

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНЕ  
ОПШТИНА АДА  
ОПШТИНСКА УПРАВА АДА  
Одељење за комуналне послове, урбанизам,  
грађевинарство и заштиту животне средине  
Број предмета АПР: ROP-ADA-23065-LOC-1/2019  
Заводни број: 353 -23/2019-05  
Датум: 20.08.2019. године.

Одељење за комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине Општинске управе општине Ада поступајући по захтеву **АКОША БИН** (ЈМБГ: ██████████) из Утрине, улица Маршала Тита број 29, под бројем предмета АПР: ROP-ADA-23065-LOC-1/2019 и под заводним бројем 353-23/2019-05 од 07.08.2019. године поднете путем пуномоћника **Елеоноре Апро** (ЈМБГ: ██████████) из Аде, као овлашћено лице ИС доо Ада. за израду Локацијских услова за **изградњу породичне стамбене зграде и помоћног објекта на Утринама, у улици Маршала Тита број 31 на кат.парцели број 785/1, 785/2 и 786 К.О.Утрине** на основу члана 53а,54,55,56 и 57 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/2009 и 81/2009 - испр. 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012 и 42/2013- одлука УС 50/2013- одлука УС, 98/2013 одлука УС 132/2014, 145/2014, 83/2018,31/2019 и 37/2019-др.закон) и на основу Просторног плана Општине Ада (“Службени лист Општине Ада, број 12/2009), План генералне регулације за насеље Ада и Мол (“Службени лист Општине Ада“, број 13/2016), и члана 12. Одлуке о општинској управи општине Ада (“Службени лист општине Ада”, број 40/16,9/2017 и 15/2018), Правилника о класификацији објеката (“Службени гласник РС”, број 1/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, број 113/2015,96/2016 и 120/2017), доноси следеће:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**ИЗДАЈУ СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ** којим се утврђују сви услови и подаци потребни за израду техничке документације за **изградњу породичне стамбене зграде и помоћног објекта на Утринама, у улици Маршала Тита број 31 на кат.парцели број 785/1, 785/2 и 786 К.О.Утрине**, на земљишту у грађевинском подручју.

### **1. Услови за локацију и правила грађења**

#### **1.1. Врста и намена објекта**

- Предметна локација се налази на Утринама у улици Маршала Тита број 31 на кат. парцели бр. 785/1, 785/2 и 786 К.О. Утрине површине 828 m<sup>2</sup>, 304 m<sup>2</sup> и 532 m<sup>2</sup>
- Локација предметног објекта се налази у грађевинском реону насеља Утрине.

**- Правила грађења у зони породичног становања и породичног становања са малом привредом и пољопривредном производњом**

**Правила парцелације**

Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, по правилу има облик правоугаоника или трапеза, приступачна са јавног пута (обезбеђен колски приступ). Најмања ширина уличног фронта грађевинске парцеле у новоформираним просторима за слободно стојеће објекте 15,00m, за двојне 2 x 9,5m, за објекте у прекинутом низу 10,0m, за објекте у низу 8,00m, а у изграђеном делу насеља за слободно стојеће објекте 12,00m, за двојне 2 x 8,0m, за објекте у прекинутом низу 10,0m, за објекте у низу 6,00m или се задржава постојећа уколико је изграђена, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0m. Најмања површина грађевинске парцеле у новоформираним просторима за слободностојеће је 450,00 m<sup>2</sup>, за двојне 2 x 250,00 m<sup>2</sup>, за објекте у прекинутом низу је 220,00 m<sup>2</sup>, за објекте у низу је 200,00 m<sup>2</sup>. Најмања површина грађевинске парцеле у изграђеном делу насеља за слободностојеће је 300,00 m<sup>2</sup>, за двојне 2 x 200,00 m<sup>2</sup>, за објекте у прекинутом низу је 200,00 m<sup>2</sup>, за објекте у низу је 150,00 m<sup>2</sup> или се задржава постојећа. Најмања грађевинска парцела за изградњу у зони породичног становања са малом привредом и пољопривредном производњом је 1000,00 m<sup>2</sup>, са минималном ширином уличног фронта од 15 m.

