

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА – АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА МАЛИ ИЂОШ
ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за привреду, пољопривреду, урбанизам,
грађевинарство, заштиту животне средине
комунално-стамбене послове**

Број: ROP-MID-8999-LOC-1/2018

Заводни број: 353-12/2018-05

Датум: 25.04.2014.

М а л и И ђ о ш

Одељење за привреду, пољопривреду, урбанизам, грађевинарство, заштиту животне средине, комунално-стамбене послове Општинске управе општине Мали Иђош на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014 и 145/2014), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), члана 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), члана 17. Одлуке о општинској управи („Сл. лист општине Мали Иђош“, бр. 2/2013, 10/2013, 14/2014, 21/2016 и 32/2017) и Просторног плана општине Мали Иђош („Сл. лист општине Мали Иђош“, бр. 13/2014) у предмету издавања локацијских услова – ИЗГРАДЊА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за катастарску парцелу бр. 1802 к.о. Ловћенац
- категорија објекта: А
- класификациона ознака објекта: 111011 – издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, , викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, површине до 400м² и Пр+1+Пк
- укупна површина парцеле: 344,00м²
- површина објекта који се уклања: 79м²
- укупна БРУТО изграђена површина: 127,91м²
- укупна НЕТО површина објекта: 103,44м²
- спратност: Пр+0
- површина земљишта под постојећим објектима/заузетост: 127,91м²
- висина објекта: венац 2,97м
слеме 5,93м
- спратна висина: 2,60м
- број функционалних целина: 1
- материјализација фасаде: фасада обложена графитним стиропором дебљине 10цм
завршно обрађена акрилним бојама
- оријентација слемена: север-југ
- нагиб крова: 30°
- материјализација крова: двоводни кров покривен фалцованим црепом
- предрачунска вредност објекта: 4.344.480,00 динара

Прикључци на инфраструктуру

- **Прикључак на водоводну мрежу:** Постојећи објекат на парцели прикључен је на месну водоводну мрежу, исти прикључак се задржава.
- **Прикључак на канализациону мрежу:** Постојећи објекат на парцели отпадне воде каналише у водонепропусну септичку јаму која се налази на предметној парцели, исти систем одвођења отпадних вода се задржава.
- **Прикључак на електродистрибутивну мрежу:** Предвиђа се трајни типски прикључак са једним мерним трофазним двотарифним уређајем за мерење активне енергије снаге 17,25kW, а све према условима имаоца јавног овлашћења.
- **Прикључак на јавну саобраћајницу:** Постојећи прикључак на катастарској парцели 1781 к.о. Ловћенац у виду колског прилаза ширине 3,0м се задржава.

Извод из Просторног плана општине Мали Иђош („Сл. лист општине Мали Иђош“, бр. 13/2014)

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Врста и намена објеката

У оквиру ове зоне, у зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

1. У оквиру грађевинске парцеле намењене породичном становању могу се градити:

- ▲ Главни објекат (породично-стамбени објекат, стамбено-пословни објект, пословно-стамбени објекат и пословни објекат). Објекат може да се гради као слободностојећи, двојни објекат, објекат у непрекинутом низу, објекат у прекинутом низу и полуатријумски објекат.
- ▲ Пратећи објекат (пословни објекат – ако је изграђен главни објект или су обезбеђени просторни услови за његову изградњу). Објекат може да се гради као слободностојећи.
- ▲ Помоћни објекат (уз главни или пратећи објекат: гаража, летња кухиња, остава, магацин, ограда и евентуално водонепропусна септичка јама, као прелазно решење до изграђе насељске канализационе мреже). Објекат може да се гради као слободностојећи или у низу са другим помоћним објектима.
- ▲ На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта.
- ▲ Породични стамбени објекти могу да имају 4 стамбене јединице.
- ▲ На грађевинској парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, уз јавни пут.
- ▲ На грађевинској парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти.

2. Грађевинска парцела намењена породичном становању пољопривредног типа се функционално дели на стамбени део парцеле и економски део парцеле.

Постављање објеката (стамбених, пословних, помоћних, пољопривредних, осим кошева за кукуруз), дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

- ▲ Ако се поставља на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште). На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења, растојања минималне висине парапета 1,80м, површине 0,80м²;

- ⤴ Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити минимално 1,00м, изузев у зонама где постојеће прилике захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле), где је минимална удаљеност 0,50м.
- ⤴ Изградња кошева за кукуруз може се изводити минимално 1,0м од свих заједничких међа.

