

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
 АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
 ОПШТИНА ОПОВО  
 ОПШТИНСКА УПРАВА  
 Одељење за имовинско правне,  
 стамбено-комуналне послове, урбанизам,  
 грађевинарство и заштиту животне средине  
 Број : **ROP-ORO-25538-LOC-1/2017**  
 Заводни број: **353-32/2017**  
 Дана: 05.09. 2017. године  
 О П О В О , Бориса Кидрича бр.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 Далибора Косовца из Баранде преко пуномоћника ДОО „Панурбис“ Панчево, Ул. Максима Горког бр.2, одговорно лице Алла Филиповић, а 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, 96/2016), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015) Плана генералне регулације насеља Опова („Општински службени гласник Опово", бр.1/2015) Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за потребе реконструкције и промене намене постојечег производно складишног комплекса у стамбено пословно складишни комплекс и овлашћења начелника општинске управе бр.03-6/2017 од 05.01.2017.године издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

#### 1. БРОЈ , ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ЛОКАЦИЈА

Број и КО катастарске парцеле	<b>4348/1 ко Опово</b>
Површина катастарске парцеле	<b>45а69м<sup>2</sup></b>
Место, улица и број	<b>Опово, Светозара Марковића бр.21</b>

#### 2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Објекат бр.1-пекара и планирана је пренамена у пословно –складишни објекат -хладњача- **I фаза реализације**

Намена објекта	<b>затворена складишта</b>
Класификациони број	<b>125223</b>
Категорија објекта	<b>В</b>

Објекат бр.2-млин и планирана је пренамена у стамбени објекат -  **I I фаза реализације**

Намена објекта	<b>Стамбене зграде са једним станом – породичне куће До 2000м<sup>2</sup> и П+4+Пк(Пс)</b>
Класификациони број	<b>111 012</b>
Категорија	<b>Б</b>

Објекат бр.4(из копије плана)-пословни објекат- **I фаза реализације**

Намена објекта	Пословне зграде –зграде које се употребљавају за административне сврхе до 400м <sup>2</sup> и П+2
Класификациони број	122011
Категорија	Б

**3.БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА**

3.1.Постојећи објекат бр.1-зграда пословних услуга –Пекара , спратности подрум ,приземље и поткровље (По+Пр+Пк) уцртан на копији плана се реконструише тако што се:

-задржава подрум у бруто површини Пбруто=26,07м<sup>2</sup>

-постојеће приземље бруто површине Пбруто=632,00м<sup>2</sup> реконструише се у бруто површина приземља је Пбруто=581,00м<sup>2</sup>

-задржава се поткровље у бруто површини Пбруто=53,29м<sup>2</sup>

**Укупна бруто површина реконструисаног објектабр.1 је Пбруто=660,36м<sup>2</sup>**

3.2.Постојећи објекат бр.2-млин , спратности приземље, спрат и поткровље уцртан на копији плана се реконструише тако што се:

-задржава приземље у бруто површини Пбруто=260,00м<sup>2</sup>

-задржава спрат у бруто површини Пбруто=260,00м<sup>2</sup>

- задржава се поткровље у бруто површини Пбруто=260,00м<sup>2</sup>

**Укупна бруто површина реконструисаног објектабр.2 је Пбруто= 780,00м<sup>2</sup>**

3.3. Постојећи објекат бр.4-помоћни објекат, спратности приземље, уцртан на копији плана се реконструише у бруто површини **Пбруто=90,00м<sup>2</sup>**

3.4.Постојећи помоћни објекти бр.3 и 4 спратности приземље уцртани на копији плана се задржавају и то:

-објекат бр.3 у бруто површини Пбруто=227м<sup>2</sup>

-објекат бр.5 у бруто површини Пбруто=55м<sup>2</sup>

**4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

- Плана генералне регулације насеља Опово (“Општински службени гласник општине Опово” бр1/2015)
- Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле 4348/1 ко Опово у Опову, број техн.днев.56.17. од августа 2017.године израђен од стране „ПАНУРБИС“ ДОО за просторно планирање из Панчева, М. Горког 2