**Правила регулације**

У зони породичног становања дозвољена је изградња стамбених објеката, стамбено-пословних и пословних објеката, као и помоћних и економских објеката у складу са важећим прописима.

У зони породичног становања са малом привредом и пољопривредном

Производњом дозвољено је градити стамбене, стамбено–пословне, пословне објекте за малу привреду у складу са потребама технолошког процеса и важећим прописима, економске објекте у складу са пољопривредном производњом и важећим прописима.

У зони породичног становања и породичног становања са малом привредом и пољопривредном производњом дозвољена је изградња пословног простора, помоћних и економских објеката само као пратећа функција породичног становања, осим за изградњу јавних објеката и објеката које су намењени свакодневном, повременом и изузетном снабдевању становништва.

Стамбени објекти могу имати највише четири стамбене јединице, организоване у једном или више објеката.

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

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.

Помоћне просторије или објекти (оставе, летња кухиња, санитарни пропусник, гаража, магацин хране за сопствене потребе, котларнице и слично) могу се градити у саставу основног објекта или као посебни објекти, спратности до максимално П+1.

Економски објекти се могу градити у окиру економског дела грађевинске парцеле.

Економски објекти морају бити удаљени од стамбених објеката и регулационе линије најмање 10 метара.

Држање домаћих животиња се регулише Правилником о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића ("Сл.гласник РС" 81/2006) и Одлуком о држању домаћих животиња ("Службени лист Општине Ада" број 14/2002).

Економски и помоћни објекти се постављају под истим условима на парцели као и стамбени објекти, с тим да економски објекти немогу имати отворе за вентилацију према суседу ако су постављени на граници са суседом.

Кошеви за кукуруз се постављају на минималној удаљености од 1,00 m од границе са суседном парцелом.

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, гасовима, отпадним водама 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 линију грађевинске парцеле, 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, једноводним кровом са падом према сопственом дворишту) само уз сагласност власника – корисника суседне парцеле. На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отовра који су искључиво у

функцији вентилације или осветљења, минимална висина парапета од пода је 1,80 m, површине до 0,80 m<sup>2</sup>.

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 од стамбеног објекта (са испадима) на суседној парцели од међне линије северне (неповољне) 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. Према овој међној линији (суседу) се могу отворати отвори само нестамбених просторија.

Минимална удаљеност од стамбеног објекта (са испадима) на суседној парцели од међне линије јужне (повољне) оријентације је 3,0m. Ова удаљеност може бити и мања, 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 стамбених (главних) објеката суседних парцела је мин. 3,50m. Ова удаљеност може бити и мања уз услове и сагласност власника суседне парцеле, или суседног објекта.

Удаљеност објеката од регулационе линије је од 0,0-6,0m. Пожељно је да се објекти постављају на основу позиција већине новоизграђених објеката.

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.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију (осим стрехе).

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.

• 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.

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

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, објекти за чување пољопривредних производа и др. Минимално растојање ових објеката од било ког другог стамбеног објекта или објекта од општег друштвеног интереса и слично је 10,0m, изведених и коришћених у складу са прописима о држању животиња. Економски објекти се не могу лоцирати испред стамбених објеката према регулационој линији. Минимална удаљеност

економских објеката од регулационе линије је 10,00m.

Удаљеност објеката за одвођење отпадних вода, осоке и ђубришта треба да су удаљени од границе са суседном парцелом минимум 3,00 метара.

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

- Максимални степен заузетости је 50.
- Максимални степен изграђености је 1,0.

На постојећим грађевинским парцелама чији је степен заузетости односно изграђености, већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција постојећих објеката или рушење постојећих објеката и изградња нових објеката до постојеће изграђености. Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише 1,80 метара, рачунајући од коте тротоара.

Улична ограда може да се поставља на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужинидвоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, подзидно висине до 0,60 m или живицом до 0,6 m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозрочне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,90 m а стубови између којих се постављају прозрочни панои (од гвоздених чипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине 1,80 m.

Ограде на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом могу бити изидане од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) до висине 1,80 m или изидане на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину

парцеле.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или позрачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине максимално 1,80 m.

