

На основу члана 187. став 4. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута општине Инђија ("Службени лист општина Срема", број 16/08 и 23/08),

Скупштина општине Инђија на седници одржаној дана, 16. новембра 2009. године, донела је

## **О Д Л У К У**

### **О УТВРЂИВАЊУ УСЛОВА У ПОГЛЕДУ УДАЉЕНОСТИ ОД СУСЕДНОГ ОБЈЕКТА И ВИСИНЕ ОБЈЕКТА**

#### **I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

##### **Члан 1.**

Овом Одлуком утврђују се услови, у погледу удаљености од суседног објекта и висине објекта, за накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе за објекат, односно делове објекта изграђене или реконструисане без грађевинске дозволе, до ступања на снагу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09), 11.09.2009. године, а који су пријављени органу Општинске управе општине Инђија, Одељењу за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине до 11.03.2010. године.

##### **Члан 2.**

Изграђеним објектом, у погледу завршености, сматра се:

- 1) објекат који се користи;
- 2) објекат који се не користи, али има дефинисан хоризонтални и вертикални габарит, односно који има кров (раван или коси кров).

Изграђеним објектом, у погледу врсте изведених радова, сматра се:

- 1) новоизграђени стамбени, пословни, економски, помоћни објекат, гараже и др.;
- 2) реконструисан објекат;
- 3) дограђен и надограђен објекат;
- 4) надзидан објекат у циљу санације равнoг крова; претварање таванског или другог заједничког простора у стамбени или пословни простор;
- 5) претварање стамбеног у пословни, односно пословног у стамбени простор;
- 6) затварање тераса, лођа и сл.

##### **Члан 3.**

Утврђивање да ли је објекат изграђен до датума из члана 1. ове Одлуке, вршиће се на основу:

- 1) документације грађевинске инспекције;
- 2) аерофотограметријског снимка;
- 3) других подобних доказа.

#### **Члан 4.**

Утврђивање статуса објеката из члана 1. ове Одлуке, вршиће се и за објекте:

- 1) који су изграђени на просторима за које није донет одговарајући плански документ;
- 2) који су изграђени ван грађевинског подручја;
- 3) који су изграђени у викенд и воћарско-виноградарским зонама.

#### **Члан 5.**

Одступања у, смислу ове Одлуке, могу бити у односу на:

- 1) удаљеност од суседног објекта,
- 2) висину објекта, односно дозвољену спратност објекта.

## **II ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Услови у погледу удаљености изграђеног објекта од суседног објекта**

#### **Члан 6.**

Грађевинска и употребна дозвола могу се накнадно издати за објекат, односно делове објекта изграђене или реконструисане без грађевинске дозволе, за породичне стамбене, стамбено-пословне и пословне објекте на растојању од границе суседне грађевинске парцеле мањем од 1,0 m, односно на међи суседне грађевинске парцеле, у зонама где је такав начин грађења објеката уобичајен – традиционални низ са грађењем објеката на уличном фронту и на међи једне или обе границе суседних парцела.

За изграђене објекте на линији једне или обе бочне парцеле и на удаљеностима од бочне парцеле мањим од 1,0 m, на забатним зидовима не могу се налазити отвори, осим уз сагласност власника, односно корисника суседне парцеле.

#### **Члан 7.**

Отвори стамбених, пословних просторија на породичним стамбеним и стамбено-пословним објектима, који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од минимум 1,0 m, (и мањим од 1,0 m), могу се дозволити са мањим површинама (до 0,80 m<sup>2</sup>) и парапетом висине минимум 1,8 m за вентилацију и нужно осветљење просторија, а изузетно и већих површина са фиксним мат стаклом и сличним непровидним елементима за осветљење степенишних простора, помоћних просторија, и друго.

Отвори стамбених, пословних просторија на вишепородичним стамбеним, стамбено-пословним и пословним објектима, постављеним од границе бочне грађевинске парцеле на удаљености од минимум 2,5 m, могу се дозволити са парапетом висине

минимум 1,8 m, а изузетно и већим површинама са фиксним мат стаклом за осветљење степенишног простора и сл.

#### **Члан 8.**

Опште правило у погледу положаја у односу на линије суседних грађевинских парцела за објекте свих врста и намена је да објекти, као ни њихови најистуренији делови (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границе суседних парцела.

#### **Члан 9.**

Међусобан положај објеката утврђен је у односу на намену и начин постављања објеката на грађевинској парцели, као и у односу на њихову спратност, и услове осунчања објеката у непосредном додиру и окружењу.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратних објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност може бити и четвртина висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садржи наспрамне отворе на просторијама за становање, као и пословним просторијама, атељеима и сл.

