



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ОПШТИНА ОЦАЦИ

ОПШТИНСКА УПРАВА

**Одељење за урбанизам, стамбено комуналне,  
и имовинско правне послове**

БРОЈ: **ROP-ODZ-8618-LOC-1/2018**

Заводни број: 353-14/2018-01

Дана: 22.04.2018.

Кнез Михајлова број 24

ОЦАЦИ

Одељење за урбанизам, стамбено комуналне и имовинско правне послове општинске управе Оџаци, на захтев Тривуновић Владимира [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, 114/2015 и 117/2017), 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 19. Одлуке о организацији Општинске управе општине Оџаци („Службени лист општине Оџаци“, бр. 20/2017), решења број 03-141/2014-02, и Просторног плана општине Оџаци („Сл. лист општине Оџаци“, број 11/2011 и 12/2011), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+Пот НА К. П. БРОЈ 1856 К.О. БАЧКИ БРЕСТОВАЦ**

ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА					
К.п. број	Кат. општина	Површина м <sup>2</sup>	Грађевинску парцелу чини	Врста земљишта:	Власник:
1856	Бачки Брестовац	2416	К.п. број 1856	Градско грађевинско земљиште	Својина приватна Владимир Тривуновић

ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ	
Издаје се на основу	Просторни план општине Оџаци („Сл. лист општине Оџаци“, број 11/2011 и 12/2011)
Просторна целина	<b>Зона породичног становања, блок број 40</b>

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ	
Намена објекта	Стамбени објекат
Тип објекта	слободностојећи објекат
Категорија објекта	<b>А</b>
Класификациони број објекта	<b>111011</b>
Бруто површина објекта:	<b>142,28 м<sup>2</sup></b>
Бруто развијена површина објекта:	<b>284,56 м<sup>2</sup></b>
Спратност	<b>П+Пот</b>

<b>Подаци о локацији и објектима</b>	
Бруто површина постојећих објеката	<b>545,00 m<sup>2</sup></b>
Бруто развијена површина постојећих објеката	<b>545,00 m<sup>2</sup></b>
Бруто површина пројектованог објекта	<b>142,28 m<sup>2</sup></b>
Бруто развијена површина пројектованог објекта	<b>396,40 m<sup>2</sup></b>
Индекс изграђености парцеле	<b>0,39</b>
Индекс заузетости парцеле	<b>28,45 %</b>

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

### **Намена грађевинског земљишта: Зона породичног становања**

#### **1. Услови за формирање грађевинске парцеле**

Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен директан колски приступ), чија је најмања ширина уличног фронта 12 m или се задржава постојећа, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3 m (слободан или преко ајнфора), свом дужином грађевинске парцеле. Најмања површина грађевинске парцеле у зони породичног становања је 500m<sup>2</sup>, или се задржава постојећа. Величина парцеле за јавне и друге објекте ће зависити и од правила и норматива који дефинишу одређену област.

#### **2. Врста и намена објеката који се могу градити**

У зони породичног становања је дозвољена изградња: **породичних стамбених објеката са највише четири стамбене јединице** (или се задржава постојећи број, или се повећава у оквиру постојећег изграђеног објекта - пренаменом), **организованих у једном или више објеката**; пословних објеката; објеката услужног занаства; помоћних објеката; објеката јавне намене; верских објеката; спомен обележја; спортско рекреативних објеката; објеката социјалне заштите; објеката у функцији културе, здравства, образовања и слично.

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

У зони породичног становања, се не дозвољава обављање делатности са Листе Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину – то су пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листе II колоне 1. наведене Уредбе - то су пројекти за које се процењује значајан утицај на животну средину.

Пословни и други простори на грађевинској парцели се могу организовати у слободностојећем објекту, у саставу стамбеног објекта, или у саставу другог објекта, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

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

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.

### **3. 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 грађевинске 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 m под условом да стреха не прелази међну линију и да је обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу, или на уличну атмосферску канализацију. Минимална удаљеност објеката (са испадима) од међне линије јужне (дворишне) оријентације је 3 m. 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 m свом дужином грађевинске парцеле. Оријентација објекта се одређује на основу оријентације постојећих објеката у улици.

Удаљеност између објеката суседних парцела је мин. 4 m. 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 m.

Удаљеност објеката од регулационе линије је 0 - 7m.

### **4. Највећа дозвољена спратност, висина објеката и остали елементи**

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.

Максимална висина објеката је 12 m, осим економских где ће висина зависити од намене.

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 0,2 m виша од коте тротоара, разлику између коте пода и коте тротоара решити унутар грађевинске парцеле.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3 m. На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3 m од коте тротоара. Исти могу прелазити регулациону линију максимално 1,2m. Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

На објектима северне (неповољније) стране, се могу отварати отвори помоћних просторија и то на висини од мин. 1,8m од коте пода (изузетак су објекти који су на овој страни удаљени 3 m 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.

#### **5. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

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

На грађевинској парцели се може одобрити изградња економских објеката. Сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, водонепропусне ђубришне јаме, ђубришта и др. се могу поставити на минималном растојању од 20 m од било ког другог стамбеног објекта или објекта од општег друштвеног интереса и слично, изведених и коришћених у складу са прописима о држању животиња. Ови и други економски објекти се не могу лоцирати испред стамбених објеката према регулационој линији.

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом, или транспарентном оградом до висине од 1,8 m. 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 оградајује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити затворени и удаљени од стамбених објеката.

#### **6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле**

**Максимални индекс заузетости је 60%.**

**Максимални индекс изграђености је 1,2.**

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

#### **7. Приступ на грађевинску парцелу и простор за паркирање возила**

Приступ на грађевинску парцелу је директан са јавне површине, **планираног** или постојећег уличног коридора.

Колско пешачки прилази могу се прикључити на јавну саобраћајницу тако да не нарушавају одводњавање исте и нивелете коловоза и тротоара уз услове и сагласност надлежне организације за саобраћајнице. Најмања дозвољена ширина колског прилаза је 3 метара.

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

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

**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:** /
- **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:** у складу са законима, правилницима и стандардима за ову врсту објеката;

#### **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ**

##### **Саобраћајна инфраструктура:**

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

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

- секундарна мрежа: постојећи прикључак;

##### **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: постојећа септичка јама;
- хидрантска мрежа: /

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

- тф мрежа: /
- кдс: /

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

објекти који се уклањају: /

објекти који се задржавају: задржавају се сви објекти на парцели

#### **УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ПРИБАВЉЕНИ ОД ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

- постојећи прикључци на комуналну инфраструктуру;

#### **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 стандардима 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 датај 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. Идејно решење ИДР 164-03/2018, март 2018, урађено од стране Пројектног бироа „Свод“ из Оџака, Одговорно лице пројектанта Стаменковић Ненад, дипл. инж. грађ., Главни пројектант Стаменковић Ненад, 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) и **сагласност власника објекта на к.п. број 1858 К.О. Бачки Брестовац**, према којем је постављен отвор на кухињи.

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. Тривуновић Владимир \_\_\_\_\_;
2. Архива.