

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

Општинска управа Општине Бачка Паланка

Одељење за урбанизам и грађевинарство

Број: IV-05-353-1-151/2022

Дана: 12.12.2022.г.

**Бачка Паланка**

Општинска управа Општине Бачка Паланка - Одељење за урбанизам и грађевинарство, поступајући по захтеву **Борислава Поповића из Обровца** 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 грађ. парц. бр. 1603 и 1604 к.о. Обровац

Планом генералне регулације насеља Обровац („Сл. лист општине Бачка Паланка“ бр. 21/2010 и измене и допуне „Сл.лист општине Бачка Паланка“ бр. 11/16) предметне кат.парц.бр.1603 и 1604, к.о. Обровац се налазе у оквиру грађевинског подручја насеља Обровац.

Површина к.п.бр. 1603 износи 578 м².

Катастарска парцела има излаз на јавну површину у ширини од око 16,9 м

Парцела је намењена за зону становања мање густине

Површина к.п.бр. 1604 износи 835 м².

Катастарска парцела нема излаз на јавну површину-није грађевинска

Парцела је намењена за зону становања мање густине

Како би парцела била предмет изградње потребно је препарцелацијом спојити катастарске парцеле број 1603 и 1604 и тако формирати једну парцелу која има излаз на јавну површину.

Катастарске парцеле се налазе у оквиру археолошког локалитета број 6 и у оквиру археолошке зоне

Урбанистички пројекат неопходно је урадити за:

- комплекс месне заједнице, месне канцеларије и поште, комбиновану дечију установу, комплекс основне школе, комплекс амбуланте и апотеке, комплекс дома културе и библиотеке, фудбалски терен, гробље, комплекс пијаце, комплекс ватрогасног дома и спортско-рекреативни комплекс у блоку 43;
- за све нове радне комплексе и постојеће у случају значајнијег проширења капацитета или промене делатности;
- за грађевинске парцеле у зони становања које се намењују за чисто пословање;
- извориште са постројењем за поправку квалитета воде, само у случају изградње објекта високоградње;
- за комплекс верског објекта.



Површина стамбене зоне мање густине износи око 125,8ha, тј. у насељу је заступљена са око 53,83%. Специфичност ове зоне је у следећем:

- **индекс заузетости грађевинске парцеле је максимално 40%**
- обавезна је реализација прво објекта са наменом становање (у целини, у већем или мањем делу) односно, обезбеђивање просторних услова за један такав објекат;
- у овој зони је дозвољена изградња економских објеката уз стамбени и пословни објекат, изградња сточних стаја и свих економских објеката који су пратећи, односно обавезни садржај уз сточне стаје;
- **производне делатности малог обима и трговина на велико на грађевинској парцели у овој зони се дозвољава уз обезбеђивање услова заштите животне средине.**

#### Зона становања

- При пројектовању и грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", број 58/2012).
- За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више стамбених објеката (стамбено-пословног, пословно-стамбеног).
- При планирању и пројектовању прилаза до објекта, хоризонталне и вертикалне комуникације у стамбеним објектима, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС, бр. 46/13).

#### Врста и намена објеката

У овој зони пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало и велико, угоститељства и услужних делатности, с тим да су обезбеђени услови заштите животне средине.

Производне делатности малог обима у овој зони се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета.

На грађевинској парцели у овој зони дозвољено је држање домаћих и егзотичних животиња, чији је број и врста одређен Одлуком о држању домаћих животиња (21.451 00P, 16/2014), 19/2017, 26/2018)

#### Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Услови за стамбену зону мање густине: на грађевинској парцели индекс заузетости парцеле је максимално 40%

#### Услови за стамбену зону мање густине:

##### 1. Главни објекат:

Намена: породични стамбени објекат, породични стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат, пословни објекат, вишепородични стамбени објекат и вишепородични стамбено-пословни објекат и мањи производи или складишни објекат.



Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу.

2. Економски објекат:

Намена: економски објекат уз стамбени објекат породичног типа (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др.) и економски објекат уз стамбени објекат вишепородичног типа, уз пословни објекат, уз производни и складишни објекат (магацин).

Врста: објекат се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу.

3. Помоћни објекти: гаража, летња кухиња, остава, водонепропусна бетонска септичка јама, бунар, ограда, трафо станица и сл.

### Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0m, минимална површина парцеле је 300,0m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0m (2x8,0m), минимална површина је 400,00m<sup>2</sup> (2x200,00m<sup>2</sup>);
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0m, минимална величина парцеле је 300,0m<sup>2</sup>;
- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 7,0m, минимална величина парцеле је 200,0m<sup>2</sup>;
- за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању пољопривредног типа обезбедити минималну ширину парцеле од 15,0m;

### Положај објеката на парцели

Објекти се граде на грађевинској линији и унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекти се предњом фасадом постављају на грађевинску линију.

У стамбеној зони средње густине грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. У стамбеној зони мање густине грађевинска линија је на 0,0m, 3,0m или 5,0m од регулационе линије.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,0m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.
- основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.



