

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: 353-23/2015-04  
Dana: 05.08.2015. 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 Ilić Dragana i Saše iz Maglića, Sime Šolaje br.12, 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) i Odluke o donošenju Plana generalne regulacije naselja Maglić ("Službeni list opštine Bački Petrovac", br.7/2014 i 7a/2014), 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 1268/1 KO Maglić koja pripada zoni porodičnog stanovanja. Nalazi se u građevinskom području naselja Maglić, u bloku broj 13.

Katastarska parcela broj 1268/1 KO Maglić je površine 11 a 20 m<sup>2</sup> 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 površina objekta: 139,00 m<sup>2</sup>

##### PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA:

###### *Opšta pravila građenja:*

- Konstrukciju objekta prilagoditi oscilacijama izazvanim zemljotresom jačine 7<sup>o</sup>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, minimalna površina parcele je 400,0 m<sup>2</sup>, a maksimalna 3000,0 m<sup>2</sup>.

**Urbanistički parametri:**

Maksimalni indeks zauzetosti parcele: 40%;

Maksimalni indeks izgrađenosti parcele: 1,0;

Indeks ozelenjenosti minimalno 30%.

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

Objekat se može graditi na građevinskoj liniji ili unutar površine ograničene građevinskom linijom. Glavni objekat se prednjom fasadom postavlja na građevinsku liniju, koja se najčešće poklapa sa regulacionom linijom ili se objekat povlači u dubinu parcele za najviše 5,0 m. U izgrađenim blokovima se udaljenost građevinske od regulacione linije utvrđuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata u ulici (preko 50%).

Ako se u prizemnoj ili suterenskoj etaži glavnog objekta planira i garaža, građevinska linija se obavezno povlači na 5,0 m od regulacione linije. Garaža, kao zaseban objekat, može se prednjom fasadom postaviti na regulacionu liniju.

Glavni objekti se na parceli grade uz granicu parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije.

Izgradnja porodičnih stambenih objekata na parceli može se dozvoliti 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 4,0 m od granice parcele pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije.

**Najveća dozvoljena spratnost ili visina objekta**

Porodični stambeni objekat je spratnosti od P+0 do maks. P+1+Pk, a ukupna visina objekta (visina od nulte kote terena, tj. kote zaštitnog trotoara objekta do kote slemena objekta) ne može preći 12,0 m.

Dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Kota prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta (kota zaštitnog trotoara objekta) i to:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta,
- kota prizemlja može biti najviše 1,2 m viša od nulte kote,
- visoko prizemlje podrazumeva deo objekta nad suterenom, kota poda je maks. 2,2 m od planirane kote zaštitnog trotoara,

- za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,2 m viša od kote zaštitnog trotoara (denivelacija do 1,2 m savladava se unutar objekta).

### *Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta*

Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa prostornim i vremenskim kontekstom u kom nastaju. Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske i vizuelne celine u ulici i bloku.

Fasade objekata mogu biti malterisane i bojene, a moguća je i primena tradicionalnih i savremenih fasadnih obloga, primerenih ovom podnevlju i okruženju objekta (fasadna opeka, kamen, drvo i sl.). Ograde balkona/terasa moraju biti bezbedne za decu (izbegavati horizontalnu konstrukciju bez zaštite).

Preporučuje se izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije do maks. 45°, u zavisnosti od krovnog pokrivača, a kao krovni pokrivač se preporučuje crep. Krovni prozori mogu biti u ravni krova, ili postavljeni vertikalno (krovn badža). Može se dozvoliti i ravan krov, nagiba do 10°, radi formiranja krovnih terasa i bašti.

Visina nazitka stambene potkrovne etaže iznosi najviše 1,5 m, računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Krovni prozori mogu biti u ravni krova, ili postavljeni vertikalno (krovn badža).

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:

- izlozi lokala do 0,3 m po celoj visini, kada širina trotoara iznosi najmanje 3,0 m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju;
- 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 do 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,0 m, a u pešačkim zonama prema konkretnim uslovima lokacije;
- konzolne reklame do 1,2 m na visini iznad 3,0 m.

