

REPUBLIKA SRBIJA  
AUTONOMNA POKRAJINA VOJVODINA  
OPŠTINA BAČKI PETROVAC  
OPŠTINSKA UPRAVA BAČKI PETROVAC  
ODELJENJE ZA PRIVREDU, URBANIZAM,  
KOMUNALNO STAMBENE  
I INSPEKCIJSKE POSLOVE  
Broj: 353-5/2015-04  
Dana: 31.03.2015. godine  
BAČKI PETROVAC  
M.Č.

Odeljenje za privredu, urbanizam, komunalno stambene i inspeksijske poslove Opštinske uprave opštine Bački Petrovac postupajući po zahtevu Opštine Bački Petrovac sa sedištem u Bačkom Petrovcu, Kolarova br.6, 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), Odluke o donošenju Plana generalne regulacije naselja Gložan ("Službeni list opštine Bački Petrovac", br.1/2015 i 1a/2015), i z d a j e:

#### LOKACIJSKE USLOVE za izgradnju sportske hale

##### PODACI O LOKACIJI:

*Namena lokacije:* Izgradnja sportske hale predviđena je na delovima katastarskih parcela 669/2, 665/1 i 666 KO Gložan koji pripadaju zoni sporta, rekreacije, turizma i zelenila a predstavljaju površinu javne namene.

Parcele se nalaze u građevinskom području naselja Gložan, u bloku broj 7.

Parcela broj 669/2 KO Gložan je površine 84 a 86 m<sup>2</sup>, javno građevinsko zemljište u javnoj svojini opštine Bački Petrovac i na njoj je izgrađena zgrada osnovnog obrazovanja bruto površine 2148 m<sup>2</sup>.

Parcela broj 665/1 KO Gložan je površine 94 a 38 m<sup>2</sup>, javno građevinsko zemljište u javnoj svojini opštine Bački Petrovac.

Parcela broj 666 KO Gložan je površine 87 a 12 m<sup>2</sup>, javno građevinsko zemljište u javnoj svojini opštine Bački Petrovac.

*Formiranje građevinske parcele:* Građevinska parcela se sastoji iz delova sledećih katastarskih parcela: 669/2, 665/1 i 666 KO Gložan. Obaveza je investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole za objekat izvrši parcelaciju i preparcelaciju predmetnih parcela na osnovu elemenata formiranja površina javne namene u bloku broj 7 (Detalj 1 - grafički prilog br. 4.1. Plana generalne regulacije naselja Gložan). Regulacione linije su definisane postojećim međnim tačkama i koordinatama novoodređenih međnih tačaka.

##### PODACI O OBJEKTU:

Klasifikacioni broj: 126500

Kategorija: V

Namena objekta: SPORTSKA HALA.

Bruto površina objekta: 1617,09 m<sup>2</sup>

Bruto razvijena površina objekta: 3102,09 m<sup>2</sup>

## PRAVILA UREĐENJA U ZONI SPORTA, REKREACIJE, TURIZMA I ZELENILA:

Opšti uslovi za uređenje i izgradnju sportsko-rekreativnih objekata i sadržaja:

- indeks zauzetosti parcele je maks.40% (u indeks zauzetosti se ne računaju otvoreni sportski tereni)
- indeks izgrađenosti je maks. 1,0
- spratnost objekata je maks. P+1+Pk
- zelene površine su min.40% (u zelene površine se računaju i otvoreni travnati sportski tereni)

