

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ОПОВО
ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за имовинско правне,стамбено- комуналне послове,
урбанизам , грађевинарство и заштиту животне средине**

Број: РОР-ОРО-26939-ЛОС-1/2016

Заводни број: 353- 45 /2016-III

Датум: 24.10.2016.године

О П О В О,Бориса Кидрича 10

Општинска управа Опово, Одељење за имовинско правне, стамбено-комуналне послове, урбанизам грађевинарство и заштиту животне средине, на основу члана 2., члана 6. и члана 13. Одлуке о општинској управи (" Општински службени гласник општине Опово",бр.02/2014) решавајући по захтеву Адамов Љубице из Баранде , путем пуномоћника Биреш Јанка из Ковачице, у складу са члановима 53а. ст.5., 134.став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр.72/09 , 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013- одлука УС , 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС,132/2014 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, бр. 113 /2015), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“,бр. 35/2015 и 114/2015), Просторног плана општине Опово (“Општински службени гласник општине Опово” бр.3/2011) и овлашћења начелника општинске управе бр.03-7/2016 од 04.01.2016.године издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу породично стамбеног објекта (П+О) са једном стамбеном јединицом

1.БРОЈ , ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ЛОКАЦИЈА

Број и КО катастарске парцеле	40/2 КО БАРАНДА
Површина катастарске парцеле	842 m²
Место, улица и број	БАРАНДА, Олге Петров бр.5

2.КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	становање
Класификациони број	111 011
Категорија	А

3.БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ ЈЕ :

-на предметној парцели планирана је изградња породично стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом спратности приземље (П + О)

Укупна бруто површина објекта је Пбруто=193,82м², нето површина је Пнето= 153,22м²

4.НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Просторни план општине Опово (“Општински службени гласник општине Опово” бр.3/2011)

5.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

• Намена простора: Предметна катастарска прарцела се налази у зони становања **средње густине.**

•Врста и намена објекта : становање .

ГРАЂЕВИНСКЕ и РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

•Грађевинска линија: Грађевинска линија може се поклапати са регулационом линијом осим ако се у приземној етажи планира и гаража. У том случају грађевинска линија је на 5,0m 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.**

• Регулациона линија: Постојећа регулациона линија се задржава

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Услови за стамбену зону средње густине: на грађевинској парцели индекс заузетости је максимално **60%** а индекс изграђености максимално 1,8.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта:

• Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од **II до макс. П+1+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 12,0m**

Дефинисање односа према суседним објектима и парцелама и према земљишту јавне намене: Извод из плана

„Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима: Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 1,0m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле. Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 3,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације. Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 4,0m од границе парцеле. Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада).“

Темељи:

• Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м; Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Нивелационе коте:

-Кота приземља:

• Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

-кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода макс. 2,2m од планиране коте уличног тротоара.

Заштита суседних објеката

Грађевински елементи, испади на објекту и заштита суседних објеката:

• Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону 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 етаже мање од 2,0m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0m, платнене надстрешнице са масивном браварском

конструкцијом мање од 1,0m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0m, конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 3,0m.

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

- излози локала – 0,3m по целој висини, када најмање ширина тротоара износи 3,0m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
 - један степеник у мах. ширини 0,3m, када је ширина тротоара већа од 1,8m,
- код традиционалног постављања прозора "кибиц фенстер" у мах. ширини 0,3m, када је ширина тротоара већа од 1,8m

Грађевински елементи као еркери, докати, 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 1,2m, 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 0,6m, 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 0,9m, 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 5,0m) мање од 1,2m, 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 3,0m и ако те степенице савлађују висину од 0,9m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

.Кота надзитка:

Висина надзитка стамбене кровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. У поткровној етажи дозвољени нагиб кровних равни је од 20-35⁰.

Дозвољени положај и величина отвора :

- Изградња/доградња породичног објекта на парцели може се дозволити под следећим условима: Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 1,0m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле. Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 3,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

- Отварање отвора на просторијама за становање на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објекта (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0m. Ако је међусобни размак мањи од 4,0m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8m.

Пад кровних равни и одводњавање

- 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.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

Ограђивање парцеле:

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=1,8m$. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на

грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине макс. $h=1,8m$.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта међусобно:

Услови за стамбену зону мање и **средње** густине:

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката је мин. $4,0m$ (основни габарит са испадом). **Међусобна удаљеност новог слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката може бити и мања од $4,0m$, с тим што на суседним странама наспрамни отвори морају имати парапет на висини од мин. $1,8m$.** Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта вишепородичног типа од других објеката је мин. $5,0m$ (основни габарит са испадом). Пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од $0,0m$ ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од $4,0m$ ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Удаљеност економског објекта (сточна стаја) од: стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) је мин. $15,0m$. Удаљеност економског објекта-ђубриште и пољски клозет од стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) и бунара је мин. $25,0m$. Ђубриште се гради на мин. $1,0m$ од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине $1,0m$ (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан. Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора или од фасадне опеке. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Помоћни и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од $1,0m$. Изузетно, може се дозволити изградња помоћних и економских објеката и на $0,0m$ од заједничке границе парцеле уз услов: да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да се на калканском зиду не могу изводити стамбени отвори и да је инвеститор дужан да прибави оверену писмену сагласност власника суседне грађевинске парцеле. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на $0,0m$ од заједничке границе парцеле.