Положај објеката на парцели

Главни објекат се може градити на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом, осим ако се у приземној етажи планира и гаража (односно, по захтеву инвеститора). У том случају грађевинска линија је до 5,0м од регулационе линије.

Изузетно, удаљеност објекта од регулационе линије може бити и већа уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно, западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- ⤴ Основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0м од границе претежно северне (односно, западне) оријентације.
- ⤴ Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимум 3,0м од границе парцеле претежно јужне (односно, источне) оријентације.
- ⤴ Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0м од границе парцеле.
- ⤴ Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно, западне) оријентације је 0,0м, а од границе парцеле претежно јужне (односно, источне) оријентације је 4,0м (растојање главног габарита без испада).

Дозвољени степен изграђености и искоришћености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи, и то:

- ⤴ на парцелама планираним за изградњу индивидуалних породично стамбених објеката и породичних стамбених објеката са пољопривредом до 1,00
- ⤴ на парцелама планираним за изградњу породичних стамбених објеката са пословањем до 1,50

Највећи дозвољени проценат заузетости грађевинске парцеле износи, и то:

- ⤴ на парцелама које су намењене индивидуалном породичном становању и породичном становању са пољопривредом до 50%
- ⤴ на парцелама које су намењене породичном становању са пословањем до 60%

Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцела до 10% мања од минималне величине грађевинске парцеле дате у овом Плану, изградња се може дозволити уз услов да су индекси изграђености и искоришћености максимални.

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта (породичне стамбене зграде, стамбено-пословне зграде и пословно-стамбене зграде) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 9,0м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимална висина слемена износи 12,0м.

Спратност вишепородичног стамбеног објекта може бити П до П+4+Пк.

Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина вишепородичног стамбеног објекта не може прећи 22,0м.

Спратност јавних објеката од општег интереса може бити од П до П+2+Пк.

Спратност пословних објеката може бити од П до П+2+Пк.

Спратност пратећег објекта (пословног објекта уз главни објекат) је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже, ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,0м од коте заштитног тротоара до венца.

Помоћни објекат уз главни, односно пратећи објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин) је максималне спратности П, а максималне висине до 3,0м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекат уз економски објекат је максималне спратности П, а максималне висине коте венца до 5,0м од коте заштитног тротоара.

Економски објекат је максималне спратности П, тј. П+Пк ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку, а максималне висине 10,0м.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност главних објеката не може бити мања од 4,0м (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и пратећег објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 4,0м, изузетно може бити и 1,0м од било ког другог објекта, а у неким случајевима и мање, уз писмену сагласност власника суседног објекта.

Пратећи и помоћни објекти могу да се граде на међусобном размаку од 0,0м ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0м ако пратећи и помоћни објекат има отворе са стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност економског објекта (сточна стаја) од главног, односно пратећег објекта не може бити мања од 15,0м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Помоћни објекат уз главни слободностојећи објекат и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 0,0м.

Ако се економски делови парцеле граниче, дозвољен је међусобни размак помоћних објеката уз економске објекте на минимално 2,0м, тј. помоћни објекат се не мора градити на истој линији са главним објектом уз услов да се он гради на минимално 1,0м од границе парцеле.

Помоћни објекат уз главни објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0м од заједничке границе парцеле.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се ограђивати зиданом оградом висине до 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом висине до 2,00м.

Изузетно од претходног става се може одступити у циљу очувања традиционалне урбане матрице када висина и зидане ограде може бити 2,00м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом висине до 2,00м, која се поставља према катастарском плану и операту тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90м од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0м. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је максималне ширине 4,0м.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој парцели, изван површине јавног пута, и то по правилу једно паркинг (гаражно) место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

Зас паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта свих врста изградње, морају обезбедити на грађевинској парцели изван површине јавног пута по правилу једно паркинг (гаражно) место на један стан, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражама.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се испод објеката у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Површина гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању коефицијента изграђености, односно искоришћености грађевинске парцеле.

За пословне објекте сопственик мора обезбедити потребан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 2,5м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,20м онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- ▲ транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0м по целој ширини објекта с висином изнад 2,5м,
- ▲ платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0м од спољне ивице тротоара на висини изнад 2,5м,
- ▲ конзолне рекламе мање од 1,2м на висини изнад 2,5м.

