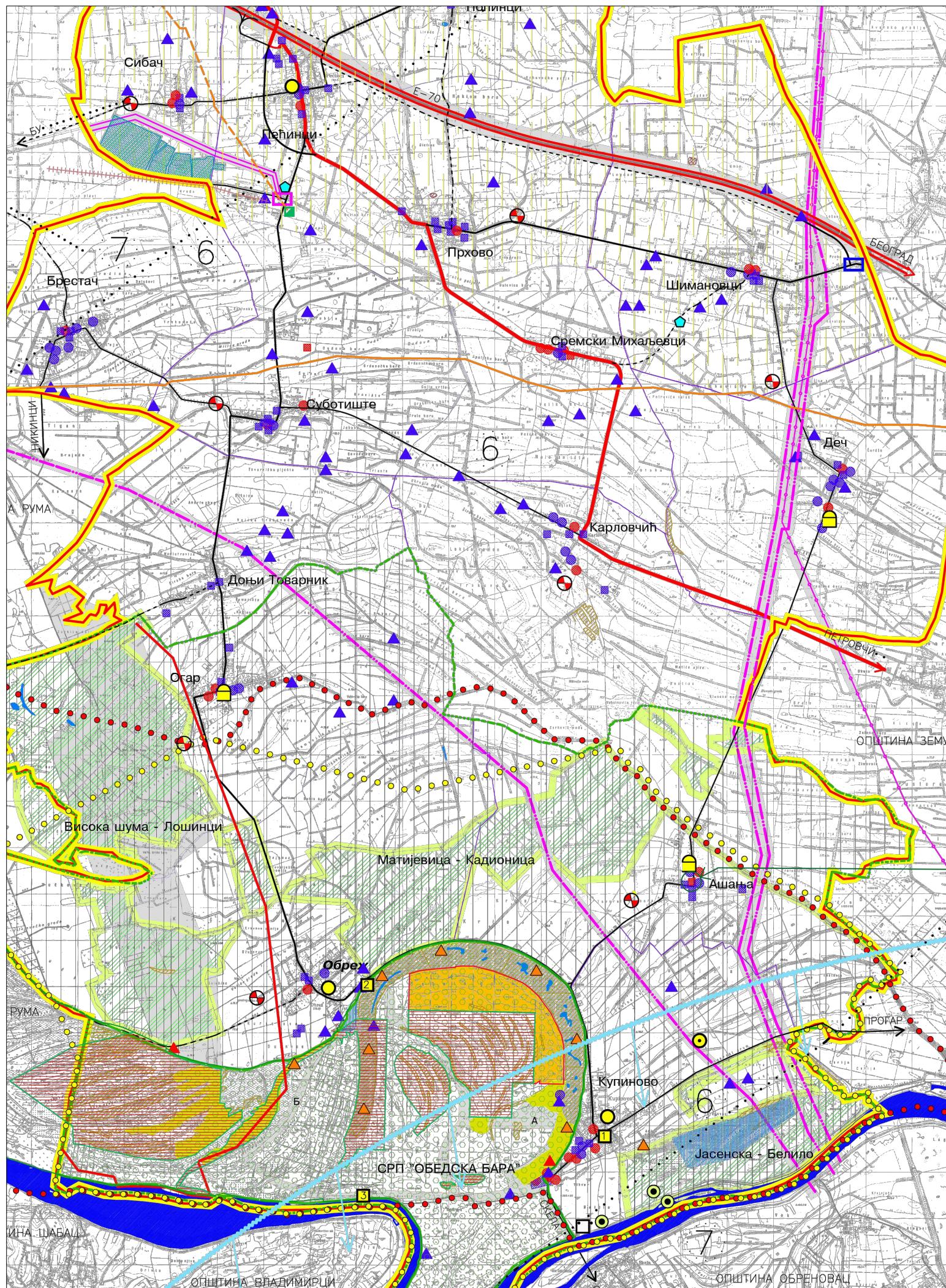
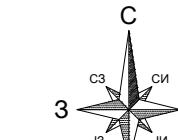


