

РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА

ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА

Општинска управа Општине Бачка Паланка

Одељење за урбанизам и грађевинарство

Број: IV-05-353-1-81/2022

Дана: 08.07.2022.г.

Бачка Паланка

Општинска управа Општине Бачка Паланка - Одељење за урбанизам и грађевинарство, поступајући по захтеву ЈП „Стандард“ из Бачке Паланке, 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. 6054 и 6055/1 к.о. Бачка Паланка-град

Планом генералне регулације насеља Бачка Паланка („Сл. лист општине Бачка Паланка“ бр. 12/2020 и измене и допуне „Сл.лист општине Бачка Паланка“ број 9/2022) предметне катастарске парцеле бр. 6054 и 6055/1 К.О. Бачка Паланка-град, се налазе у оквиру грађевинског подручја насеља Бачка Паланка, у блоку 16 .

Предметна катастарска парцела 6054 је намењена породичном становању према Планској документацији.

Површина катастарске парцеле број 6054 износи 1064 м² а ширина парцеле око 25,19 м.

Катастарска парцела број 6054 има излаз на јавну површину

На парцели је евидентиран објект

Постојећи индекс заузетости на парцели износи 37,12 %

Предметна катастарска парцела 6055/1 је намењена породичном становању према Планској документацији.

Површина катастарске парцеле број 6055/1 износи 272 м²

Катастарска парцела број 6055/1 нема излаз на јавну површину-није грађевинска парцела

Поред стамбених објеката, у оквиру намене становања дозвољена је и изградња стамбено – пословних објеката као и чисто пословних објеката који својом делатношћу не угрожавају основну функцију становања. Приликом изградње стамбеног садржаја треба поштовати проценат заузетости парцеле од 40%, као и спратност до П+2 за породичне и П+4 за вишепородичне стамбене и стамбено – пословне објекте.

Породично становање

Под појам породично становање можемо подвести стамбене објекте са једним или два стана (дуплекси или двојне куће). У оквиру ове намене могуће је градити и стамбене зграде са три

стана до 400m² и до П+1+Пк (кл. број 112211, категорија А). Типологија породичног становања подразумева објекте у низу, у прекинутом низу, двојне, дуплекс и слободностојеће објекте. Могу се издвојити два различита типа породичног становања, када се говори о уређењу парцеле у Бачкој Паланци: становање са економским двориштем и класично породично становање. Начин постављања, удаљеност од регулационе линије и суседних парцела је условљена карактером постојеће изградње или планским документом нижег реда за нове блокове. Садржаји који се планирају уз становање на парцели, не смеју да га угрозе или негативно утичу на његов квалитет.

Блок бр. 16

Намена – породично становање и пословање;

Уређење и изградња – директно спровођење плана;

Индекс заузетости: породично становање – 40%, пословање – 50%;

Спратност: породично становање С+П+2, пословање С+П+3;

Врста и намена објекта који се могу градити

Као основни објекат на парцели је у зависности од намене простора могуће градити следеће врсте објеката;

У подручју породичног становања:

-- стамбене зграде са једним станом (кл. број 111),

-- стамбене зграде са два стана (кл. број 1121),

-- стамбене зграде са три или више станова до 400m² и до П+1+Пк (кл. број 112211, категорија А),

-- пословне зграде (кл. број 122011),

-- зграде за трговину на велико и мало до 400m² (кл. број 123 001),

-- радионице до 400m² (кл. број 125 101)(које делатношћу не угрожавају становање),

-- мешовите зграде наведених намена (могу бити стамбено-пословне, стамбено-трговинске или стамбене са радионицом).

Као компатибилна намена за породично становање предвиђа се: пословање.

Приликом архитектонског пројектовања објекта треба поштовати затечене вредности простора односно унапредити их кроз савремени архитектонски израз, материјале и колорит. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама треба тежити успостављању дијалога са суседним објектима.

Фасаде објекта могу бити од савремених материјала (стакло, алукобонд), од фасадне опеке или малтерисане (квалитетном фасадном бојом) у светлим пастелним бојама, са избегавањем јарких и упадљивих боја (розе, плава, љубичаста).

Кровови могу бити минималног нагиба (раван кров од 1 до 2,5%) до 35° (коси кров). Пројектовање равних кровова се препоручује у случају изградње објекта у уличном фронту у ком доминирају објекти са равним крововима (део Улица Краља Петра I).