**5.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

- **Намена простора:** Предметна катастарска парцела се налази у границама грађевинског подручја насеља Опово у блоку 3 , у зони радних садржаја
- **Врста и намена објекта**

Увидом у достављену копију плана издата од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Опово, предметна кат.парцеле бр. 4348/1 ко Опово директно има приступ на насељску улицу Светозара Марковића (5629 КО ОПОВО) , а увидом у препис листа непокретности број 2804 КО ОПОВО предметна катастарска парцела је изграђена односно објекти на копији плана су : објекат бр.1-зграда пословних услуга-пеката- земљиште под зградом у површини 638м<sup>2</sup> (објекат преузет из земљишне књиге), објекат бр.2-зграда пословних услуга-млин - земљиште под зградом површине 260м<sup>2</sup>. (објекат преузет из земљишне књиге), објекат бр.3.-помоћна зграда-земљиште под зградом 227м<sup>2</sup>(објекат озакоњен у поступку озакоњења) , објекат бр.4.-помоћна зграда-земљиште под зградом 90м<sup>2</sup>(објекат озакоњен у поступку озакоњења), објекат бр.5.-помоћна зграда-земљиште под зградом 55м<sup>2</sup>(објекат озакоњен у поступку озакоњења) и њива 5. класе у површини од 3299м<sup>2</sup>

**Објекат бр.1 – пекара промена намене је у пословно складишни објекат хладњача за малине која се састоји од три просторије , ходника, тунела за замрзавање и лагер коморе**  
**Објекат бр.2-млин промена намене у стамбени објекат друга фаза реализације**  
**Објекат бр.4.-помоћни објекат промена намене у пословни објекат**

## ИЗВОД ИЗ НАВЕДЕНОГ ПЛАНА

### ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° MCS скале.
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон и 43/11-УС).
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.
- За све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11-др.закон, 52/11-др.закон и 99/11-др.закон) обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09), као и услова заштите од пожара прибављених од Одељења за ванредне ситуације у Панчеву.
- Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/13).
- За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чл. 8. Закона о санитарном надзору, ("Службени гласник РС", бр. 125/04): здравствена делатност, производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја), важе општи услови дефинисани условима Одсека за санитарну инспекцију у Панчеву и Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Службени гласник РС", бр. 47/06).
- Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.
- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну зону, односно намену.
- Такође, ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену намену, односно врсту објеката.

- Уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину реконструкција и доградња постојећих објеката је дозвољена, под условом да се тиме не нарушава урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом;
- Изузетно, реконструкција и доградња може се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (напр. купатило и санитарни чвор).
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом.
- **Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати у склопу постојећег габарита и волумена објекта, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.**
- За све што није дефинисано Правилима грађења по зонама из Плана могу да се примене правила дефинисана Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 50/11).

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА

### ЗОНА РАДНИХ КОМПЛЕКСА

#### Врста и намена објеката

Врста објекта: објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Намена објекта: дозвољена је изградња главних, породичних стамбених објеката и помоћних објеката.

#### 1. Главни објекат:

- у зони пословних комплекса: пословни и мањи складишни објекат као и изградња у комбинацији: пословно-складишни објекат;
- у зони производно-складишних комплекса: пословних, производних и складишних објеката као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат, пословно-производно-складишни објекат;

2. Породични стамбени објекат, само као пратећи објекат у зони радних комплекса. У овој зони породични стамбени објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или постоји издата грађевинска дозвола или је започета изградња главног објекта. Дозвољена је изградња и једне стамбене јединице у оквиру пословног објекта.

