



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ОПШТИНА ОЦАЦИ

ОПШТИНСКА УПРАВА

**Одељење за урбанизам, стамбено комуналне,  
имовинско правне послове и заштиту животне средине**

БРОЈ: **ROP-ODZ-9-LOC-1/2018**

Заводни број: 353-1/2018-01

Дана: 29.01.2018.

ОЦАЦИ

Одељење за урбанизам, стамбено комуналне, имовинско правне послове и заштиту животне средине општинске управе Оџаци, на захтев [REDACTED], на основу члана 8ђ и 53а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исп., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), члана 71. став 1. тачка 3. Статута општине Оџаци („Сл. лист општине Оџаци“, број 17/08 и 27/10), члана 11. став 2. Одлуке о организацији Општинске управе општине Оџаци („Службени лист општине Оџаци“, бр. 20/2008), решења број 03-141/2014-02, и Плана генералне регулације насеља Каравуково („Сл. лист општине Оџаци“, број 13/2008), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+0 НА К.П. БРОЈ 195 К.О.  
КАРАВУКОВО

ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА					
К.п. број	Кат. општина	Површина m <sup>2</sup>	Грађевинску парцелу чини	Врста земљишта:	Носиоци права на земљишту
195	Каравуково	819	К.п. број 195	Градско грађевинско земљиште	Својина приватна Покрајац Јовица

ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ	
Издаје се на основу	Плана генералне регулације насеља Каравуково („Сл. лист општине Оџаци“, број 13/2008)
Просторна целина	Зона породичног становања, блок број 6

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ						
намена	тип објекта	Категорија	Класификациони број	Бруто повр. објекта	Спратност	висина
Стамбени објекат	слободностојећи	А	112211	123,83 m <sup>2</sup>	П+0	6,75m

Подаци о локацији и објектима	
Бруто развијена површина објекта	Планирано - доградња: 37,18 m <sup>2</sup>
	Постојеће - реконструкција: 86,65 m <sup>2</sup>
	Укупно стамбени објекат : 123,83 m <sup>2</sup>
Индекс изграђености	0,15
Индекс заузетости	15,12 %

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### ▪ Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен колски приступ), чија је најмања ширина уличног фронта 10,0m, двојних 16,0m (две по 8,0m), или се задржава постојећа уколико је изграђена, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0m (слободан или преко ајнфора), свом дужином грађевинске парцеле.

Најмања површина грађевинске парцеле у зони породичног становања је 300m<sup>2</sup>, или се задржава постојећа.

### ▪ Врста и намена објеката који се могу градити

У зони породичног становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише две стамбене јединице, организованих у једном или више објеката.

Пословни простор на грађевинској парцели се може организовати у слободностојећем објекту, у саставу стамбеног објекта, или у саставу другог објекта, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, а у складу са наменом просторне целине.

У зони породичног становања је дозвољена изградња објеката пословне делатности и без функције становања.

На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

У склопу грађевинске парцеле намењене породичном становању, није дозвољена изградња и реконструкција простора, који буком, вибрацијама и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања, што је регулисано одлукама и правилницима.

### ▪ Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); слободно стојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Уколико се објекат поставља тако да додирује једну или више међних линија грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне парцеле.

Дозвољена је реконструкција објеката који додирују једну од међних линија, под условом да се кроз израду пројектно техничке документације и при извођењу радова обезбеди стабилност суседног објекта.

Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије северне (неповољније) оријентације је 1,0m под условом да стреха не прелази међну линију и да је обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу. Минимална удаљеност објеката (са испадима) од међне линије јужне (дворишне) оријентације је 3,0m. Ове удаљености могу бити и мање, уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфора), од мин. 3,0m свом дужином грађевинске парцеле.

Удаљеност између објеката суседних парцела је мин. 4,0m. Ова удаљеност може бити и мања уз услове и сагласност власника суседне парцеле, или суседног објекта. Уколико је

суседни објекат већ постављен на међну линију, ова удаљеност може бити мин. 3,0m.

Удаљеност објеката од регулационе линије је од 0,0-5,0m.

▪ **Највећа дозвољена спратност, висина објеката и остали елементи**

Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута. Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и друге делатности), кота приземља може бити највише 0,20m виша од коте тротоара, разлику између коте пода и коте тротоара решити унутар објекта.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,0m. На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0m од коте тротоара. Исти могу прелазити регулациону линију максимално 1,20m.

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

На објектима северне (неповољније) стране, се могу отворити отвори просторија и то на висини од мин. 1,8m од коте пода (изузетак су објекти који су на овој страни удаљени 3,0m и више од међне линије). Ово може бити и другачије уз услове и сагласност власника објекта према којем су постављени отвори. Овај услов ће се примењивати и код реконструкције објеката, уколико се отварају нови отвори.