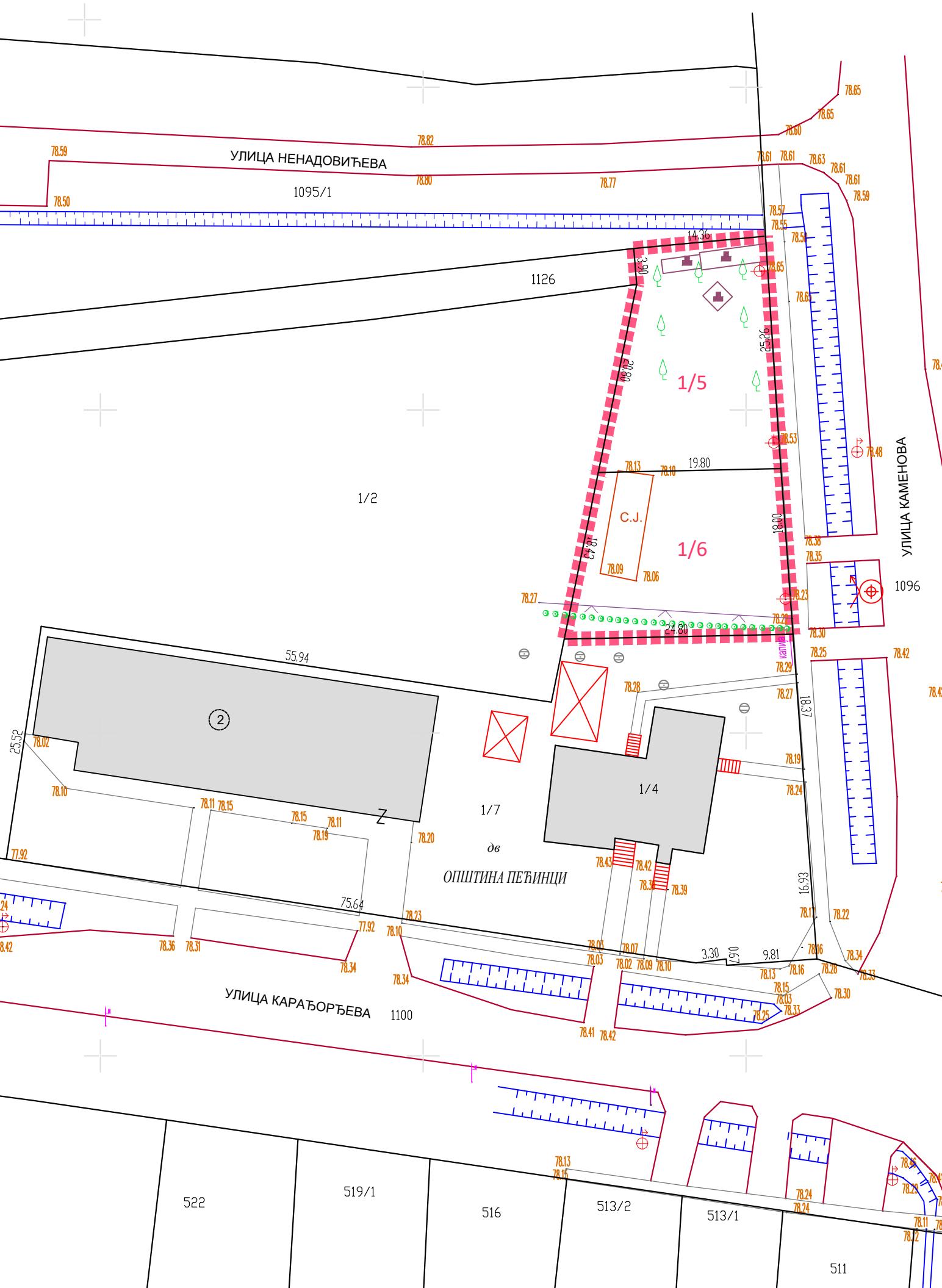
ГРАНИЦА ОПШТИНЕ
ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ
ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ СРП "ОБЕДСКА БАРА"
ОСТАЛЕ ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
ВОЋЊАЦИ И ВИНОГРАДИ
ЛИВАДЕ И ПАШЊАЦИ
ТРСТИЦИ, БАРЕ, МОЧВАРЕ
ОСТАЛО ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ
САВА
БАРЕ
ПОТОЦИ И КАНАЛИ
РИБЊАЦИ
ХИДРОЕЛЕКТРАНЕ
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
ГРАЂЕВИНСКИ РЕЈОНИ НАСЕЉА
ПЛАНИРАНО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
ВИКЕНД ЗОНЕ
ПРИВРЕДНО РАДНЕ ЗОНЕ
ПЛАНИРАНЕ ПРИВРЕДНО РАДНЕ ЗОНЕ
ТАЛОЖНА ПОЉА
ДЕГРАДИРАНО ЗЕЉИШТЕ
САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
ПУТНА МРЕЖА
ДРЖАВНИ ПУТ ПРВОГ РЕДА - АУТОПУТ Е-70
ДРЖАВНИ ПУТ ДРУГОГ РЕДА
ОПШТИНСКИ ПУТ
ПЛАНИРANI ОПШТИНСКИ ПУТ
ЖЕЛЕЗНИЧКА МРЕЖА
ПЛАНИРАНИ ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
ОСНОВНА ЗАШТИТА ПОДРУЧЈА
ЗОНА СПЕЦИЈАЛНОГ РЕЗЕРВАТА ПРИРОДЕ "ОБЕДСКА БАРА"
ЗОНА ЗАШТИТЕ СРП "ОБЕДСКА БАРА"
ЗОНА ЗАБРАЊЕЊЕ И ОГРАНИЧЕЊЕ ГРАДЊЕ
МЕЂУНАРОДНА ЗАШТИТА - ГРАНИЦА "IVA" ПОДРУЧЈА
МЕЂУНАРОДНА ЗАШТИТА - ГРАНИЦА "RAMSTAR" ПОДРУЧЈА

ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА ПДР-А

ОБРАЂИВАЧ	DOMUS CONSTRUCTION		Бановић Страхиње бр. 45 22320 Инђија, Србија www.domus.rs office@domus.rs tel./fax: 022/552-666
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА			Слободана Бајића бр. 5 224120 Пећинци, Србија www.pesicni.org tel./fax: 022/400-700
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6 КО АШАЊА		
НАЗИВ КАРТЕ	ИЗВОД ИЗ ППО ПЕЋИНЦИ - КАРТА 1 - НАМЕНА ПРОСТОРА		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл. инж. арх.		
ДИРЕКТОР	ЂУРА КОВАЧЕВИЋ		
САРАДНИЦИ	МАЈА ЈОСИПОВИЋ дипл. инж. арх. ЈОВАН ЂЕРИЋ дипл. инж. арх. ЂУРА КОВАЧЕВИЋ		
БРОЈ ПЛАНА:	У-02/23	ДАТУМ:	Фебруар 2023.
РАЗМЕРА:	1:1		
МП:			

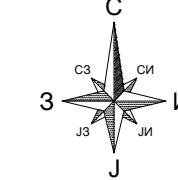
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6 КО АШАЊА**
-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-





ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6 КО АШАЊА -ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-



ЛЕГЕНДА

- 

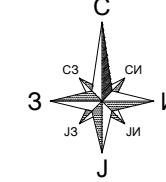
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

БРОЈЕВИ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6 КО АШАЊА**
-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-