Препоручује се формирање зелених кровних башта које се могу користити за боравак људи.

Приликом пројектовања кровова забрањено је користити форме и материјале које су карактеристичне за одређени просторни, урбани контекст као што је мансарда, имитација шиндре, ћерамида и слично.

Висина назитка поткровља износи максимално 160cm. Приликом изградње поткровља, треба избегавати формирање кровних баца и тежити употреби кровних прозора.

Сви елементи на објектима треба да обезбеде безбедност корисника односно станара и ни на који начин не смеју да доведу до било каквих незгода или да здравствено угрожавају животе људи. Стамбени објекти се пројектују у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

Заштита суседних површина и објеката

Изградња објеката у низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе или зидови темеља не могу прелазити границу суседне парцеле. Приликом изградње објеката у прекинутом низу, на делу објекта који се поставља уз границу суседне парцеле (на растојању 0 m), стопе или зидови темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Истурени делови на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m односно регулациону више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,

-- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,0m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m, у пешачкој зони према конкретним условима локације, а у улици Дунавска обала, на делу који припада централној зони, у складу са посебним пројектом уређења јавних површина,

-- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m, а максимално до коте пода првог спрата. Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу етаже изнад приземља могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

-- на делу објекта према уличној регулацији и према дворишту објекта до 1,6 m (односно 1,2 m ван регулационе линије) с тим да површина грађевинских елемената може да заузима 50% фасаде објекта, односно да се тежи чистим и једноставним решењима фасаде и формирању надстрехе изнад тротоара уз регулацију,

-- на делу објекта према бочном дворишту односно према суседним парцелама није дозвољено формирање ових елемената, сем у случају да је удаљеност од суседне парцеле већа од прописане, односно ако је могуће испоштовати минималне прописане удаљености од суседних парцела и објеката.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савладавају висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни волумен објекта.

Изградњом степеница висине до 0,9 m на бочном или задњем делу објекта не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

-- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,5 m,

-- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,0 m.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 5,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 5,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,8 m.

Код изградње објеката у низу, неопходно је оставити светларнике према суседним парцелама, минималне величине 2x1 m, тако да укупан светларник заједно са суседним објектом има величину

2x2 m у основи. Уколико постоји суседни објекат, светларник ускладити са постојећим, с тим да дубина светларника ни у том случају не може бити мања од 1 m. __

Нивелација површина и одводњавање

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно отвореним каналима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Површинске и друге отпадне воде из производних и индустријских комплекса са одводе у јавну атмосферску канализацију након одговарајућег третмана, у складу са условима надлежног предузећа. Уколико је на јавној површини испред објекта изграђена јавна атмосферска канализација зацевљеног типа, атмосферске воде се могу одвести у њу.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање возила

Свака новоформирана грађевинска парцела треба да има приступ на површину јавне намене – саобраћајницу. Уколико парцела нема директан прилаз, он се може обезбедити преко друге парцеле (уколико је инвеститор власник или добијањем службености пролаза) с тим да његова ширина не буде мања од 3,50 m. Минимална ширина колског прилаза парцели породичног становања је 3,00m а у осталим садржајима (централни садржаји, вишепородично становање, јавни објекти) потребно је обезбедити ширину од 3,5m за пролаз пожарног возила. Уколико објекти у радном подручју треба да имају обезбеђен противпожарни пут око објекта, он не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6,0 m за двосмерно кретање возила. Детаљније услове за изградњу прилаза парцели одређује надлежно предузеће за саобраћај у складу са капацитетима саобраћајнице, њеном ширином и врстом возила чије је кретање дозвољено.

Потребе паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста и пословних објеката по правилу обезбеђују у оквиру сопствене грађевинске парцеле и у оквиру саобраћајне површине јавне намене, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан односно на 70 m² корисне површине објекта.

Гараже објеката се могу планирати у оквиру основног објекта, као подземне или надземне или се могу градити као засебни објекти на парцели, уколико параметри заузетости простора то дозвољавају.

Правила за изградњу других објеката на грађевинској парцели

У оквиру грађевинског подручја насеља, на једној катастарској парцели, осим главног објекта могуће је градити и помоћне објекте који су искључиво у функцији главног.