Највећа дозвољена спратност објеката на грађевинској парцели је П+1+Пот. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

▪ **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

На грађевинској парцели се може одобрити изградња економских објеката, као што су: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, водонепропусне ђубришне јаме, ђубришта и др. Минимално растојање ових објеката од било ког другог стамбеног објекта или објекта од општег друштвеног интереса и слично је 20,0m, изведених и коришћених у складу са прописима о држању животиња. Минимална удаљеност оваквих објеката од регулационе линије је 30,0m, осим на угаоним парцелама, где се примењује правило удаљености од других објеката. Економски објекти се не могу лоцирати испред стамбених објеката према регулационој линији.

На катастарским парцелама унутар блокова, које се користе као пољопривредно земљиште, је дозвољена изградња стакленика, пластеника, бунара и других објеката у функцији ратарске пољопривредне производње, повртарства, воћарства и слично, под условом да је обезбеђено право службености пролаза на јавни пут. Минимална удаљеност оваквих објеката од међних линија је мин. 3,0m и за исте се не примењују дозвољене вредности индекс заузетости и индекс изграђености.

▪ **Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле**

Максимални индекс заузетости је 40%.

Максимални индекс изграђености је 0,6.

На постојећим грађевинским парцелама чији је степен заузетости односно изграђености, већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција постојећих објеката.

▪ **Приступ на грађевинску парцелу и простор за паркирање возила**

Колски прилаз на грађевинску парцелу је од минимум 3,0m (слободан или преко ајнфора), свом дужином грађевинске парцеле.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограде постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда

између парцела, подиже се до висине од 1,40m, уз сагласност суседа, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити: затворени, на довољној удаљености од стамбених објеката.

#### **Услови заштите:**

- **општи услови:** у складу са законима, правилницима и стандардима за ову врсту објеката;
- **заштита од пожара:** у складу са правилницима и нормама који дефинишу дату област;
- **мере заштите животне средине:** у складу са правилницима и нормама који дефинишу дату област;
- **безбедносни услови:** степен сеизмичности VIII степени по Мцс;
- **ограничења за извођење:** у складу са правилницима и нормама који дефинишу дату област;
- **услови заштите непокретних културних добара:** /
- **услови заштите суседних објеката:** /

#### **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ПРИБАВЉЕНИ ОД ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА**

##### **Саобраћајна инфраструктура:**

- колски приступ: постојећи;
- услови за паркирање: за паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута
- пешачки приступ: са постојећих пешачких површина;

##### **Електроенергетска инфраструктура:**

- секундарна мрежа: постојећи;

##### **Водоводпривредна инфраструктура:**

- водовод: постојећи прикључак;
- атмосферска канализација: одвођење атмосферских вода решити на сопственој грађевинској парцели, а да се при томе не угрожавају суседне парцеле, са упуштањем на уличну атмосферску канализацију;
- фекална канализација: постојећи прикључак;
- хидрантска мрежа: /

##### **Прикључак на телекомуникациону мрежу:**

- тф мрежа: /
- кдс: /

##### **Прикључак на гасовод: /**

#### **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА**

објекти који се уклањају: део објекта који се реконструише;

објекти који се задржавају: објекти приказани на катастарско – топографском плану;

#### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ**

##### **Услови за неометано кретање хендикепираних лица:**

Прилаз објекту и пројектовање објекта, као и посебних уређаја у објекту, мора бити у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о техничким

стандาร์ดима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“, број 22/15).

#### **Мере енергетске ефикасности:**

Објекат мора да задовољи услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл. Гласник РС“, број 69/12).

#### **НАПОМЕНА:**

Саставни део Локацијских услова су:

1. Главна свеска број: ИДР 159-10/2017 од октобра 2017. године, израђено од стране пројектног бироа „Свод“ из Оџака, Одговорно лице пројектанта Ненад Стаменковић дипл. инж. грађ., Главни пројектант Ненад Стаменковић, дипл. инж. грађ., лиценца број 311 0578 03.
2. Идејно решење број: ИДР 159-10/2017 од октобра 2017. године, израђено од стране пројектног бироа „Свод“ из Оџака, Одговорно лице пројектанта Ненад Стаменковић дипл. инж. грађ., Главни пројектант Ненад Стаменковић, дипл. инж. грађ., лиценца број 311 0578 03.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

**Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложи доказе прописане чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017).**

Одговорни пројектант је дужан да извод из пројекта и пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

На издате локацијске услове подносилац захтева може поднети приговор надлежном Општинском већу општине Оџаци, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова.

Обрађивач:

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

мастер инж. арх. Јована Вемић

дипл. инж. грађ. Татјана Стаменковић.

Локацијски услови се достављају:

1. Покрајац Јовица из Каравукова, улица Фрушкогорска број 31;
2. Архива.