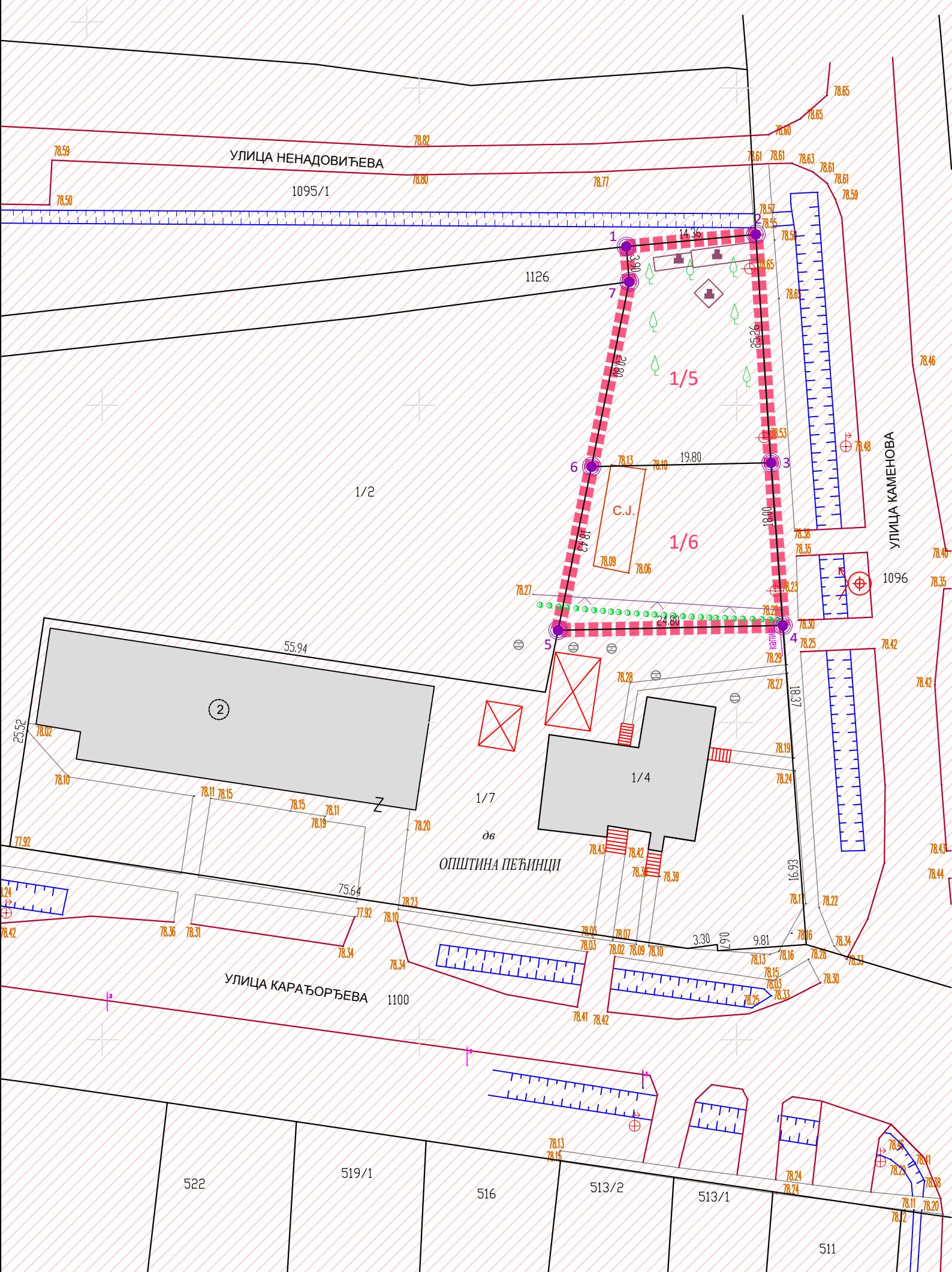
ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- 1/5 БРОЈЕВИ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА
- 1-7 АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКЕ ТАЧКЕ

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА АШАЊА

Координате детаљних тачака

број д. т.	Y	X
1	7.427.267,83	4.957.242,50
2	7.427.282,13	4.957.243,85
3	7.427.283,79	4.957.218,64
4	7.427.285,10	4.957.200,69
5	7.427.260,30	4.957.200,16
6	7.427.263,99	4.957.218,22
7	7.427.268,16	4.957.238,61



**DOMUS
CONSTRUCTION**

Бановић Страхиње бр. 45
22320 Инђија, Србија
w w w . d o m u s . g s
o f f i c e @ d o m u s . g s
t e l . / f a x : 0 2 2 / 5 5 2 - 6 6 6



**ОПШТИНА
ПЕЋИНЦИ**

Слободана Бајића бр. 5
224120 Пећинци, Србија
w w w . p e c i n c i . o r g
t e l . / f a x : 0 2 2 / 4 0 0 - 7 0 0

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6 КО АШАЊА**

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл. инж. арх.