У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и другог Сличног материјала висине најмање 1,50 m.

Сваки власник парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду на сопственој међи и половини стране границе у зачељу парцеле.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Зелене површине у оквиру породичног становања треба да буду најмање 30%.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити: затворени; на довољној удаљености од стамбених објеката.

## **1.2. Архитектура**

- Инвеститор на предметном простору планира:
  - **Изградњу породичне стамбене зграде и помоћног објекта**
- Објекат је категорије А, класификациони број 111011
- Изградњу објекта изводити у целини
- Укупна БРГП надземно породичне стамбене зграде износи: 266,29 м<sup>2</sup>
- Нето површина подрума износи: 114.11 м<sup>2</sup>
- Укупна БРГП надземно помоћног објекта износи: 77,62 м<sup>2</sup>
- Породична стамбена зграда је спратности Под+П+Пк
- Помоћни објекат је приземан.
- Предвиђено је рушење постојећих објеката
- Саставни део предметног услова је и графички прилог -Ситуациони план.
- Приликом израде пројектно-техничке документације и изградње објекта треба преузети све мере безбедности суседних објеката.
- Приликом пројектовања и изградње објекта морају се поштовати важећи технички прописи, а конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине до 8° МЦС.

- Приликом пројектовања и изградње објекта морају се поштовати најмање удаљености објеката у складу са важећим правилницима и сви важећи прописи из области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне заштите, безбедности и других прописаних услова.

### **1.3. Атмосферска вода, вода, канализација и електроенергетске инсталације**

- Одвод атмосферских падавина са кровних површина објекта решити постављањем олука и одводом атмосферске воде према дворишту односно зеленој површини на сопственој парцели.
- Прикључак на водоводну мрежу решити прикључком на постојећу водоводну мрежу
- Прикључак на канализациону мрежу решити прикључком на постојећу канализациону мрежу
- Прикључак на електроенергетску мрежу решити прикључком на постојећу електроенергетску мрежу
- Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле комплекса.

### **1.4. Саобраћај**

- Колски приступ решити са улице Маршала Тита

### **1.5. Посебни услови**

1. Инвеститор за време градње је обавезан да обезбеди несметани колски и пешачки пролаз и лагеровање грађевинског материјала на сопствену парцелу.
2. Предвидети све мере заштите од пожара према важећим прописима.
3. За време градње Инвеститор треба да преузме све мере безбедности суседних објеката. Ако дође до оштећења објеката на суседним парцелама због извођења радова Инвеститор је дужан отклонити недостатке по свом трошку.
4. Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта утврђује надлежно одељење општинске управе на основу извршеног обрачуна, у складу са законом и важећом одлуком.

### **1.6. Општи услови**

1. Изградња објеката треба да се врши на основу :
  - Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/2009 и 81/2009 - испр. 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012 и 42/2013- одлука УС 50/2013- одлука УС, 98/2013 одлука УС 132/2014 и 145/2014)
2. Правоснажни Локацијски услови су основ за израду идејног пројекта или пројекта за грађевинску дозволу.
3. Изградњу вршити на основу идејног пројекта односно пројекта за извођење усклађених са овим условима.

4. Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.
  5. На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском, односно градском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова
  6. **Власници парцеле број 787 К.О.Утрине треба да дају сагласност због изградње објекта на заједничкој међи.**
- 1.7. **Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је:**
- ИДР ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ израђен од стране пројектанта
  - Катастарско топографски план

1.8. **Прибављени су подаци од органа надлежног за послове државног премера и катастра од стране надлежног органа:**

- Копија плана број 953-2/2019-9 од дана 09.08.2019. године.
- Копија плана водова број 956-01-303-7011/2019 од дана 07.08.2019.године.
- Препис листа непокретности број: 86 КО Утрине, број 952-5/2019-11 од дана 09.08.2019. године.

Наведено идејно решење је саставни део ових локацијских услова.