3. Помоћни објекат: портирница, чуварска и вагарска кућица, гаража, остава, магацин (до 30 m<sup>2</sup>), надстрешнице и објекти за машине и возила, ограде, инфраструктурни објекти: колске ваге, типске трафо-станице, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије<sup>1</sup> снаге испод 10 MVA, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне септичке јаме (изузетно, као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже), сепаратор уља и брзоталоживих примеса, бунари, и сл. Помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или постоји издата грађевинска дозвола или је започета изградња главног објекта.

#### Пословне делатности које се могу дозволити:

- у зони пословних комплекса: све пословне, услужне и радне активности мањег обима, чије обављање делатности обимом саобраћаја, буком, отпадним гасовима и водама не угрожавају контактну зону становања;

<sup>1</sup> Производни енергетски објекти могу бити и главни објекти на парцели

- у зони пословних комплекса-туризам и угоститељство: само пословне, услужне и радне активности везане за област туризма, угоститељства, спорта и рекреације и трговине на мало, уз обезбеђене услове заштите животне средине;
- у зони производно-складишних комплекса: све производне, пословне, услужне и радне активности већег обима, укључујући и складишне и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђене услове заштите животне средине.

Дозвољена је изградња и више главних и помоћних објеката на парцели, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом. На парцели **у овој зони дозвољена је изградња само једног породичног стамбеног објекта, као пратећег објекта главном објекту.**

За све нове производно-складишне комплексе обавезна је израда урбанистичког пројекта. За постојеће пословне комплексе, пословне комплексе-туризам и угоститељство и производно-складишне комплексе, уколико се мења делатност, а обим нове изградње или технологија рада то буду захтевали **обавезна је израда урбанистичког пројекта.**

**Потврђен је урбанистички пројекат на основу Потврде бр.350-32/2017 од 21.08.2017.године**

Држање домаћих животиња: У зони радних комплекса није дозвољено држање и узгој домаћих животиња.

**Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле**

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија за главни објекат је увучена у односу на регулациону линију за мин. 5,0 m. Грађевинска линија за неке помоћне објекте (напр.: ограда, портирница, чуварска и вагарска кућица, и сл.) може да се поклапа са регулационом линијом.

На грађевинској парцели објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу или прекинутом низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и потребе задовољавања прописаних услова заштите.

Организацију дворишта комплекса усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на минимално 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта. Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на минимално 6,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Комплексе формирати тако да се репрезентативни - пословни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни - производни, складишни и помоћни објекти, у дубину комплекса.

**Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле**

У зони радних комплекса испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:

- за зону пословних комплекса и производно-складишних комплекса: индекс заузетости парцеле је **максимално 70%**; индекс изграђености парцеле је максимално **1,8**; обезбедити минимално 30% за зелене површине;

**Највећа дозвољена спратност или висина објеката**

У зони радних садржаја испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- за зону пословних комплекса: пословни објекат је спратности од П (приземље) до макс. П+1+Пк или укупне висине макс. 12,0 m; пословно-стамбени и породични стамбени објекат је

спратности од П до макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m; складишни објекат је спратности од П до макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m; помоћни и инфраструктурни објекат је макс. спратности П или макс. висине 4,0 m.

- за зону производно-складишних комплекса: пословни објекат је спратности од П (приземље) до макс. П+1+Пк или укупне висине макс. 12,0 m; пословно-стамбени и породични стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m; производни и складишни објекат је спратности од П до макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m, с тим да може бити и виши, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења (силоси, торњеви и сл. објекти); помоћни и инфраструктурни објекат је макс. спратности П или макс. висине 4,0 m.

**Објекат бр.2 уцртана на копији плана( -зграда пословних услуга млин уцртан на копији плана се реконструише и врши пренамена у стамбени објекат у склопу постојећег габарита и волумена и предмет је II фаза реализације.**

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

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 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара,
- светла висина наитка поткровне етаже износи макс. 1,5 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Други објекти на парцели (породични стамбени објекат и помоћни објекти) се по правилу граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом. При одређивању локације на парцели за породични стамбени објекат, односно пословно-стамбени објекат са једном стамбеном јединицом, водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу парцеле са обезбеђењем одвојеног прилаза стамбеном делу објекта, без укрштања са прилазом радном делу. У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора - гараже за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом).

