

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-34185-LOC-1/2017**
 Заводни број: 353-43/2017
 Дана: 27.11.2017. 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 Парчанин Никола из Баранде, Саве Ковачевића бр.25 преко пуномоћника Јанка Биреш из Ковачице, 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), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015) Просторни план општине Опово („Општински службени гласник Опово", бр.3/2011) и овлашћења начелника општинске управе бр.03-6/2017 од 05.01.2017. године издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу стамбено пословног објекта, спратности П+1

1. БРОЈ , ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ЛОКАЦИЈА

Број и КО катастарске парцеле	304/7 ко Баранда
Површина катастарске парцеле	8а28м²
Место, улица и број	Баранда, Пролетерска бр.3

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Стамбене зграде са једним станом	Пословне зграде-зграда за трговину на велико и мало
Учешће у укупној површини	54%	46%
Класификациони број	111 011	123 001
Категорија	А	Б

3. БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА- ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ ЈЕ 229,48м²

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

- на основу Просторног план општине Опово („Општински службени гласник Опово“, бр.3/2011)

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

- **Намена простора:** Предметна катастарска парцела се налази у зони **становања средњих густина.**
- **Врста и намена објекта:** Планирана изградња слободностојећег стамбено-пословног објекта са наменом становање и пословање –локал са пратећим просторијама
-стамбени део према ИДР је бруто површине $P= 123,94\text{m}^2$, нето површине $P_{\text{нето}}=93,92\text{m}^2$
-пословни део према ИДР је бруто површине $P= 105,54\text{m}^2$, нето површине $P_{\text{нето}}=86,15,92\text{m}^2$

ГРАЂЕВИНСКЕ и РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. 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

Увидом у ИДР-е планирани објекат се поставља на удаљености 0,50m од регулационе линије

Услови за стамбену зону мање густине:

1. Главни објекат: Намена: породични стамбени објекат, породични **стамбено-пословни објекат**, пословно-стамбени објекат, пословни објекат, вишепородични стамбени објекат и вишепородични стамбено-пословни објекат и мањи производи или складишни објекат.
Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу и непрекинутом низу.
По ИДР-у објекат је слободностојећи

Положај објеката на парцели

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

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).

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.

По ИДР-у индекс заузетости је 22,67% а индекс изграђености 0,42

Дозвољена спратност и висина објеката

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до макс. П+1+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 12,0m. За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске 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 1,2m 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.

ИДР-ом а планирани објекат је спратности П+1(приземље+ спрат) висина слемена 8,91m

Међусобна удаљеност објеката

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.

По ИДР-у се планира градити на удаљености од 1,00m према суседној катастарској парцели бр.304/8КО Баранда са парапетом висине 1,80m.

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

сагласног власника суседне грађевинске парцеле. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0m од заједничке границе 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 отварати 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.

По ИДР-у неме изградње помоћних и економских објеката

Обезбеђивање 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 пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0m. 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.

ИДР-ом је приказан саобраћајни прикључак у ширини од 4,21m и предвиђено је 1 паркинг место

з) Заштита суседних објеката

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

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 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, 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 1,2m, 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.

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

- Увидом у копију плана прибављење по службеној дужности од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Опово на предметој парцели на којој се планира изградња породично стамненог објекта уцртан је стамбени објекат и помоћни објекат без одобрења за градњу.

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

7.1. Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру:

Приступ парцели остварен из насељске улице Пролетерска - кат. парцела бр. 303 ко Баранда.

7.2. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

7.2.1. Водоводна и канализациона инфраструктура: У свему према условима надлежног ЈП «Младост» Опово бр. 3022-1/2017 од 17.11.2017. године . Водонепропусну септичку јаму (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже у улици) лоцирати на на мин. 3,0 m од границе парцеле и објеката.

7.2.2. Електроенергетска инфраструктура: У свему према условима Електровојводине “Електродистрибуција Панчево ”, Милоша Обреновића 6, број 8Ц.1.1.0-Д.07.15.-298771-17 од 17.11.2017. године

8.ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

8.1. Заштита животне средине и културних добара: /

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

8.3. Санитарна заштита: Приликом пројектовања и изградње објекта морају се поштовати сви важећи прописи из ове области.

8.4. Завод за заштиту споменика културе: /

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.гласник РС“, број 61/2011) и Правилником о условима ,садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда(„Сл.гласник РС“, 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

У случају да се објекат састоји из више архитектонских или техничко –технолошких целина инвеститор има право фазне изградње, исто се дефинише пројектом за грађевинску дозволу

Саставни део ових локацијских услова :

- Идејно решење, бр.техн. документације 17- IDR/2017 од октобра 2017. године израђено од стране као и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења:

- Електровојводине “Електродистрибуција Панчево ”, Милоша Обреновића 6, **број**

8Ц.1.1.0-Д.07.15.-298771-17 од 17.11.2017. године

- ЈП «Младост» Опово **бр. 3022-1/2017 од 17.11.2017. године**

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. 304/7 КО Баранда и на основу увида у исто утврдио да предметна катастарска парцела испуњава услове грађевинске парцеле

Од надлежног органа по службеној дужности прибављено је:

-Копија плана парцеле број 953-2/2017-23 од 09.11.2017. године

-Извод из катастра водова број 953-3/2017-18 од 09.11.2017. године

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

11. 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, 132/14 и 145/14) и Правилником садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС” број 23/15) 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 изарада елабората енергетске ефикасности.

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 5.000,00 динара, трошкови услова од стране ЈП "МЛАДОСТ" Опово у износу од 3.600,00 динара, Електродистрибуције Панчево износи од 16.772,40 динара, и Копија плана (републичка такса износу од 310,00 дин. и такса за услуге РГЗ-а у износу 1470,00 динара

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 **четвртој** зони.

УПУСТВО 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 460,00 динара републичке административне таксе.

Обрађивач

Јасна Кочовић, дипл. инж. арх.

ДОСТАВИТИ:

1. Именованом
2. Имаоцима јавних овлашћења
3. Архиви

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Раде Цветановић, маст. инж. грађ.