ДИРЕКТОР

ЂУРА КОВАЧЕВИЋ

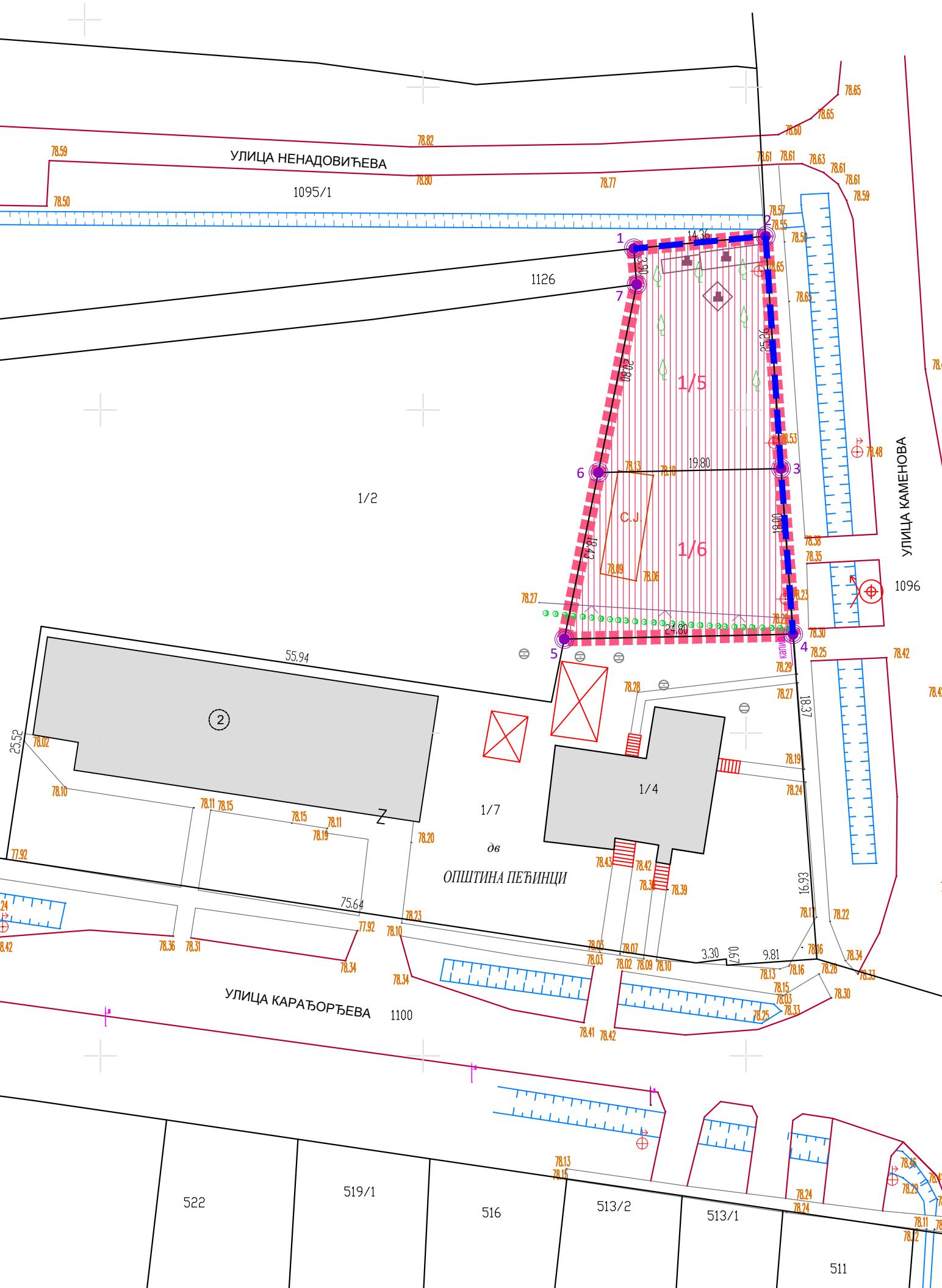
САРАДНИЦИ

МАЈА ЈОСИЛОВИЋ дипл. инж. арх.
ЈОВАН ЂЕРИЋ дипл. инж. арх.
ЂУРА КОВАЧЕВИЋ

МП:

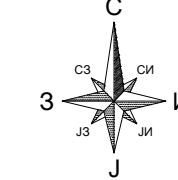


БРОЈ ПЛАНА: У-02/23 | ДАТУМ: Фебруар 2023. | РАЗМЕРА: 1:500 | БР. ЛИСТА: 3



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6 КО АШАЊА -ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-



ЛЕГЕНДА

- The legend consists of five horizontal rows. Row 1: A pink rectangle followed by the text 'ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА'. Row 2: A black line followed by the text 'ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ'. Row 3: A blue line followed by the text 'РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА'. Row 4: The text '1/5' in red and '01-7' in purple, followed by the text 'БРОЈЕВИ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА'. Row 5: A grey circle with a black dot followed by the text 'АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКЕ ТАЧКЕ'. Below the legend is a pink rectangle with vertical white lines, followed by the text 'ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА'.

ОБРАЂИВАЧ	 DOMUS CONSTRUCTION		Бановић Страхиње бр. 45 22320 Ињија, Србија www.domus.rs office@domus.rs tel./fax: 022/552-666
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛНА	 ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ		Слободана Бајина бр. 5 224120 Пећинци, Србија www.pevinci.org tel./fax: 022/400-700
НАЗИВ ПЛНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6 КО АШАЊА		
НАЗИВ КАРТЕ	ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ЈЕЛЕНА ВАСИЋ, дипл. инж. арх.		
ДИРЕКТОР	ЂУРА КОВАЧЕВИЋ		
САРАДНИЦИ	МАЈА ЈОСИПОВИЋ дипл. инж. арх. ЈОВАН БЕРИЋ дипл. инж. арх. БУРА КОВАЧЕВИЋ		
БРОЈ ПЛАНА:		У-02/23	ДАТУМ:
		Фебруар 2023.	РАЗМЕРА:
		1:500	БР. ЛИСТА:
			4
МП:			
			

Г) ДОКУМЕНТАЦИЈА



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

Број: 350-36/2022-I

Датум: 15.04.2022. године

Пећинци, Слободана Бајића бр. 5

T:+381 22 400 748

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 -испр., 64/10-одлука УС, 24/11,121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), члана 60 Статута општине Пећинци („Службени лист општина Срема“ бр. 6/19), Скупштина општине Пећинци, након прибављеног мишљења Комисије за планове општине Пећинци Скупштина општине Пећинци, на седници одржаној дана 15.04.2022. године, донела је следећу:

ОДЛУКУ

О

**ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПАРЦЕЛЕ 1/5 И 1/6 КО
АШАЊА**

Члан 1.

Доношењем ове Одлуке приступа се изради Плана детаљне регулације за парцеле број 1/5 и број 1/6 КО Ашања, у даљем тексту: План детаљне регулације.

Граница планског подручја

Члан 2.

- (1) Границом плана обухваћене у парцеле број 1/5 и број 1/6 КО Ашања које се налазе у грађевинском подручју насеља Ашања, у зони централних сарджаја.
- (2) Оквирна граница плана обухвата простор од 810m^2 .
- (3) Граница планског подручја се утврђује као прелиминарна, а коначна граница планског подручја ће се дефинисати Нацртом плана.

Члан 3.

Израда плана детаљне регулације условљена је одредбама плана вишег реда тј. Просторног плана општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“, бр. 31/13), а којим је предвиђено:

- да се по потреби и на иницијативу заинтересованих лица и уз позитивно мишљење Комисије за планове, може приступити изради планова детаљне регулације под

- условим да изградња на том простору није забрањена овим планом услед посебних режима заштите или интереса Републике Србије;
- да су све намене грађевинског земљишта доминантне намене у зони док се поједине парцеле могу наменити компатибилним наменама. Компактибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечја заштита, образовање, култура и верски објекти.

Списак потребних подлога за план

Члан 4.

За израду Плана детаљне регулације израдиће се катастарско топографска подлога, а прибавиће се и званични подаци од службе за катастар непокретности (копија плана, копија плана водова и листови непокретности за парцеле у обухвату планског подручја).

Члан 5.

