

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

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

Број: ROP-MID-16904-LOC-1/2018

Заводни број: 353-27/2018-05

Датум: 27.06.2018.

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 – РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за катастарску парцелу бр. 8534 к.о. Мали Иђош, ул. Пролећна бр. 3, Мали Иђош
- категорија објекта: А
- класификациона ознака: 111011 (стамбене зграде са једним станом)
- укупна површина парцеле: 359,00м²
- укупна БРГП надземно: 311,10 + 52,00 = 363,10м²
- укупна БРУТО изграђена површина: 43,09м²
- укупна НЕТО површина доградње: 40,37м²
- површина подрума новог објекта (нето/бруто): 6,04м²/10,64м²
- површина приземља новог објекта (нето/бруто): 34,33м²/43,09м²
- површина новог објекта (нето/бруто): 40,37м²/53,73м²
- површина земљишта под објектом/заузетост: 184,45 + 52,00 = 236,45м²
- спратност (надземних и подземних етажа): По+Пр
- планирана висина објекта: слеме +3,50м и 4,70м
- апсолутна висинска кота: слеме +93,43м и +94,63м
- спратна висина: 2,38м
- материјализација фасаде: демит фасада
- оријентација слемена: север-југ
- нагиб крова: 15,5-16,5°
- материјализација крова: кровни лим
- индекс заузетости: 65,86%
- предрачунска вредност објекта: 4.800.000,00 динара без обрачунаог ПДВ

Прикључци на инфраструктуру

- **Прикључак на водоводну мрежу:** прикључак на постојећи вод
- **Прикључак на електродистрибутивну мрежу:** прикључак на постојећи систем, место мерења бр. 2481779548

Извод из Плана генералне регулације за насеље Мали Иђош („Сл. лист општине Мали Иђош“, бр. 16/2017)

МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

Врста и намена објеката

У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња главног објекта: породично-стамбеног објекта, вишепородичног стамбено-пословног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. У зависности од величине парцеле, **у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта**. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање.

У оквиру стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 мање стамбене јединице.

Вишепородични стамбено-пословни објекат може да се гради као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутом низу. Породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат породичног типа може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат и објекат у прекинутом низу.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи вишепородични стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је до 20,0 м
- за вишепородични стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу максимална ширина парцеле је до 20,0 м
- за вишепородични стамбено-пословни објекат у прекинутом низу дозвољена ширина парцеле је 15,0 м
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 600,0м².

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана.

Положај објеката на парцели

За вишепородичне стамбено-пословне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије за слободностојеће вишепородичне стамбено-пословне објекте је минимално 3,0м, а максимално 5,0м. Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбено-пословног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

- за слободностојећи објекат је минимално 2,5м
- за објекат у непрекинутом низу је 0,0м
- за објекат у прекинутом низу је 4,0м

Код издавања услова за реконструкцију за изграђене објекте чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

За стамбено-пословне објекте породичног типа свих врста грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом осим ако се у приземној етажи планира и гаража. У том случају растојање грађевинске линије од регулационе линије је до 5,0м.

Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

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 слободностојећег стамбено-пословног објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0м од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно на минимално 3,0м претежно јужне (односно источне) оријентације
- основни габарит (без испада) двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је минимално 4,0м
- основни габарит са испадом стамбено-пословног 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 основног габарита без испада).

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта је максимално 60%, а степен изграђености грађевинске парцеле је максимално 3,0.

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално 50%, а индекс изграђености је максимално 1,5.

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу вишепородичних стамбених објеката је максимално 60%, а степен изграђености грађевинске парцеле је максимално 2,4.

Индекс заузетости грађевинске парцеле намењене за изградњу пословног објекта је максимално 60%, а степен изграђености грађевинске парцеле је максимално 3,0.

Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцела већа од максималне величине грађевинске парцеле дате у овом Плану, индекс заузетости и индекс изграђености се рачуна у односу на максималну величину парцеле дату овим Планом.

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност вишепородичног стамбено-пословног објекта је минимално П+2, а максимално П+4+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

На вишепородичним стамбеним и пословним зградама, посебно са равним крововима, ради санације истих или потребе за проширењем, могућа је надоградња до задате спратности у Плану.

Архитектонски услови обраде и обликовања надоградње су:

- кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити цреп или неки од савремених материјала за покривање косих кровова,
- финалну обраду фасада надоградње ускладити са постојећом фасадом.

Укупна висина вишепородичног стамбено-пословног објекта не може прећи 22,0м.

