



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – АП ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА БЕОЧИН  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за инспекцијске послове, урбанизам  
и заштиту животне средине  
Број: 03-353-90  
Дана: 09.05.2024. године  
Б Е О Ч И Н

Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине Општинске управе општине Беоцин, 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 Беоцин» бр. 3/14, 5/15 и 15/16»), а поводом захтева од стране Општине Беоцин, за изградњу претшколске установе - вртића, издаје

### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ за катастарску парцелу број 41/2, 42/1, 43 и 1666/2 КО Беоцин

урађену на основу важећег планског документа **Плана генералне регулације насеља Беоцин** („Службени лист општине Беоцин“ бр. 02/2015, 07/2018, 34/2020 и 11/2024). Кат. парцела бр. **41/2, 42/1, 43 и 1666/2 КО Беоцин**, налазе се у грађевинском подручју насеља, у унутар граница зоне централних садржаја, у оквиру површина и објеката јавне намене бр. 11 - **Основна школа "Јован Грчић Миленко" (I-VIII разреда)**.

Кат. парцела бр. 41/2 КО Беоцин, површине 269 m<sup>2</sup>, има директан приступ на јавну саобраћајну површину, односно сабирну улицу - кп 41/1 КО Беоцин. Кат. парцела бр. 42/1 КО Беоцин, површине 874 m<sup>2</sup>, има директан приступ на јавну саобраћајну површину, односно сабирну улицу преко кп 42/2 КО Беоцин. Кат. парцела бр. 43 КО Беоцин, површине 431 m<sup>2</sup>, има директан приступ на јавну саобраћајну површину, односно сабирну улицу преко кп 40/2 КО Беоцин. Кат. парцела бр. 1666/2 КО Беоцин, површине 9030 m<sup>2</sup>, има директан приступ на јавну саобраћајну површину, односно приступну саобраћајницу преко кп 1666/8 КО Беоцин.

Према евиденцији катастра непокретности на предметним парцелама нема изграђених објеката.

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

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА

Концепција јавних служби у будућем Беоцину базирана је на нормативима који су утврђен Просторним планом Републике Србије, као и будућих потреба и могућности да се ови садржаји и реализују.

Урбанистички показатељи за објекте од општег значаја се примењују и у случајевима када је за изградњу објеката који су од општег значаја неопходна израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта, у случајевима реконструкције, доградње, постојећих објеката или у случају потребе да се прецизирају правила регулације и градње због значаја објекта или комплекса у окружењу или обима планиране изградње.

Ближи услови за уређење и изградњу прописани су Законима и Правилницима који дату област регулишу.

- **У области социјалне заштите и предшколског васпитања и образовања**

#### Предшколске установе

Јаслени узраст (1-3 године):

- радијус опслуживања 600 m,
- капацитет до 80 деце, по групи 10-15,
- површина комплекса 25 m<sup>2</sup>/по детету,
- потребна изграђена површина 8 m<sup>2</sup>/по детету,
- слободна површина 10-15 m<sup>2</sup>/ по детету,
- 1 ПМ на 70 m<sup>2</sup> пословног простора.

Узраст 3-7 година:

- капацитет мах 120 деце, по групама 10-15 ,
- површина компелкса 25-30 m<sup>2</sup>/по детету,
- потребна изграђена површина 8 m<sup>2</sup>/по детету,
- слободна површина 10-15 m<sup>2</sup>/по детету,
- 1 ПМ на 70 m<sup>2</sup> пословног простора,
- обезбедити зелених површина мин. 40%,
- индекс заузетости парцеле је макс. 30%,
- индекс изграђености је макс. 0,6,
- спратност објеката је макс. П+1,
- комплекс опремити пешчаником и справама за игру деце.

У оквиру површине отвореног простора предвидети терене за игру, простор у који се постављају справе са пешчаником а по могућности и "градилиште" за децу. Зелене површине треба да буду декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и да одговарају условима станишта. Дечије установе се могу отворати и у оквиру осталог грађевинског земљишта (на основу услова из овог Плана) уз услов да задовоље прописане нормативе који ову област регулишу.

#### Социјална заштита

Дом за старе и пензионере:

- површина комплекса 50-60 m<sup>2</sup> по кориснику,
- грађевинска површина 25 m<sup>2</sup> по кориснику,
- спратност објекта мах П+4 (приземље+четири етаже),
- 1 ПМ на 2 запослена,
- индекс заузетости парцеле је макс. 70%,
- индекс изграђености парцеле је макс. 2,1,
- спратност објеката је макс. П+2.

Уколико постоји интерес за организовање садржаја социјалне заштите, Планом се даје могућност изградње објекта за смештај деце без родитељског старања као и дома (комплекса) за старе.

Дозвољена је изградња ових садржаја и на површинама осталих намена, у оквиру приватног сектора, на основу важећих прописа који ову област уређују и у складу са условима из овог Плана.

## • У области образовања

Подручна школа за основно образовање од I-IV разреда постоји у Беочин Селу, док у Беочину постоји основна школа за образовање од I-VIII разреда, као и основна музичка школа у склопу културног центра.

Објекти намењени средњем образовању тренутно не постоје (близина Новог Сада), али овим Планом даје се могућност изградње уколико се укаже потреба.