## PRAVILA GRAĐENJA U ZONI SPORTA, REKREACIJE, TURIZMA I ZELENILA:

*Opšta pravila građenja:*

- Konstrukciju objekata 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 na prostoru obuhvaćenom ovim Planom 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 ), kao i protivpožarnih uslova pribavljenih od Uprave za vanredne situacije u Novom Sadu.
- Javne površine i objekti javne namene i za javno korišćenje moraju se projektovati i graditi tako da osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama (lica sa posebnim potrebama u prostoru) omoguće nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad, 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).
- Zakonom o sanitarnom nadzoru ("Službeni glasnik RS", br.125/04) određeni su objekti koji su pod sanitarnim nadzorom i to su objekti u kojima se obavljaju sledeće delatnosti: zdravstvena delatnost, proizvodnja i promet životnih namirnica i predmeta opšte upotrebe, javno snabdevanje stanovništva vodom za piće, ugostiteljska delatnost, pružanje usluga održavanja higijene, nege i ulepšavanja lica i tela i nemedicinskih estetskih intervencija, kojima se narušava integritet kože, socijalna zaštita, vaspitno-obrazovna delatnost, kao i delatnosti kulture, fizičke kulture, sporta i rekreacije i javnog saobraćaja, za koje važe opšti uslovi definisani Pravilnikom o opštim sanitarnim uslovima koje moraju da ispune objekti koji podležu sanitarnom nadzoru ("Službeni glasnik RS", br. 47/06).
- Za sledeće objekte se moraju primenjivati i posebni sanitarni uslovi definisani Planom generalne regulacije naselja Gložan: objekti za proizvodnju i promet životnih namirnica i predmeta opšte upotrebe, objekti javnog vodosnabdevanja, objekti javnog saobraćaja, objekti zdravstvene delatnosti i socijalne zaštite, ugostiteljski objekti, školski i predškolski objekti, objekti kulture, fizičke kulture, sporta i rekreacije, objekti u kojima se pružaju higijenske usluge i groblja.

*Vrsta i namena objekata:*

Glavni objekti: objekti namenjeni za sport i rekreaciju (otvoreni i zatvoreni sportsko-rekreativni tereni i objekti), turistički i ugostiteljski objekti (za pružanje usluge pića, ishrane i, eventualno, smeštaja), poslovni objekti (prodavnice, agencije, saloni i drugi uslužni sadržaji kompatibilne namene) i u kombinacijama.

Drugi objekti na parceli: garaže, ostave, garderobe i svlačionice, kupatila i toaleti, tribine i nadstrešnice, bunari, ograde, trafo-stanice i sl.

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u ovoj zoni su iz oblasti: sporta i rekreacije, trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužnih delatnosti, koje su kompatibilne sportu, rekreaciji i turizmu i ne narušavaju životnu sredinu. Trgovine na veliko, proizvodne i skladišne delatnosti u okviru ove zone nisu dozvoljeni.

**Vrsta objekata:** objekti se grade kao slobodnostojeći.

#### ***Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice parcele***

Objekti se grade do građevinske linije ili unutar površine ograničene građevinskim linijama. Prednja građevinska linija je uvučena u odnosu na regulacionu liniju ulice za min. 5,0m, s tim da izuzetno, za portirnice, prodavnice i slične objekte, ovo rastojanje može biti i manje, odnosno građevinska linija se može poklopiti sa regulacionom.

Građevinska linija u odnosu na ostale granice parcele sa susedima je uvučena za min. 3,0 m.

#### ***Najveća dozvoljena spratnost ili visina objekata***

Za objekte u ovoj zoni ispoštovati maksimalnu dozvoljenu spratnost ili maksimalnu visinu objekata, koje za određenu namenu objekata iznose:

- objekti u funkciji sporta i rekreacije su spratnosti maks. P+1 ili ukupne visine maks. 9,0 m, s tim da mogu biti i viši, ako to iziskuju funkcionalni zahtevi (sportska sala, bazen i sl.), ali ne viši od 12,0 m;
- ugostiteljski, uslužni i poslovni objekti su spratnosti maks. P+1+Pk ili ukupne visine maks. 12,0 m;
- pomoćni objekti su maks. spratnosti P+0 (prizemlje) ili maks. visine 6,0 m.

Za sve vrste objekata 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) 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 kote nivelete javnog ili pristupnog puta.

Visina nazitka potkrovnе etaže iznosi najviše 1,5 m računajući od kote poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne kosine.

#### ***Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli***

Na istoj građevinskoj parceli može biti izgrađeno više od jednog objekta za sport i rekreaciju, ugostiteljske, uslužne i druge kompatibilne delatnosti, sa određenom namenom i po pravilima građenja. Takođe, mogu se graditi pomoćni i infrastrukturni objekti, koji su u funkciji glavnog/glavnih objekata.

Međusobna udaljenost dva objekata je minimalno polovina visine višeg objekta, s tim da međusobni razmak ne može biti manji od 4,0 m.

Trafostanice za sopstvene ili distributivne potrebe graditi kao zidane, uzidane, montažno-betonske ili kompaktne, za rad na 20kV naponskom nivou. Minimalna površina za izgradnju trafostanice treba da bude 5,8 m h 6,3m, a minimalna udaljenost od drugih objekata je 3,0m. Trafostanica se može graditi/installirati i u okviru drugih objekata, uz zadovoljenje uslova protivpožarne zaštite.