- Максимални број објеката на једној парцели условљен је дозвољеним урбанистичким параметрима, односно капацитетима парцеле.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. $2,5 m$ и пешачки прилаз мин. ширине $1,0 m$. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине $4,0m$.

За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине $3,5 m$ и пешачка стаза мин. ширине $1,5 m$. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: један стан једно паркинг место, мин. једно паркинг место на $70 m^2$ пословног/производног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују.

У оквиру парцеле мора се обезбедити потребна ширина саобраћајно-манипулативног простора. За пословне објекте/просторе на грађевинској парцели се мора обезбедити потребан број паркинг места, у складу са прописима за одређену намену.

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7□МЦС скале.

6.ПОДАТКЕ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ

- на предметној катсатрској парцели бр.40/2КО БАРАНДА постојећи стамбени објекат у површини Пбрuto= 143,00м² **биће уклоњен на основу Решења бр.351-62/2016-III од 19.07.2016.године издат од овог одељења.**

7.УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ,КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1.Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру:

- Пристап парцели је остварен из насељске улице Олге Петров -кат.парц.топ.бр.31/1 к.о.Баранда.

7.2. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

7.2.1. У свему према техничким условима ЈП „ Младост „ Опово **бр.3145-1 од 21.10.2016.године**

7.2.2. У свему према техничким условима ЕПС Дистрибуција , Огранак Електродистрибуција Панчево,**8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-279381/16 од 21.10.2016.године**

8.ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

8.1. Заштита животне средине и културних добара: /

8.2. Услови противпожарне заштите: Приликом изградње објеката морају се поштовати сви важећи прописи из области заштите од пожара.

8.3.Санитарна заштита: /

8.4.Завод за заштиту споменика културе: У случају откривања археолошких налазишта, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да радове моментално прекине и обавести Завод за заштиту споменика Панчево

9.Посебни услови пројектовања за несметано кретање лица са посебним потребама:

- Планирани објекта пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, омогућава неометан пристап, кретање и боравак и рад.

10. Промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште:

- Предметна кат. парцела топ.бр. 40/2 КО БАРАНДА је у границама грађевинског подручја насеља БАРАНДА

11.МОГУЋЕ И ОБАВЕЗУЈУЋЕ ФАЗЕ У РЕАЛИЗАЦИЈИ ПРОЈЕКТА

У случају да се објекат састоји из више архитектонских или техничко –технолошких целина инвеститор има право фазне изградње што ће бити дефинисано главним пројектом :

- Планирани објекат неће се градити фазно.

Саставни део ових локацијских услова :

- Идејно решење, бр.техн.дневника27/2016 од септембра 2016.године израђено од стране Архитектонског студија“art В “Ковачица,Патриса Лумумбе бр.2 одговорно лице пројектанта и главни пројектант је Јанко Биреш, дипл.инж.арх. -лиценца ИКС 300 4066 03 и услови имаоца јавних овлашћења прикупљену у овом поступку.

У складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем надлежни орган је од органа надлежног за послове државног премера и катастар прибавио копију плана катастарске парцеле топ.бр. 40/2 КО Баранда и на основу увида у исто утврдио да предметна катастарска парцела испуњава услове грађевинске парцеле.

Од надлежног органа за послове државног премера и катастра прибављено је

-Копија плана парцеле број 953-2/2016-11 од 13.10.2016.године

-Извод из катастра водова-Уверење број 953-3/2016-10 од 13.10.2016.године

За потребе тог поступка инвеститор је у обавези да уплати републичку административну таксу од у износу од 300,00динара на број жиро рачуна 840-742221843-57 модел 97 позив на број 05-225 и таксу за пружање услуга Републичког геодетског завода у

износу од 723,0 динара на број жиро рачуна 840-742323843-92 модел 97 позив на број 05-225 и исте достави надлежном органу кроз ЦЕОП.

Подаци о површини парцеле утврђени су увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности.

12.ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

Пројекат за грађевинску дозволу израђује се у складу са чланом 118 а Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС» 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14и 145/14) , Правилником садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничкодокументације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС” број 23/15 и 77/15) и осталим подзаконским актима.

Елаборат о енергетској ефикасности прилаже се уз пројекат за грађевинску дозволу за зграде за које је, према прописима којима се уређује енергетска ефикасност, прописана израда елабората енергетске ефикасности.

13.ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 12 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

14.ТРОШКОВИ ПОСТУПКА

Утврђују се трошкови поступка за издавање локацијских услова од стране надлежног органа у износу од 5.000,00динара , а трошкови услова од стране ЈП“МЛАДОСТ “Опово у износу 3600,00динара и Електродистрибуције Панчево износи 4.892,40динара.

15. Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор и утврђује се на основу Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Општински сл.гл. општине Опово“, бр.2/2015) и предметна парцела се налази у четвртој зони.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ

Против овог акта допуштен је приговор Општинском већу општине Опово у року од 3 дана од дана издавања локацијских услова .Приговор се предаје преко ЦИС-а, таксиран са 440,00динара административне таксе.

Обрађивач

Јасна Кочовић,дипл.инж.арх.

ДОСТАВИТИ:

- 1.Именованом(2х)
- 2.Архива

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Раде Цветановић, маст. инж.грађ.