План детаљне регулације се израђује у складу са принципима планирања, коришћења, уређења и заштите простора утврђеним чланом 3. Закона опланирању и изградњи:

- 1) рационалног коришћења земљишта подстицањем мера урбане и руралне обнове и реконструкције;
- 2) заштите и одрживог коришћења природних добара и непокретних културних добара;
- 3) превенције техничко-технолошких несрећа, заштите од пожара и експлозија, заштите од природних непогода, отклањања узрока који изазивају климатске промене;
- 4) усаглашености са европским прописима и стандардима из области планирања и уређења простора;
- 5) унапређења и коришћења информационих технологија које доприносе бољој ефикасности и економичности рада јавне управе на пословима изградње;
- 6) учешћа јавности;
- 7) очувања обичаја и традиције;
- 8) очувања специфичности предела.

Члан 6.

План детаљне регулације садржаће нарочито: границу обухвата плана, поделу простора на посебне целине и зоне, претежну намену земљишта по зонама и целинама, регулационе линије јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, нивелационе коте јавних површина, трасе, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, вертикалну регулацију, правила уређења и правила грађења по зонама и мере енергетске ефикасности и графички део. План детаљне регулације представљаће плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и израду урбанистичко техничких докумената.

Члан 7.

Израда Плана детаљне регулације поверавиће се обрађивачу коме буде додељен уговор у складу са законом којим се уређују јавне набавке.

Члан 8.

Рок за израду Плана детаљне регулације је 6 месеци од дана ступања на снагу ове Одлуке.

Члан 9.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће се у буџету општине Пећинци.

Члан 10.

За План детаљне регулације неће се приступати изради Стратешке процене утицаја на животну средину,

Саставни део ове Одлуке је Решење о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације за парцеле број 1/5 и број 1/6, које је донело Одељење за привреду, локални економски развој, заштиту животне средине и инспекцијске послове Општинске управе Пећинци, број: 501-35/2022-III-02 од 11.04.2022. године.

Члан 11.

Рани јавни увид и јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације обавиће се у Општини Пећинци, Сала општинског већа, Пећинци, ул. Слободана бајића бр.5, а време трајања јавног увида огласиће се у средствима јавног информисања, у складу са Законом.

Члан 12.

План детаљне регулације израдиће се у 4 (четири) примерка оригинала у аналогном и 4 (четири) примерка у дигиталном облику, од чега ће по овери један примерак плана у аналогном и један примерак плана у дигиталном облику задржати за своју архиву обрађивач Плана, а преостали примерци ће бити испоручени општини.

Члан 13.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општина Срема“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ

Председник Скупштине општине Пећинци

Дубравка Ковачевић Суботички

D. Kovacevic Suboticki





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 2182

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 21.02.2023. 10:19:46

Број захтева: 11111

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	f0649802-5f4f-4b54-9b4d-cac4064a998f
Матични број општине:	80322
Општина:	ПЕЋИНЦИ
Матични број катастарске општине:	805173
Катастарска општина:	АШАЊА
Датум ажураности:	20.02.2023. 14:33
Служба:	ПЕЋИНЦИ
Извор податка:	ПЕЋИНЦИ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КАРАЂОРЂЕВА
Број парцеле:	1/5
Површина м²:	409
Број листа непокретности:	2182

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина м²:	409

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЛОВАЧКО УДРУЖЕЊЕ "ОБЕДСКА БАРА"
Адреса:	ПЕЋИНЦИ, БРАЋЕ ВИДАКОВИЋ 1
Матични број лица:	0000008084700
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 2209

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 21.02.2023. 10:20:12

Број захтева: 22222

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	9aa7e6da-ca0e-45b2-8d70-8df36984be2b
Матични број општине:	80322
Општина:	ПЕЋИНЦИ
Матични број катастарске општине:	805173
Катастарска општина:	АШАЊА
Датум ажураности:	20.02.2023. 14:33
Служба:	ПЕЋИНЦИ
Извор податка:	ПЕЋИНЦИ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КАРАЂОРЂЕВА
Број парцеле:	1/6
Површина м²:	401
Број листа непокретности:	2209

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина м²:	401

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ЛУКИ-КОМЕРЦ" ДОО
Адреса:	ПЕЋИНЦИ, СЛОБОДАНА БАЈИЋА 12
Матични број лица:	0000008213348
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
К.О. АШАЊА

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

дана : 15.03.2022.год.