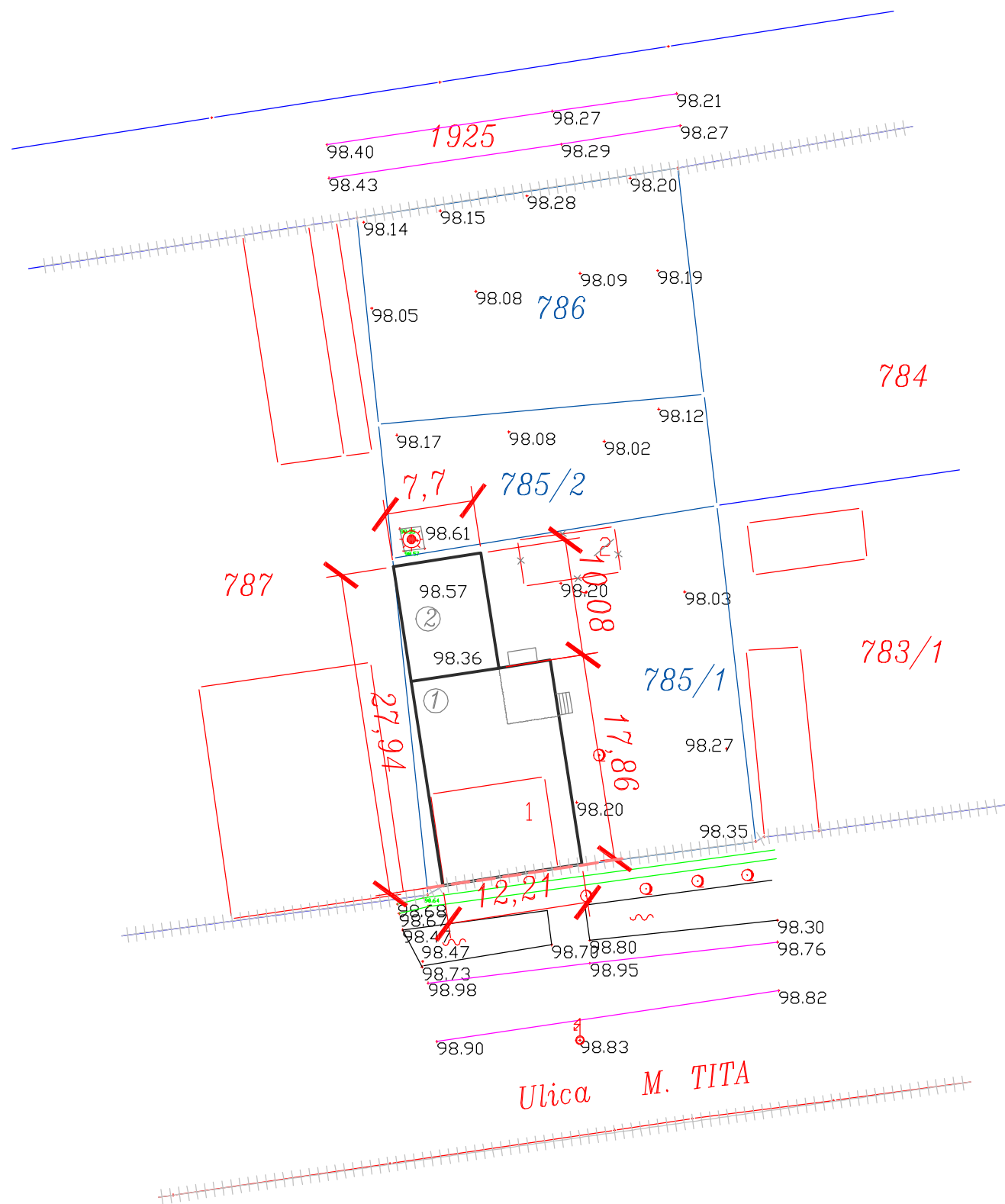
Одговорни пројектант је обавезан да идејни пројекат или пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење изради у складу са правилима грађења, условима имаоца јавних овлашћења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Шеф Одељења :

---

Волфорд Атила  
дипл. инг.





LEGENDA:

- ① Projektovana porodična stambena zgrada  
Podr+P+Pk
- ② Projektovani pomoćni objekat P+0
- ++++ Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Granica parcele
- 1 2 Objekti koji se ruše

SITUACIONI PLAN

R=1:500