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

- na delu objekta prema prednjem dvorištu do 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 (ako je rastojanje objekta do međe najmanje 1,5 m) do 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 (ako je rastojanje objekta do međe najmanje 3,0 m) do 0,9 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (ako je rastojanje objekta do međe najmanje 5,0 m) do 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

Otvorene spoljne stepenice ne smeju prelaziti regulacionu liniju. Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju za min. 3,0 m i ako te stepenice savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice koje savlađuju visinu do 0,9 m, a postavljaju se na bočni ili zadnji deo objekta, ne smeju ometati prolaz i druge funkcije dvorišta. Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,9 m ulaze u osnovni gabarit objekta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže, mogu прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

### ***Ograđivanje građevinske parcele***

Parcela se može ograditi funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti najviše do 2,0 m. Svaki vlasnik parcele ima pravo da ogradi svoju parcelu. Ulična ograda može da se postavi na uličnoj regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta.

Na ugaonim parcelama obavezno se postavljaju providne ograde u najmanjoj dužini dvostruke dužine povlačenja objekta od obe ulične regulacione linije, mereno od ugla, a ograda može da bude bez podzida, sa podzidom visine do 0,8 m ili živicom do 0,8 m čime se obezbeđuje preglednost saobraćaja na toj raskrsnici.

Ograde na regulacionoj liniji kada su građevinski objekti uvučeni u dubinu parcele treba da su prozirne (transparentne). Parapet ograde može biti izidan (opeka, beton), a stubovi između kojih se postavljaju prozirni paneli (od gvođenih 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 prozirne (od gvođenih šipki, profilisanog gvožđa, žice, letava i sl.) visine najmanje 1,5 m. Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele (razgraničenje stambenog od ekonomskog dela parcela, stambenog od poslovnog dela parcele i sl.), uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

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***

Pristup parceli, po pravilu, treba da je rešen sa javnog puta – ulice. Pri obezbeđenju prilaza parceli zabranjeno je zatrpavanje uličnih kanala. Obavezno ostaviti propust za atmosfersku vodu.

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone stanovanja mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine min. 3,0 m i pešački prilaz min. širine 1,0 m.

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

### ***Zaštita susednih objekata***

Na zidu koji je lociran uz granicu parcele pretežno severne, odnosno zapadne orijentacije, ne mogu se postavljati otvori prema susednoj parceli, izuzev otvora koji su isključivo u funkciji ventilacionog otvora ili osvetljenja, visine parapeta od min. 1,8 m.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj građevinskoj parceli. Površinske vode sa parcele odvoditi slobodnim padom, prema rigolama, odnosno prema ulici, sa najmanjim padom od 1,5%.

## **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 07.02.-2.30.4.-44311/15/2 od 28.07.2015. godine, izdati od strane Regionalnog centra "Elektrovojvodina", Ogranak "Elektrodistribucija Novi Sad", sa sedištem u Novom Sadu.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sistem vodosnabdevanja i na sistem odvođenja otpadnih voda broj 58/15 od 27.07.2015. godine, izdati od strane JKP "Komunalac", sa sedištem u Magliću.
- Uslovi za priključenje na javni put broj 283/2015 od 24.07.2015. godine, izdati od strane JP "Direkcija za izgradnju Bački Petrovac", sa sedištem u Bačkom Petrovcu.

## **PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:**

Na parceli 1268/1 KO Maglić ne postoje objekti koje je potrebno je ukloniti.

## **PLANSKI OSNOV:**

Lokacijski uslovi izdati su na osnovu Odluke o donošenju Plana generalne regulacije naselja Maglić ("Službeni list opštine Bački Petrovac", br.7/2014 i 7a/2014).

Sastavni deo ovih lokacijskih uslova je Idejno rešenje broj 06/2015 od juna 2015. godine, izrađeno od strane s.z.r. "TOPOLSKY" 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, 57/14 - usklađeni din. izn. i 45/15 - usklađeni din. izn.) naplaćena je republička administrativna taksa na zahtev u iznosu od 300,00 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. Podnosiocima zahteva: Ilić Draganu i Saši, Sime Šolaje br.12, Maglić ..... x2;
2. Arhivi ..... x1.