

Republika Srbija
Autonomna Pokrajina Vojvodina
Opština Bački Petrovac
Opštinska uprava Bački Petrovac
Odeljenje za privredu, urbanizam,
komunalno stambene i inspeksijske poslove
ODSEK ZA SPROVOĐENJE
OBJEDINJENE PROCEDURE
Broj: 353-11/2015-04
Dana: 11.06.2015. godine
BAČKI PETROVAC
M.Č.

Opštinska uprava opštine Bački Petrovac, Odeljenje za privredu, urbanizam, komunalno stambene i inspeksijske poslove, Odsek za sprovođenje objedinjene procedure, postupajući po zahtevu koji je podneo Ljekaj Nue iz Bačkog Petrovca, Kvačalova br.1, a na osnovu članova 53a., 54, 55, 56 i 57. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br.72/09, 81/09 - ispr., 64/10 – odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 – odluka US, 50/13 – odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14 i 145/14), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure ("Službeni glasnik RS", br.22/2015), Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015), Odluke o donošenju Generalnog plana Bački Petrovac ("Službeni list opštine Bački Petrovac", br.11/2004) i člana 10. Odluke o organizaciji Opštinske uprave opštine Bački Petrovac ("Službeni list opštine Bački Petrovac", br.12/08, 5/09 i 1/15), i z d a j e:

LOKACIJSKE USLOVE za izgradnju stambeno-poslovnog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Namena lokacije: Izgradnja stambeno-poslovnog objekta predviđena je na katastarskoj parceli broj 636 KO Bački Petrovac koja pripada zoni porodičnog stanovanja u okviru društvenog centra Bačkog Petrovca. Nalazi se u građevinskom području naselja Bački Petrovac, u bloku broj 14.
Katastarska parcela broj 636 KO Bački Petrovac je površine 04 a 32 m² i ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

PODACI O OBJEKTU:

Klasifikacioni broj: 111011 i 123001
Kategorija: B
Namena objekta: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT (stan i prodavnica gotovih pekarskih proizvoda)
Spratnost objekta: P+1 (dve etaže – prizemlje i sprat)
Bruto razvijena građevinska površina objekta: 354,77 m²

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA:

Opšta pravila građenja:

- Konstruciju objekta prilagoditi oscilacijama izazvanim zemljotresom jačine 6°MCS skale.
- Sprovoditi mere i uslove zaštite prirodnih i radom stvorenih vrednosti životne sredine u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik RS", br.135/04, 36/09, 36/09-dr.zakon, 72/09-dr.zakon i 43/11-US).
- Pri projektovanju i građenju obavezno se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od požara ("Službeni glasnik RS", br.111/09 i 20/2015).

Namena i vrsta objekta:

Glavni objekat na parceli: stambeno-poslovni objekat.

Vrsta objekta: slobodnostojeći.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele:

Za slobodnostojeći objekat minimalna širina fronta parcele je 12,0 m (izuzetno 8,0 m), a minimalna površina parcele je 300,0 m².

Urbanistički parametri:

Maksimalni indeks zauzetosti parcele: 60%;

Maksimalni indeks izgrađenosti parcele: 1,6.

Položaj objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice parcele

Glavni objekat se uobičajeno gradi na građevinskoj liniji koja se poklapa sa regulacionom linijom, osim ako se u prizemnoj etaži planira i garaža (odnosno po zahtevu Investitora). U tom slučaju građevinska linija je do 5,0 m od regulacione linije.

Glavni objekat se na parceli gradi uz granicu parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije, pod sledećim uslovima:

- osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta sa ispadima može da se dozvoli na minimalno 1,0 m od granice parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije (izuzev u zonama gde postojeće prilike to zahtevaju (nasleđeno stanje parcelacije sa uskim frontovima parcele) gde je minimalna udaljenost 0,50 m.
- osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 4,0 m od granice parcele pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije.

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekta

Maksimalna dozvoljena spratnost glavnog objekta je P+1+Pk. Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Visina glavnog objekta je maksimalno 9,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca, odnosno ukupna visina objekta ne može preći 12,0 m.

Međusobna udaljenost objekata

Međusobna udaljenost glavnih objekata ne može biti manja od 4,0 m (osnovni gabarit sa ispadom). Udaljenost između glavnog i pratećeg objekta, udaljenost između glavnog i pomoćnog objekta uz glavni objekat ne može biti manja od 4,0 m.

Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Fasade objekata mogu biti od fasadne opeke ili malterisane, u boji po izboru.

Obavezna je izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije od 20-35°, u zavisnosti od krovnog pokrivača.

Visina nazitka stambene potkrovne etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske vizuelne celine u okviru svake građevinske parcele, pa i šire.

Ograđivanje građevinske parcele

Ograde na regulacionoj liniji mogu biti transparentne ili kombinacija zidane i transparentne ograde s tim da ukupna visina ograde od kote trotoara ne sme preći visinu od 1,4 m. Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,2 m a kod kombinacije zidani deo može biti do visine 0,9 m. Bočne strane i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine maksimalno h=1,8 m. Kapije na regulacionoj

liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije. Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone porodičnog stanovanja mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine 3,0 m.

U okviru svake građevinske parcele mora se obezbediti prostor za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, po pravilu - jedno parking ili garažno mesto na jedan stan.