Међусобна удаљеност вишепородичних стамбених од других стамбених објеката, осим објеката у низу је минимум 5,0 m.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта утврђује се применом општег правила дефинисаног у односу на висину објеката (мин половина висине вишег објекта) и услова у погледу обезбеђења минималног временског интервала дневног осунчања суседних објеката и објеката у окружењу (половина трајања дневног осунчања), с тим да не може бити мања од 4,0 m.

### **Услови у погледу висине изграђеног објекта**

#### **Члан 10.**

Највећа дозвољена спратност објеката свих намена у зони породичног становања одређена је правилима датим планским документом.

Одступање од дозвољене спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планом предвиђену спратност.

Стамбени објекти и пословни објекти у зависности од намене могу бити веће спратности од утврђене у планском документу, уколико не ремете вертикалну регулацију унутар блока, уличног потеза и не нарушавају утврђене услове директног дневног осунчања суседних објеката и уз поштовање прописаних међусобних удаљености од објеката у окружењу и услова становања, као и режим коришћења простора у зони.

Највећа дозвољена спратност другог објекта на парцели који је као засебан објекат изграђен на парцели са породичним стамбеним објектом је П (приземље), с тим што се изузетно, пословни и пословно производни објекти који су изграђени као засебни објекти

на парцели са стамбеним објектом, могу дозволити са једном етажом, односно спратности до П+Пк (приземље + поткровље), или П+1 (приземље + спрат).

Висина објекта – растојање од нулте коте терена до коте слемена, за породичне стамбене и стамбено пословне објекте може бити максимум 12,0 m, односно изузетно, за вишепородичне објекте и пословне објекте који се граде са већом спратности и комбинацијом стандардних и специфичних етажа до 15,0 m.

#### **Члан 11.**

Највећа дозвољена спратност објеката свих намена у зони мешовитог становања одређена је правилима датим планским документом.

Одступање од дозвољене спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планом предвиђену спратност.

Вишепородични стамбени објекти и пословни објекти могу бити веће спратности од утврђене у планском документу, уколико не ремете вертикалну регулацију унутар блока, уличног потеза и не нарушавају утврђене услове директног дневног осунчања суседних објеката и испоштоване су прописане међусобне удаљености од објеката у окружењу као и режим коришћења простора у зони.

Висина објекта – растојање од нулте коте терена до коте слемена, за породичне стамбене и стамбено-пословне објекте може бити максимум 15,0 m, односно изузетно, за вишепородичне објекте и пословне објекте који се граде са већом спратности и комбинацијом стандардних и специфичних етажа до 20,0 m.

#### **Члан 12.**

Највећа дозвољена спратност вишепородичних стамбених, стамбено-пословних објеката и пословних објеката у зони центра је од П+4+Пк (приземље + четири спрата + поткровље) до максимум П+6 (приземље + шест спратова), у зависности од постојеће и планиране спратности у одређеној зони, односно одређена је правилима датим планским документом.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, према геомеханичким и хидротехничким условима.

Објекти се могу имати и нестандартне спратове, као што су високо приземље, галерија и међуспрат у зависности од начина коришћења и намене – функције објекта.

Висина објекта – растојање од нулте коте терена до коте слемена, за вишепородичне стамбене, стамбено-пословне и пословне објекте може бити максимум 26,0 m, која треба да је усаглашена са висином постојећих и планираних објеката у зони, блоку или уличном потезу.

#### **Члан 13.**

Највећа дозвољена спратност пословних објеката у зони центра је до максимум П+6 (приземље+шест спратова), у зависности од постојеће и планиране спратности у одређеном блоку.

Спратност радних, производних објеката је максимум П+2 (приземље + два спрата), а изузетно и више до П+4 (приземље + четири спрата), у зависности од типа и врсте производње и производно-технолошког процеса.

#### **Члан 14.**

У деловима простора у којима је наслеђени начин грађења у традиционалном низу, са објектима постављеним на улични фронт и уграђеним у ширини обе бочне границе грађевинске парцеле, може се накнадно издати грађевинска и употребна дозвола за објекат, односно делове објекта изграђене или реконструисане без грађевинске дозволе, за објекат који је у погледу висине усаглашен са висином венца суседног, односно суседних објеката, односно планираном висином објеката уличног потеза.

