



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ОПШТИНА ОЦАЦИ

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

БРОЈ: **ROP-ODZ-9875-LOC-1/2018**

Заводни број: 353-19/2018-01

Дана: 16.05.2018.

Кнез Михајлова број 24

ОЦАЦИ

Одељење за урбанизам, стамбено комуналне и имовинско правне послове општинске управе Оџаци, на захтев Радмиле Дамњановић, Сомборска 28/а, Оџаци, 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 и 96/2016), 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. 20/17), решења број 03-141/2014-02, и Плана генералне регулације насеља Оџаци („Сл. лист општине Оџаци“, број 4/2011), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**ЗА ДОГРАДЊУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И АДАПТАЦИЈУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ П+0 НА К. П. БРОЈ 1111/2 К.О. ОЦАЦИ**

| ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА |              |                         |                          |                              |                                     |
|---------------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| К.п. број                       | Кат. општина | Површина m <sup>2</sup> | Грађевинску парцелу чини | Врста земљишта:              | Власник:                            |
| 1111/2                          | Оџаци        | 465                     | К.п. број 1111/2         | Градско грађевинско земљиште | Својина приватна Радмила Дамњановић |

| ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ    |   |
|---------------------|---|
| Издаје се на основу | Плана генералне регулације насеља Оџаци („Сл. лист општине Оџаци“, број 4/2011) |
| Просторна целина    | Центар насеља, блок број 12 б   |

| ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ |                          |                   |            |                                 |                          |           |        |
|------------------|--------------------------|-------------------|------------|---------------------------------|--------------------------|-----------|--------|
|                  | намена                   | тип објекта       | Категорија | Класификациони број             | Бр. повр. објекта        | Спратност | висина |
| 1.               | Стамбено-пословна зграда | у прекинутом низу | А<br>Б     | 112111 -57,3%<br>123001 – 42,7% | 220,03<br>m <sup>2</sup> | П+0       | 6,20m  |
| 2.               | помоћни објекат          | слободностојећи   | А          | 112111 -100%                    | 29,34m <sup>2</sup>      | П+0       | 4,60m  |

| Подаци о локацији и објектима           |               |
|---|---------------|
| Укупна бруто развијена површина објекта | <b>325,60</b> |
| Индекс изграђености                     | <b>0,7</b>    |
| Индекс заузетости                       | <b>70 %</b>   |

### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

#### 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 10,0m, двојних објеката 16,0m (две по 8,0m), или се задржава постојећа, 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 центра насеља, је 250m<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 центра насеља је дозвољена изградња објеката у области друштвених активности, пословних делатности, објеката услужног занаства, администрације, трговине, угоститељства, финансијских активности, верских објеката, образовних, културних, објеката спорта и рекреације, спомен обележја и слично, као и породичних и вишепородичних стамбених објеката, где објекти породичног становања могу бити организовани у највише четири стамбене јединице, организоване 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.

У овој зони, 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.

У зони центра насеља није дозвољена изградња нових производних и складишних објеката. Није дозвољена изградња економских објеката.

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

### 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 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, или на уличну атмосферску канализацију. 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. Оријентација објекта се одређује на основу оријентације постојећих објеката у улици.

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.

Нови објекти се постављају на регулациону линију, како би се задржала постојећа матрица просторних целина у централном делу насеља. Код изградње јавних објеката за које се утврђује општи интерес, се може одступити од овог правила, уколико је неопходна организација пешачких површина испред објекта.

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

Највећа дозвољена спратност објеката на грађевинској парцели је П+3+Пот. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Уколико се гради објекат спратности већој од П+1+Пот (висине слемена већој од 12,0m), на зидовима према суседним парцелама се не могу отворати отвори на висини мањој од мин. 1,8m од коте пода, осим према улици и дворишту грађевинске парцеле.

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 мин. 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.

На бочним странама објеката, који су удаљени од међне линије мање од 3,0 се могу отворати отвори само помоћних просторија и то на висини од мин. 1,8m од коте пода. 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.

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

#### 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 степена искоришћености, односно изграђености.

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

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом, или транспарентном оградом до висине од 1,80m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни 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.

Локација објеката евидентираних као културно историјски споменици и археолошки локалитети, ће се реконструисати или градити у складу са условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

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

**Максимални индекс заузетости је је 70%.**

**Максимални индекс изграђености је 2,4.**

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 3,0 метара.

Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност

надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације. За 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 законима, правилницима и стандардима за ову врсту објеката;
- **услови заштите животне средине:** у складу са законима, правилницима и стандардима за ову врсту објеката;
- **безбедносни услови:** степен сеизмичности VIII степени по Мцс; ниво подземних вода на простору се креће од 80,65 m Н.М. до 84,61 m Н.М.;
- **ограничења за извођење:** у складу са законима, правилницима и стандардима за ову врсту објеката;
- **услови заштите непокретних културних добара:** у складу са законима, правилницима и стандардима за ову врсту објеката;
- **услови заштите суседних објеката:** у складу са правилницима и нормама који дефинишу дату област.

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

##### **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 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: постојећи прикључак;
- хидрантска мрежа: /

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

- тф мрежа: /
- кдс: /

##### **Прикључак на гасовод: /**

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

- објекти који се уклањају: део помоћног објекта;
- објекти који се задржавају: остали објекти на парцели;

#### **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 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. Идејно решење број 470А/2018, април 2018, урађено од стране „ДОМУС“ архитектонски атеље из Сомбора, Одговорно лице пројектанта Олгица Мијић, Одговорни пројектант Ђорђе Мијић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 1741 03;
2. Главна свеска број 470А/2018, април 2018, урађено од стране „ДОМУС“ архитектонски атеље из Сомбора, Одговорно лице пројектанта Олгица Мијић, Одговорни пројектант Ђорђе Мијић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 1741 03;

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које 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 и и 96/2016), као и сагласност власника суседне к. парцеле број 1111/1 К.о. Оџаци, јер је планирани објекат постављен на удаљености мањој од дозвољене.**

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. Радмила Дамњановић, Сомборска 28/а, Оџаци,
2. Архива.