

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА**

Општинска управа Општине Бачка Паланка
Одељење за урбанизам и грађевинарство
Број: IV-05-353-1-13/2023
Дана: 01.02.2023.г.
Бачка Паланка

Општинска управа Општине Бачка Паланка - Одељење за урбанизам и грађевинарство, поступајући по захтеву ДОО „Аграрсент“ из Деспотова а на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), и члана 13. Одлуке о организацији Општинске управе ("Сл. лист Општине Бачка Паланка", бр.35/2016 и 30/19), и з д а ј е :

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за кат.парц.бр. 1384/2 к.о. Деспотово**

Урбанистички План Месне Заједнице Деспотово из 1985. Године (Сл.лист општине Бачка Паланка“ број 07/85), Одлуке о привременим правилима грађења („Сл. лист општине Бачка Паланка“ бр. 7/2003) и Одлуком о усаглашавању спроведеног поступка усвајања просторног плана општине Бачка Паланка са Законом о планирању и изградњи („Сл.лист општине Бачка Паланка“ број 25/19) предметна катаст.парц.бр. 1384/2, к.о. Деспотово се налази у блоку 5 и намењена је индивидуалном становању.

Катастарска парцела број 1384/2 има површину од око 2857 м²
Катастарска парцела има излаз на јавну површину са северне стране у ширини од око 28,0м.

Као главни објекат може се градити породични стамбени објекат, пословни објекат, пословно-стамбени објекат, мањи производни или складишни објекат, верски објекат и објекти у комбинацијама.

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња фарми, производних и складишних објеката већих капацитета, осим за потребе пољопривредног газдинства, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

У овој зони могу се градити економски објекти и то: уз стамбени објекат (летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др.), пушница, сушница, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацин хране и објекти намењени исхрани стоке, сточне стаје, ђубришта и др., и уз пословни објекат - производни и складишни објекат (магацин сл.).

Дозвољена спратност и висина објеката

Дозвољена спратност стамбеног и пословног објекта је максимално П+1+Пк.
Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m.

Спратност производног објекта је максимално П (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Укупна висина објекта је максимално 6,0 m.

Економски објекат (летња кухиња, магацин, сточна стаја) је максималне спратности П (приземље) а максималне висине 5,0 m. Економски објекат (пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешнице за машине и возила и др.) је максималне спратности П, а максималне висине 7,0 m.

Помоћни објекти (остава, гаража) су максималне спратности П (приземље), а максималне висине 3,5 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Кота приземља објекта се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта. За нове објекте на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута.

Међусобна удаљеност

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом) а на парцелама пољопривредног типа 5,0 m.

Други објекат (пословни, економски) и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови. Међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни/економски објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност сточне стаје од: стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други јавни објекат у окружењу. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0 m, ако су задовољени услови противпожарне заштите, односно минимално половина висине вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Помоћни објекат уз главни објекат и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину. Надлежни орган у Општини може прописати, за све објекте који могу имати утицаја на животну средину, израду студије

процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину, Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 84/2005 и 114/08). Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становања.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимум 2,5 m и пешачки прилаз ширине минимум 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је ширине минимум 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимум 3,5 m и пешачка стаза ширине минимум 1,5 m.

У економском делу парцеле могу се градити економски објекти:

- Сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници)
 - Испусти за стоку
 - Ђубришне јаме
 - Пољски клозети
 - Летња кухиња
 - Млекара
 - Магацин хране за сопствену употребу

 - Пушнице
 - Сушнице
 - Амбар
 - Надстрешница за машине и возила
 - Магацин хране и објекти намењени исхрани стоке
- Објекти се могу градити као слободностојећи у прекинутом и непрекинутом низу.

Површина парцеле:

Минимална површина парцеле износи (пољопривредног типа) 800 м²

Најмања ширина фронта парцела износи 15,0 м.

Међусобно растојање објеката:

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је најмање 15,0 м.

Ђубриште и пољски клозети могу бити удаљени од стамбеног објекта најмање 20,0 м и то само на нижој коти.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00м.

Уз главни стамбени објекат и пратећи помоћни у економском делу парцеле могу се градити економски објекти у линији са главним- стамбеним објектом, уз услов да је објекат од границе парцеле удаљен најмање 1,0м.
Највећа дозвољена спратност је П+0.

Грађевинске парцеле могу се оградавати транспарентном или зеленом оградом, максимална висина зиданог дела ограде износи 0,50 м, максимална укупна висина ограде је 1,50м.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Зидана непрозиран ограда између парцела подиже се до висине 1,50 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Условe који се морају испоштовати:

- да су од тврдог материјала
- да су на одговарајућој удаљености од стамбеног објекта (15 м)
- да имају изграђене санитарне уређаје (осочаре, ђубришта....)
- да су снабдевени водом и струјом
- да су изграђени на грађевинској парцели економског дворишта

Удаљеност ђубришта и пољског WC од било ког стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) и бунара не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који јавни објекат. Вубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0 m (да не би дошло до расипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Водонепропусна септичка јама за прихват фекалних и отпадних вода се гради на парцели власника, удаљена минимум 10,0 m од бунара, минимум 2,5 m од уличне регулационе линије, односно 3,0 m од осталих граница парцеле (међа), а минимум 5,0 m од свих стамбених објеката.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m.

Образложење:

У свему према изнетим чињеницама и поставкама из планских и урбанистичких докумената катастарска парцелаброј 1384/2 намењена је индивидуалном становању.

**Максимални дозвољени индекс заузетости на парцели не може прећи 40 %
Обавезно је обезбедити проценат зелене површине на парцели минимум 30 %.**

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња фарми, производних и складишних објеката већих капацитета, осим за потребе пољопривредног газдинства, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

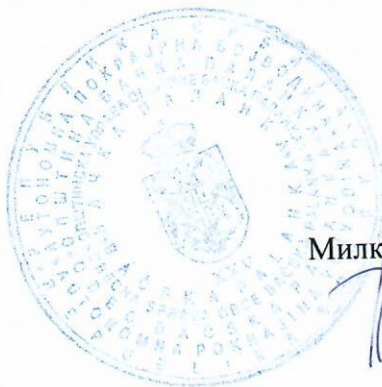
За насеља Деспотово, Силбаш и Товаришево потребна је израда плана генералне регулације . До израде наведеног урбанистичког плана за насеља Деспотово, Силбаш и Товаришево примењиваће се важећи урбанистички планови у деловима који нису у супротности са овим Планом.

Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Деспотово објављена је („Сл.лист општине Бачка Паланка“ бр. 43/2012).

У току је израда Нацрта Плана , у току трајања јавног увида у нацрт Плана инвеститор је у могућности да се информише о новим Планским решењима и евентуално упути примедбе и сугестије на Нацрт Плана.

Обрадила:

Милана Вујичић дипл.инж.арх.



Руководилац одељења
Милкица Петржљан, дипл.инж.грађ.