Помоћни објекти су у функцији главног објекта. Могу да се граде као слободностојећи и у низу / прекинутом низу (у оквиру парцеле).

Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0,0 m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

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

При изградњи силоса морају се испоштовати противпожарни услови (обезбеђивање прилаза противпожарног возила са све четири стране силоса, удаљеност од других објеката је мин. половине висине вишег објекта).

Удаљеност објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m.

Водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже у улици), лоцирати на парцели на којој се гради објекат, на мин. 3,0 m од границе парцеле и објекта. Радни комплекси могу се ограђивати пуном (зиданом), транспарентом или комбинованом оградом, максималне висине до 2,2 m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије и врата на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је међусобно преграђивање појединих функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну површину (улица, парк и сл.) и обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини (Постојећи или планирани у складу са тренутно важећим Законом). За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је мин. ширине 3,5 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,5 m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфорно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле ширина пешачке стазе је мин. 1,0 m, а ширина колске саобраћајнице мин. 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа у оквиру радних комплекса треба димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују, а препорука је за средње тешки саобраћај.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, за теретно возило мин. 3,0 m x 6,0 m, док је за аутобус мин. 3,5 m x 10,0 m. Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног/производног простора, односно једно паркинг место на 100 m<sup>2</sup> корисног простора за трговине на мало, за угоститељски објекат једно паркинг место на користан простор за 8 столица, односно једно паркинг место на користан простор за 10 кревета, а за спортски објекат (халу) једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца, али се за конкретне случајеве паркинзи димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују. Уколико се паркирање не може у потпуности решити унутар комплекса, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Паркинзи за бицикле се изводе по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7 m<sup>2</sup> по бициклу.

### **Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката**

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове

монтажне хале). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа.

Кровови могу бити коси или равни, а нагиб крова ускладити са врстом кровног покривача. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, од фасадне опеке или других савремених материјала. Ускладити архитектонски израз (примењене облике, боје и материјале) свих објеката у оквиру радног комплекса, а слободне површине парковски озеленити.

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

При пројектовању и изградњи радних комплекса поштовати важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 m од објекта или дела објекта у ком бораве или се дуже задржавају људи, уколико то техничким прописима није другачије одређено.

У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Остали услови (за испаде на објекту, отворене спољне степенице и друге грађевинске елементе објекта) су исти као у оквиру зоне становања.

### **Заштита суседних објеката**

Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.

На грађевинској парцели мора се обезбедити мин. 30% (у зони пословних комплекса-туризам и угоститељство обезбедити мин. 50%) зелених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Уз границе парцеле где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине, које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско и листопадно дрвеће и шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и праšину. У склопу радних комплекса који се граниче са парцелама у зони становања, у контактном делу, формирати заштитни зелени појас ширине мин. 10,0 m.

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

На предметној парцели објекат бр.1 зграда пословних услуга-пекара уцртан на копији плана – земљиште под зградом 638m<sup>2</sup> се реконструише и мења се намена у пословно складишни објекат – хладњача са пратећим садржајем, објекат 2 -млинна на копији плана-земљиште под зградом 260m<sup>2</sup> реконструише се и мења се намена у стамбени објекат и објекат бр.4-помоћна зграда на копији



плана-замљиште под зградом 90м<sup>2</sup>реконструише се и мења се намена у пословни објекат.објекат бр.3 и5. –помоћне зграде се задржавају.

Објекат 1 и 2 на копији плана преузети су из земљишне књиге а објекти 3,4 и 5 озакоњени на основу Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“,бр.96/2015) и Решења бр.351-705/2017 од 13.07.2017.године.