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

Изградња вишепородичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит вишепородичног објекта (без испада) може се дозволити у односу на границу суседне грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат је минимално 2,5m, за објекат у прекинутом низу је 4,0m.

**Изградња пословних/производних објеката на парцели може се дозволити под истим условима као и за породичне стамбене објекте.**

#### г) Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Услови за стамбену зону средње густине: на грађевинској парцели индекс заузетости парцеле је максимално 50%.

Услови за стамбену зону мање густине: на грађевинској парцели индекс заузетости парцеле је максимално 40%.

#### д) Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до 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 12,0m.

Спратност стамбеног објекта вишепородичног типа је од П+1 до максимално П+2+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 15,0m.

**Спратност пословног објекта је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Укупна висина објекта је максимално 9,0m.**

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

Економски објекат (сточна стаја, магацин хране за сопствене потребе, и сл.) је максималне спратности П а максималне висине до 5,0m. Економски објекат (пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешнице за машине и возила и др.) је максималне спратности П, а максималне висине 7,0m.

Помоћни објекат (гаража, летња кухиња, остава) је максималне спратности П а максималне висине 4,0m. Дозвољена је изградња подрумске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.



**ђ) Међусобна удаљеност објеката**

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

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта вишепородичног типа од других објеката не може бити мања од 5,0m (основни габарит са испадом).

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

Удаљеност економског објекта (сточна стаја) од: стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) не може бити мања од 15,0m.

Удаљеност економског објекта-ђубриште и пољски клозет од 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 25,0m. Ђубриште се гради на минимално 1,0m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

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

Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно минимално половина вишег објекта.

**е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Помоћни 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 1,0m. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0m од заједничке границе парцеле.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $h=1,4m$ . Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално  $h=1,4m$ . Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословно-производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.



**Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатноћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становање.**

**Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

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

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: један стан једно паркинг место, мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног/производног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребна ширина саобраћајно-манипулативног простора.

**Археологија**

На простору обухваћеном Планом обављено је археолошко рекогносцирање. Евидентирано је 9 (девет) археолошких локалитета и одређене су 2 (две) археолошке зоне, за које је потребно пре предузимања било каквих земљаних радова тражити од Покрајинског завода за заштиту споменика културе посебне услове заштите.

### **Образложење:**

**Катастарске парцеле број 1603 и 1604 налазе се у оквиру грађевинског подручја насеља Обровац.**

**Катастарске парцеле број 1603 и 1604 намењене су зони становања мање густине**

**Катастарска парцела број 1604 нема излаз на јавну површину-није грађевинска парцела.**

**Како би парцела била предмет изградње потребно је препарцелацијом спојити катастарске парцеле број 1603 и 1604 и тако формирати једну парцелу која има излаз на јавну површину.**

**Главни објекат:**

**Намена: породични стамбени објекат, породични стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат, пословни објекат, вишепородични стамбени објекат и вишепородични стамбено-пословни објекат и мањи производни или складишни објекат.**

**Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу.**



## 2. Економски објекат:

Намена: економски објекат уз стамбени објекат породичног типа (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др.) и економски објекат уз стамбени објекат вишепородичног типа, уз пословни објекат, уз производни и складишни објекат (магацин).

Врста: објекат се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу.

## 3. Помоћни објекти: гаража, летња кухиња, остава, водонепропусна бетонска септичка јама, бунар, ограда, трафо станица и сл.

Изградња пословних/производних објеката на парцели може се дозволити под истим условима као и за породичне стамбене објекте.

У стамбеној зони мање густине грађевинска линија је на 0,0m, 3,0m или 5,0m од регулационе линије.

Максимални дозвољени индекс заузетости износи 40 %

Минимални индекс заузетости под зеленилом износи 30 %.

Производне делатности малог обима у овој зони се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета.

Уколико инвеститор одлучи да намена буде искључиво пословање односно производња, обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Напомена: Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Обровац („Сл.лист општине Бачка Паланка“ број 23/2020), у току је израда Нацрта Плана, у току јавног увида, о чијем термину ћете бити обавештени путем јавних гласила, бићете у могућности да направите увид у ново планско решење као и да дате евентуалне примедбе и сугестије.

**Катастарске парцеле налазе се у оквиру археолошког локалитета број 6.**

**Археологија**

**На простору обухваћеном Планом обављено је археолошко рекогносцирање. Евидентирано је 9 (девет) археолошких локалитета и одређене су 2 (две) археолошке зоне, за које је потребно пре предузимања било каквих земљаних радова тражити од Покрајинског завода за заштиту споменика културе посебне услове заштите.**

На основу тарифног броја 1 и 164. тачке 2. Законом о републичким административним таксама ("Сл. Гласник РС" бр. 43/2003, 51/2003, 61/2005, 101/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017, 113/2017, 3/2018, 50/2018, 95/2018, 38/2019, 86/2019, 90/2019 и 98/2020), износ 3150,00 динара.

**Обрада:**

Милана Вујичић дипл.инж.арх.



Руководилац одељења  
Милкица Петржљан, дипл.инж.грађ.