

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: 353-12/2015-04
Dana: 10.06.2015. 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 Zelenak Ondreja iz Kulpina, Maršala Tita br.143, 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), Plana opšteg uređenja naselja Kulpin ("Službeni list opštine Bački Petrovac", br.2/2007) 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 stambenog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Namena lokacije: Izgradnja stambenog objekta predviđena je na katastarskoj parceli broj 805/1 KO Kulpin koja pripada zoni stanovanja. Nalazi se u građevinskom području naselja Kulpin, u bloku broj 2.

Katastarska parcela broj 805/1 KO Kulpin je površine 06 a 91 m² i ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

PODACI O OBJEKTU:

Klasifikacioni broj: 111011

Kategorija: A

Namena objekta: STAMBENI OBJEKAT (stambena zgrada sa jednim stanom)

Spratnost objekta: P+0 (jedna etaža – prizemlje)

Bruto građevinska površina objekta: 79,16 m²

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA U ZONI STANOVANJA:

Opšta pravila građenja:

- Konstrukciju objekta prilagoditi oscilacijama izazvanim zemljotresom jačine 7°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).
- Ukoliko se pre ili u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah prekine radove i o tome obavesti Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalazi ne unište ili oštete i da se sačuvaju na mestu i u položaju u kome su otkriveni.

- Ukoliko se u toku radova naiđe na geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, nalazač je dužan da to prijavi nadležnom Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska i da preduzme mere njihove zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe.
- 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: porodični stambeni objekat.

Vrsta objekta: slobodnostojeći.

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele:

Za slobodnostojeći objekat minimalna širina fronta parcele je 12,0 m, a minimalna površina parcele je 400,0 m².

Urbanistički parametri:

Maksimalni indeks zauzetosti parcele: 40%;

Maksimalni indeks izgrađenosti parcele: 1,0.

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

Glavni objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju ili se gradi unutar površine ograničene građevinskim linijama. Građevinska linija najčešće se poklapa sa regulacionom linijom. U izgrađenim blokovima se udaljenost građevinske od regulacione linije utvrđuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).

Ako se u suterenskoj etaži glavnog objekta planira i garaža, građevinska linija se povlači na 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 slobodnostojećeg objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 0,5 m od granice parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije, odnosno, osnovni gabarit sa ispadima ne može preći granicu parcele.
- osnovni gabarit slobodnostojećeg objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 3,5 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. Ukupna visina objekta ne može preći 12,0 m.

Međusobna udaljenost objekata

Udaljenost porodičnog stambenog objekta od drugih objekata ne može biti manja od 4,0 m (osnovni gabarit sa ispadom).

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, a kao krovni pokrivač preporučuje se crep.

Visina nazitka stambene potkrovnе etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote poda potkrovnе 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 kada su građevinski objekti uvučeni u dubinu parcele treba da su prozračne (transparentne). Parapet ograde može biti izidan (opeka, beton) do visine 0,6 m, a stubovi između kojih se postavljaju prozračni panoi (od gvozdениh šipki, profilisanog gvožđa, letava i sl.) do visine od 2,0 m. Ograde na regulacionoj liniji koja se poklapa sa građevinskom linijom mogu biti izidane od neprovidnog materijala (opeka, blokovi, betonske ploče i sl.) ili izvedene na način kao i ograde kod objekata koji su uvučeni u dubinu parcele.

Ograde između parcela mogu biti od neprovidnog materijala (opeka, blokovi, betonske ploče i sl.) ili prozračne (od gvozdениh šipki, profilisanog gvožđa, žice, letava i sl.) visine najmanje 1,5 m.

Svaki vlasnik parcele dužan je da napravi uličnu ogradu, kao i ogradu desne granice parcele gledano sa ulice i polovinu strane granice u začelju parcele.

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

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone stanovanja mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine min. 3,0 m i pešački prilaz širine min. 1,0 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. U okviru parcele mora se, takođe, obezbediti potreban saobraćajno-manipulativni prostor.

Zaštita susednih objekata

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 3,0 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća, onda se ona postavlja u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu 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 manje od 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 manje od 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) manje od 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.

Ako se objekat ne gradi na zajedničkoj međi, njegova udaljenost od iste mora biti minimalno 0,5 m. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Površinske vode sa parcele odvoditi slobodnih padom, prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom od 1,5%. Površinske i druge otpadne vode iz ekonomskog dvorišta odводе se regulisano do đubrišne jame.

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.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se, na pogodnom mestu, obezbediti betonirani prostor za postavljanje kontejnera (ili kanti) za komunalni otpad, koji će biti odvožen od strane nadležne komunalne službe.

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 (vrt). U vrtu mogu da postoje sledeće funkcionalne celine: predvrt, prostor namenjen mirnom odmoru ili igri dece, povrtnjak, voćnjak, bašta i sl.

Kompoziciju vrta treba da čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno-arhitektonski elementi i mobilijar. Izbor biljnih vrsta i način njihovog kombinovanja treba da su u skladu sa okolnim pejzažom i opštim uslovima sredine. Osnovu svakog vrta treba da čini dobro uređen i negovan travnjak.

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.-13792/15 od 04.06.2015. godine, izdati od strane d.o.o.“Elektrovojvodina“, Elektrodistribucija “Novi Sad“, sa sedištem u Novom Sadu.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sistem vodosnabdevanja broj 27-6/2015 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 28-5/2015 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 805/1 KO Kulpin postoji prizemni pomoćni objekat površine 15 m², koji je potrebno ukloniti.

PLANSKI OSNOV:

Lokacijski uslovi izdati su na osnovu Plana opšteg uređenja naselja Kulpin (“Službeni list opštine Bački Petrovac“, br.2/2007).

Sastavni deo ovih lokacijskih uslova je Idejno rešenje broj 18/2015 od maja 2015. godine, izrađeno od strane d.o.o.“GRADING“ sa sedištem u Bačkom Petrovcu, 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 3.800,00 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: Zelenak Ondreju, Maršala Tita br.143, Kulpin x2;
2. Arhivi x1.