#### **Члан 15.**

Положај објеката у односу на објекте у непосредном окружењу треба да је такав да суседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од дозвољеног прописаног временског интервала (половина трајања директног осунчања).

Објекти свих врста и намена могу се дозволити на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је објекат изграђен и друго.

Код објеката у традиционалном низу, када се објекат на грађевинској парцели наслања на једну или обе бочне границе суседних парцела до којих су изграђени објекти на суседним парцелама, потребно је обезбедити заштиту суседног или суседних објеката.

Уколико на забатном зиду суседног објекта постоји отвор, отвор се може затворити, односно на објекту се може извести светларник наспрам отвора на постојећем објекту.

Уколико је објекат изграђен на међи суседне парцеле на коју је наслоњен постојећи суседни објекат изведен са кровном равни оријентисаном на припадајућу парцелу, може се извршити реконструкција крова суседног објекта, са техничким решењем које не угрожава постојећи објекат.

На објектима који су у складу са постојећим начином постављања објеката у зони, блоку, постављени на граници бочне грађевинске парцеле, или између обе бочне грађевинске парцеле, не могу се на забатним зидовима налазити отвори.

На објектима који су уграђени између и до граница обе бочне грађевинске парцеле (изградња у традиционалном низу) на којима су постојећи објекти постављени на заједничкој граници парцела, могу се за потребе осветљења и вентилације споредних, односно и радних просторија извести светларници, са непровидним стаклом, у оквиру габарита планираног објекта.

Није дозвољено да се објектом или неким његовим елементом – (испадом и другим) угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

### **III ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 16.**

У односу на намену објеката који су изграђени у одређеној зони, под условима да су испуњени и остали законом прописани услови, потребно је за појединачне изграђене објекте прибавити сагласности и услове од надлежних органа и организација које су законом овлашћене да их доносе, односно прописују, а по процени Одељења за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине Општинске управе општине Инђија.

#### **Члан 17.**

Одредбе ове Одлуке неће се примењивати на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, што ће се утврђивати на основу мишљења прибављеног од Одељења за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине, као и надлежних органа и организација које су законом овлашћене да их доносе, односно прописују.

#### **Члан 18.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општина Срема“.

### **СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ИНЂИЈА**

**Број:35-237/2009**  
**Дана:16. новембра 2009. године**  
**И н њ и ј а**

**Председник,**  
**Александар Ковачевић**

## Образложење

Одлуком о утврђивању услова у погледу удаљености од суседног објекта и висине објекта за насеља на територији општине Инђија, на основу члана 187. став 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/09), утврђују се услови, у погледу удаљености од суседног објекта и висине објекта, за накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе за објекат, односно делове објекта изграђене или реконструисане без грађевинске дозволе, до ступања на снагу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09), 11.09.2009. године, а који су пријављени органу Општинске управе општине Инђија, Одељењу за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине до 11.03.2010. године.

Доношење Одлуке о утврђивању услова у погледу удаљености од суседног објекта и висине објекта за насеља на територији општине Инђија омогућава легализацију објеката, у складу са чланом 185. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09).

Чланом 185. Закона о планирању и изградњи омогућена је легализација, односно накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе за објекат, односно делове објекта изграђене или реконструисане без грађевинске дозволе. Грађевинска дозвола може се издати за све објекте изграђене, односно реконструисане или дограђене без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи, односно до 11.09.2009. године.

Кад орган надлежан за издавање грађевинске дозволе утврди да објекат који се користи, односно објекат чија је изградња завршена без грађевинске дозволе, односно без одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта испуњава прописане услове за грађење и коришћење, грађевинску и употребну дозволу може издати једним решењем.

Ако је објекат изграђен, односно реконструисан на удаљености од суседног објекта која је мања од удаљености прописане одредбама Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа („Службени гласник РС”, број 75/03) или одредбама важећег плана, које се односе на међусобну удаљеност објеката, односно ако је објекат изграђен, односно реконструисан тако да је висина објекта већа од висине прописане одредбама тог Правилника или одредбама важећег плана, које се односе на висину објеката, **може се накнадно издати грађевинска дозвола** ако јединица локалне самоуправе у року од 90 дана од дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи донесе одлуку којом може на другачији начин утврдити услове у погледу удаљености од суседног објекта и висине објекта.

Имајући у виду напред наведено, предлаже се Скупштини општине да Одлуку о утврђивању услова у погледу удаљености од суседног објекта и висине објекта за насеља на територији општине Инђија, усвоји у тексту како је дат у материјалу.

**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,  
КОМУНАЛНО - СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ  
И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**