Дозвољена спратност помоћних објеката је II, са могућношћу изградње подземне етаже.

Помоћни објекти који се могу градити у оквиру обухвата Плана су: гараже, оставе, летње кухиње, нуспросторије, надстрешнице, бунари, цистерне за воду и слично.

Положај помоћних објеката у односу на бочне границе парцеле је исти као и главног. У "дну" парцеле помоћни објекат може да се гради на граници парцеле уколико не угрожава стамбени објекат односно уколико на суседној парцели нема изграђених помоћних објеката или су они постављени на исти начин. Помоћни објекат не може да се гради испред главног, у односу на регулациону линију, осим гаража (ово није дозвољено само у централном подручју насеља). Гараже се у том случају постављају на размаку 0,0 m од главног објекта односно тако да чине функционалну целину са њим.

Размак између главног (и другог) и помоћног објекта (или између самих помоћних објеката) је минимум 4,0 m или се могу градити на растојању од 0,0 m као објекти у низу на парцели, у зависности од функционалних потреба и површине парцеле.

На пацели је могућа изградња и економских објеката али само у складу са усло-

вима који су дати у поглављу III 1.11. Правила грађења за економске објекте.

У складу са Правилником о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објеката који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о одобрењу за извођење радова, као и обиму и садржају и контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступку који надлежни орган спроводи⁴⁷, у оквиру парцеле намењене породичном становању дозвољена је изградња отворених базена за личне потребе инвеститора.

Базени се могу градити у склопу слободног дела парцеле. Димезије базена треба ускладити са потребама инвеститора и просторним могућностима на парцели.

Базени се граде у дворишном делу парцеле, иза главног објекта. Удаљеност базена од суседне парцеле је одређена положајем главног објекта (на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације и на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације).

Удаљеност базена од главног објекта може да буде 0,0m а од објеката на суседним парцелама је минимум 4,0 m, односно тако да базен има довољну осунчаност током дана.

Објекат базена се може градити искључиво као укопани, без надземних елемената (потпорни зидови, делови конструкције). Уколико се граде затворени или наткривени базени, они представљају део објекта.

Материјализација базена може бити у масивном систему (АБ или зидана), метал (инокс систем) или ПВЦ. Завршна обрада базенске шкољке може бити керамика, ПВЦ или слични водоотпорни материјали као и водоотпорна боја за бетон.

Врста објеката чија је изградња забрањена

У оквиру свих подручја у оквиру обухвата Плана, забрањена је изградња следећих објеката:

- за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;
- на постојећој и планираној јавној површини, на површинама уже зоне санитарне заштите водоизворишта или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре;
- у оквиру Резервата природе "Багремара" или Парка природе "Тиквара" објекти се могу градити само у складу са регулативом која уређује начине њиховог очувања и заштите;
- у заштитном појасу јавних путева ван насеља, а који се утврђује у складу са Законом о путевима⁴⁸ и износи за државне путеве првог реда 20 m, за државне путеве другог реда 10 m, односно за општинске путеве 5 m са обе стране пута;
- у заштитној зони електроенергетског појаса, који се утврђује се у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV објеката и износи за надземни вод 10 kV – 6 m, за надземни вод 35 kV – 15 m, за надземни вод 110 kV – 15 m и за надземни вод 220 kV – 15 m;
- у заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама, односно у плавним зонама;
- на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерско – геолошка истраживања, у инжењерско – геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.

У подручјима становања, вишепородичног становања, централних садржаја и пословно административном делу забрањена је изградња следећих објеката: зграде за саобраћај и комуникације кл. број 124 (сем пошти и говорница), индустријске зграде и складишта кл. број 125, пољопривредне зграде кл. број 1271 и сложених индустријских зграда кл. број 23.

У радним зонама забрањена је изградња: стамбених зграда кл. број 11 (осим изградње једне стамбене јединице у оквиру радних објеката), нестамбених зграда кл. број 121, 126, 127.

Класе објеката чија је изградња забрањена у подручју спорта и рекреације, туризма су: зграде за саобраћај и комуникације кл. број 124, индустријске зграде и складишта кл. број 125,

пољопривредне зграде кл. број 127, сложених индустријских зграда кл. број 23, стамбених зграда кл. број 11, нестамбених зграда кл. број 121, 123, 126, 127.

