



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ОЦАЦИ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, стамбено комуналне и имовинско правне послове

БРОЈ: **ROP-ODZ-22141-LOC-1/2018**

Заводни број: 353-40/2018-01

Дана: 24.08.2018.

Кнез Михајлова број 24

ОЦАЦИ

Одељење за урбанизам, стамбено комуналне и имовинско правне послове општинске управе Оџаци, на захтев Вујовић Татјана [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. 20/17) и Плана генералне регулације насеља Богојево („Сл. лист општине Оџаци“, број 5/2014), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, АДАПТАЦИЈУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ

По+П+Пк у ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ –ПАНСИОН спратности По+П+Пк, РЕКОНСТРУКЦИЈА И

АДАПТАЦИЈА ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА –ГАРАЖА спратности П+0

У Богојеву на к. п. број 287 и 288 к.о. Богојево, улица Лист Ференца бб

ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА					
К.п. број	Кат. општина	Површина м ²		Врста земљишта:	Власник:
287	Богојево	176		Земљиште у грађевинском подручју	Вујовић Татјана
288	Богојево	1340		Земљиште у грађевинском подручју	Вујовић Татјана

ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ

Издаје се на основу	Плана генералне регулације насеља Богојево („Сл. лист општине Оџаци“, број 5/2014)
---------------------	--

Просторна целина	становање, блок број 21
------------------	-------------------------

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Намена објекта	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ –ПАНСИОН
Тип објекта	слободностојећи објекат
Категорија објекта	Б
Класификациони број објекта	121111
Бруто површина објекта:	135,22 m²
Бруто развијена површина објекта:	252,43 m²
Спратност	По+П+Пк
Намена објекта	ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ-ГАРАЖА
Тип објекта	слободностојећи објекат
Категорија објекта	/
Класификациони број објекта	/
Бруто површина објекта:	64,58 m²
Бруто развијена површина објекта:	64,58 m²
Спратност	П+0

Подаци о локацији и објектима

Укупна бруто развијена површина објеката	317,01 m²
Укупна бруто површина објекта	199,80 m²
Индекс изграђености	0,2091
Индекс заузетости	13,18 %

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила працелације

Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен колски приступ), чија је најмања ширина уличног фронта 12,0m, или се задржава постојећа под условом 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 300m², или се задржава постојећа. Величина парцеле за јавне и друге објекте ће зависити и од правила и норматива који дефинишу одређену област.

Правила регулације

У зони породичног становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише четири стамбене јединице, организованих у једном или више објеката; пословних објеката; објеката услужног занатства; помоћних објеката; објеката јавне намене; верских објеката; спомен обележја; спортско рекреативних објеката; објеката социјалне заштите; објеката у функцији културе, здравства, образовања и слично.

Омогућена је изградња објеката социјалног становања изградњом више од четири

стамбене јединице, организованих у једном или више стамбених објеката (појединачних или у низу). Диспозиција оваквих објеката је у складу са правилима грађења, с тим да је максимална удаљеност крајњег стамбеног објекта од регулационе линије 40 m. Омогућена је парцелација овако формираног комплекса са индиректним (директним) приступом на јавну површину, улични коридор. Оваква организација стамбене грађевинске парцеле је дозвољена само за потребе социјалног становања.

У зони породичног становања је дозвољена изградња пословних, угоститељских, занатских, економских, помоћних и других 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.

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 1m 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. 4m. 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.

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 12m, 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 0,2m 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 1,2m и то на делу објекта вишем од 3m. На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3m 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 отворити отвори помоћних просторија и то на висини од мин. 1,8m од коте пода (изузетак су објекти који су на овој страни удаљени 3m 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. 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 20m 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. Уколико се граде без претходно изграђених стамбених објеката, удаљеност истих од регулационе линије је мин 40m.

На катастарским парцелама унутар блокова, је дозвољена изградња стакленика, пластеника, бунара и других објеката у функцији 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 3 m и за исте се не примењују дозвољене вредности индекса заузетости односно изграђености.

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом, или транспарентном оградом до висине од 1,8m. 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 оградају. 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 отворити ван регулационе линије. Дозвољено је оградавање и појединих функционалних целина, унутар грађевинске парцеле. Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити затворени и удаљени од стамбених објеката

Максимални индекс заузетости је 60%.

Наведена вредност се не односи на пешачке и колске саобраћајнице. На постојећим грађевинским парцелама чији је индекс заузетости, већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција и пренамена постојећих објеката. 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 Условима у погледу мера заштите од пожара и експлозија МУП, Сектор за ванредне ситуације у Сомбору, 09/29 број 217-11370/2018-1 од 22.08.2018. године;
- **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 око 79,85 m Н.М.;
- **ограничења за извођење:** у складу са законима, правилницима и стандардима за ову врсту објеката;
- **услови заштите непокретних културних добара:** /
- **услови заштите суседних објеката:** /

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Саобраћајна инфраструктура:

- колски приступ: постојећи и нови из улице Лист Ференца, к.п. број 303 к.о. Богојево;
- услови за паркирање: за паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута;
- пешачки приступ: постојећи из улице Лист Ференца, к.п. број 303 к.о. Богојево;

Електроенергетска инфраструктура:

- секундарна мрежа: постојећи прикључак се задржава;

Водоводпривредна инфраструктура:

- водовод: постојећи прикључак се задржава;
- 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: објекат се прикључује на нову водонепропусну септичку јаму;
- хидрантска мрежа: према условима МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору 09/29 број 217-11370/2018-1 од 22.08.2018. године;
- **Прикључак на телекомуникациону мрежу:**

- тф мрежа: /
- кдс: /

Прикључак на гасовод: /

Услови пројектовања прибављени од ималаца јавних овлашћења:

1. Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија МУП-а, Сектора за вандредне ситуације, Одељења за вандредне ситуације у Сомбору, 09/29 број број 217-11370/2018-1 од 22.08.2018. године;

ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

- објекти који се уклањају: /
- објекти који се задржавају: приказано на катастарско-топографском плану.

НАПОМЕНА:

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 Ј2Е-Р12/2018, јул 2018, урађено од стране Архитектонског бироа „Ј2архитектура“ Јован Јандрић пр Нови Сад, Главни пројектант Јован Јандрић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 F464 07;
2. Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија МУП-а, Сектора за вандредне ситуације, Одељења за вандредне ситуације у Сомбору, 09/29 број број 217-11370/2018-1 од 22.08.2018. године.

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 одобрења приложи доказе прописане Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017).

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. Татјана Вујовић,
2. МУП, Сектор за вандредне ситуације, Одељење за вандредне ситуације у Сомбору,
3. Архива.