Zaštita susednih objekata

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 2,5 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća, onda se ona postavlja u odnosu na građevinsku liniju.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta s visinom iznad 3,0 m,
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visinu iznad 3,0 m,
- konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 3,0 m.

Građevinski elementi kao erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- na delu objekta prema prednjem dvorištu manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije (najmanjeg rastojanja od 1,5 m) - 0,6 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,5 m) - 0,9m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,0 m) - 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju za 3,0 m i ako te stepenice savlađuju visinu od 0,9 m. Stepenice koje savlađuju visini višu od 0,9 m ulaze u osnovni gabarit objekta. Izgradnjom stepenica do visine od 0,9 m ne sme se ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže, mogu preći građevinsku (odnosno regulacionu liniju) računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

- stope temelja i podrumski zidovi manje od 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine manje od 0,5 m,
- šahтови podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara manje od 1,0 m.

Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje kao i ateljeima i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusobni razmak između objekata (ukupno sa ispadima) jednak ili veći od 4,0 m. Ako je međusobni razmak od 3,0 m do 4,0 m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama nestambene namene uz uslov da donja kota na koju se ostavlja otvor bude jednaka ili više od 1,8 m.

Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Uslovi zaštite životne sredine, tehnički, higijenski, uslovi zaštite od požara, bezbednosni i drugi uslovi

Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima, kao i pri upotrebi određenih materijala, imati u vidu specifičnost namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.

Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite.

Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu oštećenja drugih objekata, zagađenje zemljišta, vode, vazduha, naruši prirodna ravnoteža biljnog i životinjskog sveta ili na drugi način degradira životna sredina. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

Odvođenje fekalnih voda rešiti zatvorenim kanalizacionim sistemom, koji će se priključiti na naseljsku kanalizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanalizacione mreže dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama, koje na parceli treba locirati na min. 3,0 m od bilo kog objekta i granice parcele.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina.

Poslovni objekti (odnosno poslovni prostori) namenjeni javnom korišćenju kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br.22/2015).

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE:

Priključenje stambenog objekta projektovati i izvoditi prema uslovima datim od strane imalaca javnih ovlašćenja:

- Uslovi za projektovanje i priključenje broj 2.30.4.-13655/15 od 04.06.2015. godine, izdati od strane d.o.o."Elektrovojvodina", Elektrodistribucija "Novi Sad", sa sedištem u Novom Sadu.
- Uslovi za priključenje na javni put broj 213/2015 od 29.05.2015. godine, izdati od strane JP"Direkcija za izgradnju Bački Petrovac", sa sedištem u Bačkom Petrovcu.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sistem vodosnabdevanja broj 27-4/2015 od 02.06.2015. godine, izdati od strane JKP"Progres" sa sedištem u Bačkom Petrovcu.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sistem odvođenja otpadnih voda broj 28-4/2015 od 01.06.2015. godine, izdati od strane JKP"Progres" sa sedištem u Bačkom Petrovcu.

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:

Na parceli broj 636 KO Bački Petrovac postoji prizemni stambeni objekat površine 134 m², koji je potrebno ukloniti.

PLANSKI OSNOV:

Lokacijski uslovi izdati su na osnovu Odluke o donošenju Generalnog plana Bački Petrovac ("Službeni list opštine Bački Petrovac", br.11/2004).

Sastavni deo ovih lokacijskih uslova je Idejno rešenje broj 81/2015 od 22.05.2015. godine, izrađeno od strane d.o.o."MG-PROJEKT" sa sedištem u Novom Sadu, kao i uslovi za projektovanje i priključenje pribavljeni od imalaca javnih ovlašćenja, u celosti.

ROK VAŽNOSTI LOKACIJSKIH USLOVA:

Lokacijski uslovi važe 12 meseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarske parcele za koje je podnet zahtev.

Podnosilac zahteva može podneti zahtev za izmenu jednog ili više uslova za projektovanje, odnosno priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu u kom slučaju se vrši izmena lokacijskih uslova.

U skladu sa Zakonom o republičkim administrativnim taksama ("Sl. glasnik RS", br.43/03, 51/03 - ispr., 61/05, 101/05 - dr. zakon, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11 - usklađeni din. izn., 55/12 - usklađeni din. izn., 93/12 - usklađeni din.izn., 65/13 – dr.zakon i 57/14 – usklađeni din. izn.) naplaćena je republička administrativna taksa na zahtev u iznosu od 290,00 dinara, prema Tarifnom broju 1.

U skladu sa Odlukom o lokalnim administrativnim taksama i naknadama za usluge koje vrši Opštinska uprava ("Službeni list opštine Bački Petrovac", br.17/2012 i 9/2014) naplaćena je lokalna administrativna naknada u iznosu od 100,00 dinara, prema Tarifnom broju 1 i u iznosu od 5.700,00 dinara, prema Tarifnom broju 3.

Na izdate lokacijske uslove podnosilac zahteva može izjaviti prigovor Opštinskom veću Opštine Bački Petrovac, preko nadležnog organa, u roku od 3 dana od dana njihovog dostavljanja, sa uplaćenom lokalnom administrativnom taksom u iznosu od 300,00 dinara.


RUKOVODILAC ODELJENJA:

Dr. Jan Jovanković

Dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva: Ljekaj Nue, Kvačalova br.1, Bački Petrovac x2;
2. Arhivi x1.