



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ОЏАЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА

**Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне и
Имовинско-правне послове**

БРОЈ: ROP-ODZ-38158-LOC-1/2020

Заводни број: 353-215/2020-01

Дана: 16.01.2020.

Кнез Михајлова број 24

ОЏАЦИ

Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне и имовинско-правне послове општинске управе Оџаци, на захтев **Општине Оџаци** [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, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019), члана 81. Статута општине Оџаци („Сл. лист општине Оџаци“, број 2/19), члана 19. Одлуке о организацији Општинске управе општине Оџаци („Службени лист општине Оџаци“, бр. 20/2017), Плана генералне регулације насеља Каравуково („Сл. лист општине Оџаци“, број 13/2008) и овлашћења број 03-2-7-5/2020-IV, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу две породичне стамбене зграде спратности Пр+0
на к.п. број 1283 К.О. Каравуково и
прикључака на комуналну инфраструктуру

подаци о катастарским парцелама					
К.п. број	Кат. општина	Површ. м ²	Грађевинску парцелу чини	Врста земљишта:	Власник:
1283	Каравуково	553	к.п. 1283	Земљиште у грађевинском подручју	Својина јавна Општина Оџаци
1786	Каравуково			Земљиште у грађевинском подручју-улица	Својина јавна Општина Оџаци

плански документ	
Издаје се на основу	План генералне регулације насеља Каравуково („Сл. лист општине Оџаци“, број 13/2008)
Планирана зона	зона породичног становања, зона А
Просторна целина	Земљиште у грађевинском подручју, блок број 44

Подаци о локацији и објектима	
Бруто развијена површина објеката (постојећи објекти који се уклањају)	66 м ²
Бруто површина објеката који се граде	157,66 м ²
Укупна бруто развијена површина објекта надземно	157,66 м ²
Индекс заузетости	157,66/553=28,51% < 50%

индекс изграђености	0,28 < 1,0
Фазност грађења	Прва фаза – стамбени објекат број 1 Друга фаза – стамбени објекат број 2

подаци о објекту 1	
Намена објекта	Стамбени објекат
Тип објекта	слободностојећи објекат
Категорија објекта	А
Класификациони број објекта	111011 -100%
Бруто површина	78,83 m ²
Бруто развијена површина објекта надземно:	78,83 m ²
Нето површина	64,25 m ²
Спратност	Пр+0
Висина слемена	6,05 m

подаци о објекту 2	
Намена објекта	Стамбени објекат
Тип објекта	слободностојећи објекат
Категорија објекта	А
Класификациони број објекта	111011 -100%
Бруто површина	78,83 m ²
Бруто развијена површина објекта надземно:	78,83 m ²
Нето површина	64,25 m ²
Спратност	Пр+0
Висина слемена	6,05 m

правила 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).

Најмања површина грађевинске парцеле у зони породичног становања је 300m², 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.

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 на грађевинској парцели**

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 линију 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 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 објекта (са испадима) од међне линије јужне 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.

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.

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.

Исподи 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 бочним странама објеката, који су удаљени од међне линије мање од 4,0 се могу отворити отвори 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. Изузетак су објекти који су на овој страни удаљени 3,0m и више од међне линије.

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 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 степена заузетости и степена изграђености.

- **Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле**

За грађевинске парцеле, површине до 900m², максимални степен заузетости је 50% и

максимални степен изграђености је 1,0.

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

Грађевинске парцеле могу се оградавати 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 оградајује. Зидана непрозирна ограда између парцела, подиже се до висине од 1,40m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом, која се сади у осовини грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

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

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

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	
Степен сеизмичности	8 степени MCS скали;
Ниво подземних вода	Не постоје подаци о нивоу подземних вода
заштита од пожара	У складу са чланом 33. Закона о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“, број 111/09, 20/15, 87/2018) није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију, па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара
услови заштите животне средине	инвеститор НИЈЕ У ОБАВЕЗИ да се обрати одељењу за инспекцијске послове и заштиту животне средине са захтевом за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.
Услови за укрштање са подземном инсталацијом	Неопходно је пре почетка радова извршити откривање подземних инсталација ручним ископом (шлицовањем).