Sredjenaponsku mrežu 20 kV i niskonaponsku mrežu u sklopu kompleksa kablirati po uslovima građenja za podzemnu mrežu. Celokupnu elektroenergetsku mrežu i trafostanice graditi u skladu sa važećim zakonskim propisima i tehničkim uslovima, a saglasnost za priključenje na javnu distributivnu mrežu zatražiti od nadležnog preduzeća.

Objekti za smeštaj elektronskih komunikacionih uređaja mobilne komunikacione mreže i opreme za RTV i KDS, mobilnih centrala i baznih radio stanica, mogu se postaviti u zoni sporta, rekreacije i turizma, u okviru glavnih objekata (u ili na objektu), u skladu sa uslovima nadležnog preduzeća.

Parcele, odnosno kompleksi, se mogu ograđivati punom (zidanom), živom zelenom, transparentnom ili kombinovanom ogradom, maksimalne visine do 2,0 m, s tim da ograde na regulacionoj liniji mogu biti isključivo transparentne ili kombinacija pune i transparentne ograde. Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,2 m, a kod kombinacije, puni deo ograde ne može biti viši od 0,9 m. Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele ili kompleksa, uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde i da su obezbeđeni protočnost saobraćaja i uslovi protivpožarne zaštite.

Takođe, dozvoljeno je i zasebno ograđivanje sportskih terena zaštitnom transparentnom ogradom, ukoliko to zahteva vrsta sportskih aktivnosti, koje se na njima odvijaju, u skladu sa normativima za konkretni sport.

### ***Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila***

Pristup svakoj građevinskoj parceli/kompleksu mora biti rešen sa javnog puta - ulice. Za svaku građevinsku parcelu u okviru ove zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 3,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 7,0 m. Pešački prilaz parceli je minimalne širine 1,2 m.

Interne saobraćajnice, saobraćajno-manipulativne i pešačke površine unutar parcela/kompleksa izvesti u zavisnosti od funkcije, vrste očekivanih vozila i raspoloživog prostora i sa svim potrebnim elementima za komforno kretanje.

U okviru građevinske parcele širina pešačke staze je min. 1,2 m, a širina kolske saobraćajnice min. 3,0 m, sa unutrašnjim radijusom krivine min. 5,0 m, odnosno min. 7,0 m, tamo gde se obezbeđuje protočnost saobraćaja radi protivpožarne zaštite. Kolovoznu konstrukciju internih saobraćajnica i platoa dimenzionisati u zavisnosti od vrste vozila koja se očekuju.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe (za zaposlene, goste i posetioce) mora se, u skladu sa potrebama, obezbediti odgovarajući parking prostor za putnička i eventualno druga očekivana vozila u okviru sopstvene parcele/kompleksa. Ukoliko se parkiranje ne može u potpunosti rešiti na pripadajućoj parceli, može se u uličnom koridoru, u širini parcele, odobriti izgradnja parking prostora, ukoliko se time ne remete korišćenje javne površine, funkcionisanje saobraćaja i uslovi okruženja.

Okvirno se računa jedno parking mesto na 70 m<sup>2</sup> poslovnog prostora, odnosno jedno parking mesto na 100 m<sup>2</sup> korisnog prostora za trgovine na malo, za ugostiteljski objekat jedno parking mesto na koristan prostor za 8 stolica, odnosno jedno parking mesto na koristan prostor za 10 kreveta, a za sportski objekat (halu) jedno parking mesto na koristan prostor za 40 gledalaca, ali se za konkretne slučajeve parkinzi dimenzionišu u zavisnosti od izabranog sistema parkiranja, vrste i veličine očekivanih vozila, pretpostavljenog broja korisnika i raspoloživog prostora, kao i u skladu sa važećim propisima, koji uređuju konkretni sportsko-rekreativni, ugostiteljsko-turistički ili poslovni sadržaj.

Veličina jednog parking mesta za putničko vozilo je min. 2,5x5,0 m, a za autobus min. 3,5x10,0 m. Parkinge za bicikle izvoditi po potrebi, sa obezbeđivanjem zasebne površine min. 1,0 m<sup>2</sup> po biciklu.