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

**Технички услови надлежног предузећа за газдовање инсталацијама чине саставни део урбанистичких услова**

### **7.1.Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру:**

- Приступ парцели остварен директно из насељске улице Светозара Марковића - кат.парцела бр.5629 ко Опово

### **7.2. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру**

**7.2.1.Водоводна и канализациона инфраструктура:** У свему према условима надлежног ЈП «Младост» Опово бр. 1988-1/2017 од 04.08.2017.године прибављени у поступку израде Урбанистичког пројекта

**7.2.2.Електроенергетска инфраструктура:** У свему према условима ЕПС,Огранак Електродистрибуција Панчево ”, Милоша Обреновића 6, број 8Ц.1.1.0-Д.07.15.-195700-17 од 07.08.2017.године прибављени у поступку израде Урбанистичког пројекта

**7.2.3. Телекомуникациона инфраструктура:** У свему према условима „Телеком Србија“ Београд ИЈ Панчево, Светог Саве бр.11, број 6995/287906/1-2017 од 04.08.2017.године прибављени у поступку израде Урбанистичког пројекта

## **8.ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ**

### **8.1. Заштита животне средине и културних добара:**

**8.2. Услови противпожарне заштите:** Услови МУП-а, Сектор за ванредне ситуације , Одењење за ванредне ситуације у Пнчеву 09/23 број 217-11693/17-1 од 0509.2017.године

**8.3.Санитарна заштита:** У свему према условима бр.129-53-000762-2/2017-11 од 04.09.2017.године.Покрајински секретаријат за здравство, социјалну политику и демографију ,Одсек за санитарну инспекцију Панчево

**8.4.Завод за заштиту споменика културе:** У свему према Решењу 864/2 од 08.8.2017.године прибављени у поступку Урбанистичког пројекта

**8.5.Енергетска ефикасност:** Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже ,у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда(„Сл.гласникРС“,број 61/2011) и Правилником о условима ,садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда(„Сл.гласникРС“,број 69/2012)Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе

## **9.ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА:**

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

## **10.МОГУЋЕ И ОБАВЕЗУЈУЋЕ ФАЗЕ У РЕАЛИЗАЦИЈИ ПРОЈЕКТА**

Реконструкција и пренамена објеката на парцели ради ће се у две фазе. I-прва фаза је реконструкција и пренамена објекта бр. 1и 3 уцртана на копији плана А II- друга фаза је реконструкција и пренамена у гараритима и волумену објекта бр.2 уцртан на копији плана Објекти бр.4 и 5 уцртани на копији плана нису предмет ових локацијских услова.

Саставни део ових локацијских услова :

Идејно решење , бр.тех.дневника 57.17. од августа 2017.године израђено од стране „ПАНУРБИС“ДОО Панчево, Максима Горког бр.2 одговорно лице који је уједно и главни пројектант је Алла Филиповић, дипл.инж.арх.-лиценца бр.300 3559 03

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 бр. 4348/1 КО Опово под бројем 953-2/2017-17 од 25.08.2017.године и Извод из катастра водова под бројем 953-3/2017-13 од 25.08.2017.године.

**12.ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 12 МЕЦЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ УСЛОВИМА**

**13.ТРОШКОВИ ПОСТУПКА**

Утврђују се трошкови поступка за издавање локацијских услова од стране надлежног органа у износу од 5.000,00динара.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ подносилац захтеве да трошкове прибављања услова и то: трошкови РГЗ ОПОВО износу од 300,00дин. и 1470,00 динара уплати у законском прописаном року на жиро рачуне наведене у рачунима о наплати трошкова који кроз ЦИЦ достављени директно подносиоцу захтева.

**14.** 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 на основу истог предметна локација се налази у другој зони.

**ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ**

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 републичке административне таксе.

**Обрађивач**

Јасна Кочовић,дипл.инж.арх.

**ДОСТАВИТИ:**

- 1.Именованом(2х)
- 2.Имаоцима јавних овлашћења
- 3.Архиви

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

Раде Цветановић, маст. инж.грађ.