Услови за пројектовање и прикључење

Саобраћајна инфраструктура	
колски приступ и пешачки приступ	Колски прилаз је са парцеле број 1786 к.о. Каравуково. Колски прилаз је ширине 4m, не сме да угрожава безбедност саобраћаја на општинском путу и стабилност овог пута као ни постојеће инфраструктурне инсталације; Коловозни застор колског прилаза и паркинга је од бетона или бехатона, у нивоу околног терена (прати нагиб околног терена). Спој ивица колског прилаза и јавног пута извести са потребном хоризонталном закривљеношћу (лепеза) која одговара меродавном возилу и колико дозвољавају услови на терену; Површина терена након радова се враћа у првобитно стање без депоновања вишка материјала на околни терен или спречавања безбедног одвијања саобраћаја.
Електроенергетска инфраструктура	
секундарна нн мрежа	У складу са условима „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор, број 8А.1.1.0.-

	D.07.07.-388970/_-20 од 06.01.2021.
Водопривредна инфраструктура	
водовод	У складу са условима Ј.К.П. „Услуга“ Оџаци, број 983/20-20. од 11.01.2021. године;
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	У складу са условима Ј.К.П. „Услуга“ Оџаци, број 983/20-20. од 11.01.2021. године; водонепропусна септичка јама
Телекомуникациона инфраструктура	
	У складу са условима Телеком Србија, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу Сомбор, број: А335-415800/2-2020 од 12.01.2021. године
Енергетска инфраструктура (гас)	/

подаци о постојећим објектима

објекти који се уклањају	Уклања се објекат број 1 површине 66 m ²
објекти који се задржавају	/

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).

Могућност издавања грађевинске дозволе односно решења о одобравању извођења радова у складу са захтевом

Ови Локацијски услови су основ за израду ПГД и издавање грађевинске дозволе за изградњу објеката - члан 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020), члан 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", број 68/2019) и члан 13 Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 115/2020).

Захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси електронским путем, пријавом кроз ЦИС (централни информациони систем).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се:

- 1) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС", број 73/2019) и овим Локацијским условима;
- 2) пројекат за грађевинску дозволу израђен у складу са Правилником о садржини, начину и

поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС", број 73/2019) и овим Локацијским условима;

3) Елаборат енергетске ефикасности;

4) доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;

5) доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;

6) уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен.

Саставни део Локацијских услова су:

1. Главна свеска идејног решења израђена под бројем 02-06-2020, новембар 2020.године од стране од стране Братислав Илић ПР Консултантска агенција ЕНТАЗИС, одговорно лице пројектанта Братислав Илић, главни пројектант Братислав Илић, дипл. инж. арх. лиценца ИКС број 301 D596 06;
2. Идејно решење свеска 1, пројекат архитектуре, израђено под бројем 02-06-2020, новембар 2020.године од стране од стране Братислав Илић ПР Консултантска агенција ЕНТАЗИС, одговорно лице пројектанта Братислав Илић, одговорни пројектант Братислав Илић, дипл. инж. арх. лиценца ИКС број 301 D596 06;
3. Услови Ј.К.П. „Услуга“ Оџаци, број: 983/20-20. од 11.01.2021. године;
4. услови Телеком Србија, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу Сомбор, број: А335-415800/2-2020 од 12.01.2021. године
5. услови „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор, број 8А.1.1.0.-D.07.07.-388970/_-20 од 06.01.2021.

Локацијски услови важе две године од дана издавања.

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.

На издате локацијске услове подносилац захтева може поднети приговор у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова. Приговор се подноси Општинском већу, а предаје се овом Одељењу посредством Централног информационог система.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

дипл. инж. грађ. Татјана Стаменковић.