Ограђивање и озелењавање парцеле

Дозвољено је ограђивање грађевинских парцела, осим оних које представљају површину јавне намене (изузев када је то програмски неопходно) и суседних парцела вишепородичног становања међусобно.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган. У изузетним случајевима, парцеле индустријских објеката, радних комплекса, могу се ограђивати и зиданом оградом висине до 2,2 m, ако производни процес то изричито захтева. Сви елементи ограде, стубови, жица, зидови, зелена ограда, треба да буду на парцели која се ограђује, постављени уз саму међну линију.

Парцеле се ограђују транспарентном оградом или живом оградом чија висина према суседним парцелама може да буде до 2,00 m или зиданом оградом висине до 1,8 m.

Према регулацији, парцела се може оградити комбинованом оградом висине до 1,40 m, с тим да зидани део може имати максималну висину до 0,9 m. Капије и врата на оградама се могу отворати искључиво у оквиру парцеле на којој се налазе.

У оквиру грађевинске парцеле треба обезбедити одређени проценат зелене односно затрављене површине.

Зелене површине се могу користити искључиво као слободни простори пејзажно уређени, за одмор, игру и не могу бити намењени паркирању возила.

Приликом озелењавања простора стамбених, централних, радних и осталих садржаја треба се одредити за аутохтоне сорте ниског, високог и средњег растиња које су прилагођене климатским и педолошким условима. Забрањена је садња инвазивних врста зеленила које могу да угрозе локалне сорте.

Проценат зеленила по дефинисаним наменама:

- коридори улица: 20%,
- централни садржаји (образовање и култура, предшколске установе и вртићи, здравство и социјална заштита, верски комплекс) 30%,
- комуналне површине (фабрика за прераду воде, пијаца, гробље): 20%,
- зелене површине: 90%,
- спорт и туризам: 40%,
- површине остале намене:
 - **породично становање: 30%,**
 - становање са радом: 30%,
 - вишепородично становање: 30%,
 - рад: 30%,
 - централни садржаји (пословање, администрација и трговина) 20%.

Пројекти озелењавања слободних и незастртих површина комплекса јавне намене (предшколске установе, основне школе, установе социјалне и медицинске заштите и др.) су обавезни приликом изградње и уређења простора.

Правила реконструкције, санације, адаптације и ревитализације постојећих објеката

Реконструкција постојећих објеката се може дозволити уколико параметри затченог стања и нису у складу са правилима грађења из овог плана (уколико је постојећа заузетост парцеле или спратност објекта који се реконструише већа од прописане правилима грађења за одређену намену).

Адаптација, санација и текуће одржавање постојећих објеката је могуће у оквиру намена простора предвиђених овим Планом.

Рестаураторски, конзерваторски и радови на ревитализацији културних добара се изводе на непокретним културним добрима и њиховој заштићеној околини, у складу са посебним условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Незаконито изграђени постојећи објекти који својим делом заузимају површину јавне намене, могу се озакоњити односно може се извршити исправка границе парцеле уз прибављену сагласност управљача јавног добра.

Породично становање и становање са радом

Врста и намена објеката

У подручју породичног становања као главни објекат могу се градити:

- стамбене зграде са једним станом (кл. број 111),
- стамбене зграде са два стана (кл. број 1121),
- стамбене зграде са три или више станова до 400m² и до П+1+Пк (кл. број 112211 категорија А),
- пословне зграде (кл. број 122011),
- зграде за трговину на велико и мало до 400m² (кл. број 123 001), -- радионице до 400m² (кл. број 125 101)(које делатношћу не угрожавају становање),
- мешовите зграде наведених намена (могу бити стамбено-пословне, стамбено-трговинске или стамбене са радионицом).

У склопу парцеле намењене породичном становању и становању са радом дозвољена је изградња другог објекта, осим главног. Намена другог објекта може бити било која од оних дозвољених за главни објекат, што важи и за спратност и остале услове обликовања објекта.

Правила за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

-- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m² а максимална 2000,0 m²,

-- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0 m (2 x 8,0 m), минимална површина је 500,00 m² (2 x 250,00 m²), а само у изнетим случајевима када су обе суседне парцеле изграђене 400 m² (2 x 200,00 m²) а максимална 1500 m² (2x750,0 m²).

-- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m (у изузетним случајевима 8m) минимална величина парцеле је 200,0 m² а максимална 1500 m²,

-- за објекте у подручју намењеном становању са радом минимална величина парцеле је 500 m², максимална је 2000 m² а минимална ширина је 12 m²,

-- објекти становања са радом се могу градити искључиво као слободностојећи.

На грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са два стана, индекса изграђености до 1,0 или степена заузетости до 60 %. Ово се може остварити само уколико су суседне парцеле изграђене и не постоје просторне могућности за проширење дате парцеле.

На једној грађевинској парцели у изнетим случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта под следећим условима:

-- заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним, економским и помоћним објектима може бити до 40 %,

-- растојање између два суседна објекта износи мин. 4,0 m за приземне и 4,5 m за спратне објекте,
-- стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

Положај објекта на парцели

Грађевински објекат се може поставити предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом (уколико у улици преовлађују стамбени објекти постављени на регулациону линију). Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију а дубина увлачења такође зависи од положаја постојећих објеката у улици, не може бити већа од 5,0 m

У улицама у којима је постојеће стање такво да је већина објеката изграђена у низу, нова изградња такође треба да се реализује као низ или прекинути низ (блокови 36, 37, 41 и 42 уз Шафарикову улицу и унутрашњи део блока 83). Исто важи и за случај слободностојећег објекта односно уличног фронта са слободностојећим објектима, како би се сачувало затечено стање и испоштовала постојећа урбана матрица.

Гаража се може поставити на регулациону линију на растојању 0,0 m од главног објекта уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже).

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;
- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 3,0 m (растојање основног габарита без испада).

За породично-стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање од регулационе линија утврђује се на основу могућности и услова који су затечени на локацији, а да буду испоштовани сви остали урбанистички параметри дати у овом Плану.

Други објекат се може градити иза главног објекта на парцели, постављен према бочним границама парцеле исто као и главни. Удаљеност другог од главног објекта може бити 0m или минимално 4,0m али не више од половине висине вишег објекта.

Максимална дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта је максимално П+2 (не и обавезујуће). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 15,0 m од коте прилазног пута објекта до слемена. Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље) а максималне висине до 4,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката (сем објеката у низу) не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом). Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта не може бити мања од 4,0m.

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

У оквиру парцела породичног становања и становања са радом је забрањена изградња помоћних објеката који хигијенски угрожавају основну функцију простора (то су отворена ђубришта, пољски клозети)

Образложење: у свему према изнетим чињеницама из Плана генералне регулације насеља Бачка Паланка и на основу Закона о планирању и изградњи и анализом постојећег стања, катастарске парцеле број 6054 и 6055/1 су намењене за породично становање.

Катастарска парцела број 6055/1 није грађевинска парцела -нема излаз на јавну површину

Потребно је да катастарска парцела број 6055/1 буде предмет Пројекта препарцелације

Дозвољена је изградња објеката породичног становања до максимум спратности П+2 и до максималног индекса заузетости 40 %

Минимум зелене површине која се мора обезбедити на парцели износи 30 %

У подручју породичног становања као главни објекат могу се градити:

-- стамбене зграде са једним станом (кл. број 111),

-- стамбене зграде са два стана (кл. број 1121),

-- стамбене зграде са три или више станова до 400m² и до П+1+Пк (кл. број 112211 категорија А),

-- пословне зграде (кл. број 122011),

-- зграде за трговину на велико и мало до 400m² (кл. број 123 001), -- радионице до 400m² (кл. број 125 101)(које делатношћу не угрожавају становање),

-- мешовите зграде наведених намена (могу бити стамбено-пословне, стамбено-трговинске или стамбене са радионицом).

Дозвољена је реконструкција у постојећем габариту и волумену, санација и адаптација и доградња до 40 % заузетости парцеле

Уколико се приликом реконструкције, санације, адаптације, доградње и промене намене парцела намењује чистом пословању обавезна је израда Урбанистичког пројекта

Катастарске парцеле број 6054 и 6055/1 се налазе у оквиру археолошке зоне и потребно је исходовати мишљење Покрајинског завода за заштиту споменика

Обрада:

Милана Вујичић дипл.инж.арх.

Руководилац одељења

Милкица Петржљан, дипл.инж.арх..