Основно образовање (старосна група 7-14):

- изграђена бруто површина 7-8 m<sup>2</sup>/ по ученику,
- величина школског комплекса 25 m<sup>2</sup>/по ученику,
- 28-32 ученика у учионици,
- спратност објекта П+2+Пк (приземље+две етажe+поткровље),
- удаљеност од саобраћајнице 50 m,
- комплекс опремљен отвореним спортским теренима и фискултурном салом,
- слободне површине 25-30 m<sup>2</sup>/по ученику,
- 1 ПМ на 70 m<sup>2</sup> пословног простора.
- индекс заузетости парцеле је макс. 30%
- индекс изграђености је макс. 0,8
- спратност објекта је макс. П+1+Пк
- зелене површине су мин. 40%
- комплекс опремити отвореним спортским теренима и фискултурном салом.

Средње образовање (старосна група 14-19 година):

- површина комплекса 30 m<sup>2</sup>/по ученику,
- изграђена површина 15-20 m<sup>2</sup>/по ученику,
- 22-25 ученика у учионици,
- спратност објекта П+2+Пк (приземље+две етажe+поткровље),
- комплекс опремљен отвореним спортским теренима и фискултурном салом,
- рад у једној смени,
- 1 ПМ на 70 m<sup>2</sup> пословног простора.

Ученички дом:

- одабрана локација повезана са приградским саобраћајем,
- површина комплекса 30 m<sup>2</sup>/по ученику,
- изграђена површина 15 m<sup>2</sup>/по кориснику,
- спратност објекта П+2+Пк (приземље+две етажe+поткровље) / пансионски смештај, павиљонски начин градње,
- комплекс опремљен теренима за спорт и рекреацију,
- 1 ПМ на једног корисника.

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

### Намена и врста објекта

Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни објекти, верски објекат (храм), породични и вишепородични стамбени објекти и у комбинацијама.

Други објекти на парцели: сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња других

објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина и угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура, верски објекти.

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Помоћни објекти (у функцији главног објекта): гараже, оставе, септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на канализацију).

Пословне делатности које се могу дозволити у зони централних садржаја су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга, као и производног и услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Трговине на велико, производне и складишне делатности (млинови и силоси, било ког капацитета) у оквиру ове зоне нису дозвољени.

Врста објеката: објекти могу бити слободностојећи, двојни, објекти у прекинутом низу или објекти у непрекинутом низу.

### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

За парцеле нестамбене намене минимална ширина фронта парцеле за све врсте објеката је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>. Максимална величина парцеле није лимитирана.

Услови за образовање грађевинских парцела намењених (и) становању су исти као за зону становања.

### **Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле**

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Ако се у приземној или сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан помоћни објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.

### **Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле**

У зони централних садржаја испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле, који износе:

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле нестамбене (јавне, пословне и др.) намене је 80%, док је за парцеле намењене (и) становању 50%.
- Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле нестамбене намене је 4,0, а за парцеле намењене (и) становању је 2,5 за вишепородично становање, односно 1,5 за породично становање.

### **Највећа дозвољена спратност или висина објеката**

У зони централних садржаја испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат, пословни објекат и објекат јавне намене макс. П+4, а укупна висина објекта<sup>1</sup> не може прећи 18,0 m;
- код планиране изградње слободностојећег
- породични стамбени и стамбено-пословни објекат макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- помоћни објекат макс. П (приземље), а укупна висина објекта не може прећи 4,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од нулте коте,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта).

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Други објекти на парцели (помоћни, економски и сл.) се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Гаража, као помоћни објекат, се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Минимална међусобна удаљеност другог објекта од главног објекта је половина висине вишег објекта. Остали међусобни односи објеката исти су као у оквиру зоне становања.

Висина другог објекта на парцели не може бити већа од висине главног објекта.

---

<sup>1</sup> Висина од релативне коте заштитног тротоара до коте слемена објекта

Услови за оградавање грађевинске парцеле су исти као и у оквиру зоне становања.

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

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно, а изузетно, ако се то не може остварити - преко приватног пролаза. Уколико се објекат гради целом ширином парцеле у склопу непрекинутог или прекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле.

За грађевинску парцелу пословне или јавне намене се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m. За грађевинске парцеле које су чисто стамбене намене, важе услови приступа парцели као у зони становања.

У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно минимум једно паркинг место на сваких 70 m<sup>2</sup> корисне површине објекта пословне и јавне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену/делатност. Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна/јавна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

### **Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објекта**

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, блоку и зони.

У зони примарног центра насеља, у контексту претходно изнетог, код целине пословно услужних објеката, предлаже се раван кров, нагиба до 10°, а као покривач се, у том случају, препоручује лим. Код свих других објеката обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп.

Фасаде објеката могу бити од савремених или традиционалних материјала, од фасадне опеке или малтерисане и бојене (квалитетном фасадном бојом), у светлим пастелним бојама.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Код суседних објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Надзиђивање објекта треба вршити увек над целим објектом. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, мора се посебно водити рачуна да нагиби кровних равни (уличних и дворишних) буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик. Надзидане етаже морају чинити складну архитектонску целину са објектом који се надограђује.

## ЗАКЉУЧАК

На основу претходно наведеног, за изградњу претшколске установе - вртића на катастарским парцелама број 41/2, 42/1, 43 и 1666/2 КО Беоцин, неопходна је:  
- израда Плана детаљне регулације (у случају измене постојеће регулације) или  
- израда Урбанистичког пројекта (у случају да се не мења регулација).  
који ће дефинисати основне урбанистичке показатеље и услове за уређење и изградњу, а све у складу са законском регулативом која ову област уређује.

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

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

О б р а д и о:  
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