Грађевински елементи, као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова и сл. на нивоу првог и максимум дозвољених спратова могу да пређу грађевинску линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, и то:

- ▲ на делу објекта према предњем дворишту 1,60м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде целог објекта,
- ▲ на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50м од границе суседне парцеле) 0,60м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде целог објекта,
- ▲ на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 1,50м) 0,60м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде целог објекта,
- ▲ на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00м) 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде целог објекта.

Надстрешнице са стубовима могу прелазити грађевинску линију у свему према претходном ставу уз услов да не прелази регулациону линију и да се бочним фасадама не ремети пролаз.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија

увучена у односу на регулациону линију за 3,0м и ако те степенице савлађују висину од 0,90м. Степенице које савлађују висину вишу од 0,90м улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,90м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно, регулациону) линију рачунајући од основног габарита објекта од хоризонталне пројекције испада, и то:

- ▲ стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,50м,
- ▲ шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,00м.

Отварање отвора на просторијама за становање, као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити уз сагласност власника суседног објекта, ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,00м. Ако је међусобни размак од 3,00м до 4,00м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнак или више од 1,80м.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објекта могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора или од фасадне опеке.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-45°. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 2,2м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградација животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0м од објеката и границе парцеле.

Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом, а одатле на пољопривредне површине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивање санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Пословни објекти (односно, пословни простори) немњени јавном коришћењу, као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Сл. гласник РС“, бр. 19/2012).

Услови озелењавања у оквиру породичног становања

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или деци, повртњак, воћњак и економски део.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начина њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине.

Процент озелењавања индивидуалних парцела треба да буде најмање 30%.

Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је:

- Идејно решење - 0 - главна свеска, бр. Е-067/18 од марта 2018. године, израђено од стране „КРУГ“ доо, Кула, одговорно лице пројектанта Золтан Лиценбергер, главни пројектант Душан Кесић, дипл. грађ. инж., лиценца бр. 311483803
- Идејно решење - 1 – пројекат архитектуре, бр. Е-067/18 од марта 2018. године, израђено од стране „КРУГ“ доо, Кула, одговорно лице пројектанта Золтан Лиценбергер, одговорни пројектант Душан Кесић, дипл. грађ. инж., лиценца бр. 311483803
- доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 1.800,00 динара на основу тарифног броја 1. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003, 61/2005, 101/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017 и 113/2017)
- доказ о уплати општинске административне таксе у износу 2.500,00 динара на основу тарифног броја 14. тачка 5.1 Одлуке о изменама и допунама Одлуке о општинским административним таксама и накнадама за услуге који врши општинска управа („Сл. лист општине Мали Иђош“, бр. 43/2017)
- доказ о уплати накнаде за услуге ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара на основу Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015 и 32/2016)
- Катастарско топографски план од 30.01.2018. године израђен од стране „ГЕО САТЕЛИТ“ гб, Врбас
- Потврда о пријему захтева за издавање локацијских услова од 11.04.2018. године
- Пуномоћ издата од стране Радовановић Бобана
- Идејно решење - 0 - главна свеска (део пројекта – допуна), бр. Е-067/18 од марта 2018. године, израђено од стране „КРУГ“ доо, Кула, одговорно лице пројектанта Золтан Лиценбергер, главни пројектант Душан Кесић, дипл. грађ. инж., лиценца бр. 311483803
- Ситуација (део пројекта архитектуре)

Одељење у поступку обједињене процедуре електронским путем је прибавило:

- Копија плана бр. 953-2/2018-5 од 12.04.2018. године издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Мали Иђош
- Копија катастарског плана водова бр. 953-3/2018-5 од 12.04.2018. године издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Мали Иђош
- Услови за пројектовање и прикључење, бр. 87.1.0.0.-Д.07.09.-106207-18 од 19.04.2018. године, издати од стране „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ доо Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица

Одељење за привреду, пољопривреду, урбанизам, грађевинарство, заштиту животне средине и комунално-стамбене послове Општинске управе општине Мали Иђош решавајући по захтеву странке утврдило је да су испуњени услови прописани чланом 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014 и 145/2014), те се **издају локацијски услови**.

Упутство о правном средству: На локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор надлежном општинском већу, преко надлежног органа, у року од три дана од дана њиховог достављања.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви
3. Одељењу

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Халгато Имре