Спратност стамбено-пословног објекта породичног типа је минимално П+1, а максимално П+2, односно П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално 10,6м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно укупна висина објекта не може бити виша од 12,0м.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих објеката је минимално 4,0м, а објеката у прекинутом низу је минимално 4,0м, тј. минимално половина висине вишег објекта
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија
- удаљеност вишепородичног стамбено-пословног објекта од другог објекта било које изградње је пола висине вишег објекта, а минимално 4,0м. Међусобна удаљеност може да се смањи на четвртину висине вишег објекта, с тим да се на суседним странама не могу предвиђати отвори стамбених просторија.

Међусобна удаљеност планираних стамбено-пословних објеката породичног типа је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 м, односно половина висине вишег објекта
- удаљеност стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене је минимално 4,0 м, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у зони мешовитог становања дозвољена је изградња помоћног објекта уз стамбени објекат - гаража, ограда и евентуално пословног објекта ако услови на парцели то дозвољавају.

За 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;
- изградња пословног објекта на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта се може дозволити ако су обезбеђени просторни услови наведени у предходним ставкама уз сагласност власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта;
- 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;
- помоћни објекат - гаража се гради на минимално 0,0м од главног објекта и на минимално 0,5м од границе парцеле уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
- у оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу;
- помоћни објекат - гаража је максималне спратности II. Обавезна је изградња косог крова нагиба кровне конструкције максимално 45°. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одводња атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат;

- изградња пословног објекта може се дозволити ако се могу испунити услови из овог Плана, с тим да је максимална спратност објекта П+1+Пк и да објекат предњом фасадом не мора бити постављен на грађевинску линију;
- обавезна је изградња косог крова нагиба кровне конструкције максимално 45°. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одводња атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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

Изузетно од претходног става се може одступити у циљу очувања традиционалне урбане матрице када и висина зидане ограде може бити 2,00м. Зидане и друге врсте ограде 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 до висине до 2,00 м, 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 огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимум 3,0м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу - један стан једно паркинг место.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у низу - односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) 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 1,2м, и то на делу објекта вишем од 2,5м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2м 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 са 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, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 м) мање од 1,2м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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 савлађају висину од 0,9м.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9м улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9м 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 до хоризонталне пројекције испада, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15м до дубине од 2,6м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5м
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0м.

Вишеспратни слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

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 4,0м. Ако је међусобни размак од 3,0м до 4,0м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња ката на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,8м.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња 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 објеката могу бити малтерисане и моловане у боји по жељи инвеститора или од фасадне опеке.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-35°. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи 1,6м 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 деградирање животне средине.

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

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.

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 обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара и уређаји и средства за гашење пожара.

Вишепородични стамбени објекти, пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу, као и прилази до истих, морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности.

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је обезбедити и изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 30кПа.

Услови озелењавања

У оквиру стамбеног блока са мешовитим становањем неопходно је обезбедити 30% зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњака за игру и одмор (овде спадају и паркинг простори и простори за контејнере).

Зелене површине треба уредити садњом групом лишћара, четинара и шибља.

Обавезују се одговорни пројектанти да пројекат за грађевинску дозволу буде урађен у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима, као и са другим законима и прописима који се односе на такву врсту објекта.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим 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.

Уз захтев за издавање локацијских услова, инвеститор је приложио :

- Потврда о пријему захтева за издавање локацијских услова од 18.06.2018. године
- Пуномоћ од 22.05.2018. године

- Топографски план од 14.06.2018. године израђен од стране „АРКУС“ гб, Радослав Гајин, инж. геодез.
- Идејно решење - 0 - главна свеска, бр. Е-44/2018 од маја 2018. године, израђено од стране „CON-BAU“ доо, Суботица, одговорно лице пројектанта Лошонц Чаба дипл. грађ. инж., главни пројектант Лошонц Чаба, дипл. грађ. инж., лиценца бр. 310Г61208
- Идејно решење - 1 – пројекат архитектуре, бр. Е-44/2018 од маја 2018. године, израђено од стране „CON-BAU“ доо, Суботица, одговорни пројектант Лошонц Чаба, дипл. грађ. инж., лиценца бр. 310Г61208
- 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)
- 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, 113/2017 и 3/2018)
- 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)

Одељење у поступку обједињене процедуре електронским путем је прибавило:

- Копија плана бр. 953-2/2018-11 од 20.06.2018. године издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Мали Иђош
- Копија катастарског плана водова бр. 953-3/2018-11 од 20.06.2018. године издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Мали Иђош

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 ("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), 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