Izuzev parking prostora, u okviru sportsko-rekreativnog kompleksa predvideti servisne saobraćajnice, kao i prilaze vozilima specijalne namene.

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

Objekti mogu biti građeni od svakog čvrstog materijala, koji je u upotrebi, na tradicionalan način (zidani objekti) ili savremniji način (od prefabrikovanih elemenata). Pri oblikovanju objekata težiti ka savremenom arhitektonskom izrazu, koji zadovoljava kriterijume funkcionalnosti i estetskog izgleda, pri čemu treba uspostaviti harmoničan odnos sa objektima u okruženju.

Fasade objekata mogu biti slobodno tretirane, ali u pogledu arhitektonskog oblikovanja, kao i pri izboru boja i materijala, poželjno je da svi objekti u ovoj zoni, a obavezno svi objekti u sklopu pojedinih prostornih i funkcionalnih celina, budu međusobno usaglašeni, tako da sa objektima u okruženju i uz odgovarajuće parterno rešenje (popločavanje, ozelenjavanje i urbani mobilijar) čine privlačnu, atraktivnu i harmoničnu celinu.

Moguća je izrada kosog ili ravnog krova, a vrstu krovne konstrukcije i nagib krova treba uskladiti sa vrstom krovnog pokrivača.

Svi objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa važećom zakonskom regulativom, koja uređuje konkretnu oblast/sadržaj, a izbor materijala vršiti imajući u vidu konkretnu namenu objekta, uz obezbeđivanje tehničkih, sanitarno-higijenskih i protivpožarnih uslova.

Ispred glavne fasade objekata (prema javnoj površini) moguće je postavljati jarbole i reklamne toteme u okviru zelene ili popločane površine, tako da ne ometaju saobraćaj, a visine maks.10,0 m. Za postavljanje istih na javnoj površini potrebna je posebna dozvola nadležnih službi Opštine.

Ostali uslovi (za ispade na objektu, otvorene spoljne stepenice i druge građevinske elemente objekta) su isti kao u okviru zone stanovanja.

### ***Zaštita susednih objekata***

Izgradnjom objekata i planiranim aktivnostima u okviru parcele ne sme se narušiti životna sredina, niti na bilo koji način ugroziti objekti na susednim parcelama i njihovo normalno funkcionisanje.

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.

### **USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE:**

Priključenje sportske hale se izvodi preko postojećih priključaka u okviru školskog kompleksa i to za sledeće instalacije:

- vodovodna i hidrantska instalacija;
- instalacija kanalizacije;
- električna instalacija;
- gasna instalacija.

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

Na parceli 669/2 KO Gložan potrebno je ukloniti deo zgrade osnovnog obrazovanja u površini 19 m<sup>2</sup>.

Na parceli 665/1 KO Gložan potrebno je ukloniti postojeći objekat tribina u površini 105 m<sup>2</sup> (objekat nije upisan u bazu podataka katastra nepokretnosti).

### **PLANSKI OSNOV:**

Lokacijski uslovi izdati su na osnovu Odluke o donošenju Plana generalne regulacije naselja Gložan ("Službeni list opštine Bački Petrovac", br.1/2015 i 1a/2015).

Sastavni deo ovih lokacijskih uslova je Idejno rešenje broj 04/2015 od marta 2015. godine, izrađeno od strane s.z.r."TOPOLSKY" sa sedištem u Bačkom Petrovcu.

### **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 članom 18. Zakona o republičkim administrativnim taksama ("Sl. glasnik RS", br. 43/2003, 51/2003 - ispr., 61/2005, 101/2005 - dr. zakon, 5/2009, 54/2009 i 50/2011, 70/2011 - usklađeni din. izn., 55/2012 - usklađeni din. izn., 93/2012 – usklađeni din.izn., 65/2013 – dr.zakon i 57/2014 – usklađeni din. izn.) oslobođeno je plaćanja republičke administrativne takse.

U skladu sa članom 10. Odluke o lokalnim administrativnim taksama i naknadama za usluge koje vrši Opštinska uprava ("Službeni list opštine Bački Petrovac", br.17/2012) oslobođeno je obaveze plaćanja lokalne administrativne takse.

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: Opštini Bački Petrovac, Kolarova br.6, Bački Petrovac ..... x2;
2. Arhivi ..... x1.