

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

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

Број: **353- 27 /2015-III**

Датум: 05.06.2015.г.

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), 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),Уредбе о локацијским условима («Сл.гласник РС»бр.35/153)Правилника садржини , начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл. Гласник »бр.23/15) , члана 18.Закона о општем управном поступку («Сл.лист СРЈ»33/97,31/01 и «Сл.гласник РС»30/10), а на основу Просторног плана општине Опово ("Општински службени гласник општине Опово" бр.3/2011) и овлашћења начелника општинске управе бр.03-4/2015-III од 06.01.2015.године, решавајући по захтеву Станојев Слободан из Сакула,Трг Маршала Тита 15 издаје се :

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу ЕКОНОМСКОГ ОБЈЕКТА-настрешница за пољопривредне машине

1.БРОЈ , ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ЛОКАЦИЈА

Број и КО катастарске парцеле	863 ко САКУЛЕ	864ко САКУЛЕ
Површина катастарске парцеле	19а 28 м²	16а 71 м²
Место, улица и број	Сакуле ,	

2.КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Зграда за смештај пољопривредних машина и алата
Класификациони број	127 141
Категорија	А

3.БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ ЈЕ 582,07м²

4.НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

- на основу Просторног плана општине Опово ("Општински службени гласник општине Опово" бр.3/2011)
- Графички прилог је саставни део овог акта о локацијским условима и услови надлежних органа прикупљени у овом поступку
- Графички прилог ситуационог плана из идејног решења за изградњу пољопривредне зграде , број техничке документације ИДР 4/15 од стране „BANER“ Биро за пројектовање , надзор и инжењеринг и инжењеринг Панчево, Владимира Жестића 24

5.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

5.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА

- **Намена простора:** Предметна катастарска парцела се налази у зони становања средње густине
- **Врста и намена објекта :** Планирана изградња економског објекта са наменом настрешница за машине и возила.

5.2.ГРАЂЕВИНСКЕ и РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

- **Грађевинска линија:** економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат
- **Регулациона линија:** Постојећа регулациона линија се задржава

5.3.Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле:

Предметна катастарска парцела је у стамбеној зони средње густине

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.

5.4.Највећа дозвољена спратност и висина објекта:

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. Спратност стамбеног објекта вишепородичног типа је од П+1 до макс. П+2+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 15,0m. Спратност пословног објекта је макс. П+1. Укупна висина објекта је максимално 9,0m. Спратност производног објекта је макс. П+1. Укупна висина објекта је максимално 8,0m. Економски објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин, сточна стаја) је макс. спратности П+1 а макс. висине до 7,0m. **Економски објекат (пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешнице за машине и возила и др.) је макс. спратности П+1, а макс. висине 7,0m.** Помоћни објекат-остава је макс. спратности П+1 а макс. висине 7,0m. За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

5.5.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).“

5.5.1. 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.

5.5.2.Нивелационе коте: 81.05 кота терена

5.5.3.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.

5.5.4. 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.

5.5.5. 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 20-35°.

5.5.6 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 одводе слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

5.6. 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 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 оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

5.7. 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 објеката је мин. 6,0m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно мин. половина вишег објекта.

5.8. 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.

5.9.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.

Напомена:

Инвеститор дужан је да прибави оверену писмену сагласност власника суседне парцеле код надлежних органа.

5.10.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 m² 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

- Увидом у копију плана од дана 05.06.2015.године издату од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Опово на предметној парцели објекти број 1 и 2 (уцртани у копији плана) потребно уклонити пре грађења. Инвеститор је прибавио од надлежног одељења Решење бр.351-44/2015 од 08.06.2015.године. Из захтева бруто развијена површина која се руши-уклања је 182m²+89m² што је укупно П=271,00m²

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

Технички услови надлежног предузећа за газдовање инсталацијама чине саставни део Акта о урбанистичким условима

7.1. Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру:

- Приступ парцели је остварити директно из насељске улице Трга Маршала Титакат. парц. топ. бр. 1501 к. о. Сакуле.

7.2. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

7.2.1. Водоводна и канализациона инфраструктура: Предметни објекат не планира се прикључити на водоводну и канализациону инфраструктуру а у складу са ИДР, бр. тех. документације 4/15, бр. објекта 1213 од јуна 2015. године израђен од стране „BANER“ Биро за пројектовање, надзор и инжењеринг и инжењеринг Панчево, Владимира Жестића 24 одговорно лице и пројектант је дипл. инж. грађ. Бранислав Михајловић, лиценца бр. 310 5381 03

7.2.3. Електроенергетска инфраструктура: Предметни објекат се не планира се прикључити на НН мрежу а у складу са ИДР, бр. тех. документације 4/15, бр. објекта 1213 од јуна 2015. год. израђен од стране „BANER“ Биро за пројектовање, надзор и инжењеринг и инжењеринг Панчево, Владимира Жестића 24 одговорно лице и пројектант је дипл. инж. грађ. Бранислав Михајловић, лиценца бр. 310 5381 03

7.2.4. Телекомуникација: /

8. ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

8.1. Заштита животне средине и културних добара: /

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

8.3. Санитарна заштита: /

8.4. Завод за заштиту споменика културе: /

8.5. Водопривредни услови: /

8.6. Цивилна заштита: Чланом 64. Закона о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, број 111/09 92/11) којим је прописана обавеза инвеститора за плаћање накнаде за изградњу склоништа брисан је Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 93/12)

8.7. Енергетска ефикасност: 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.

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. Промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште:

- Предметна кат. парцеле топ. бр. 863 и 864 КО Сакуле је у границама грађевинског подручја насеља Сакула

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.

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) и Правилником садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничкодокументације 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 израда елабората енергетске ефикасности.

Инвеститор, а на основу члана 53а став 2. Закона о планирању и изградњи пре употребне дозволе изврши спајање датих парцела.

13.Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања

- Ови локацијски услови бр.353-27/2015.године од 08.06.2015.године важе годину дана од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе за катастарску парцелу за који је поднет захтев

14.ТРОШКОВИ ПОСТУПКА

Утврђују се трошкови поступка за издавање локацијских услова у износу 5.000,оодинара у складу са важећом Одлуком општине Опово број 011-17/03-III од 18.09.2003год.

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).

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ

Против овог акта допуштен је приговор Општинском већу општине Опово у року од 3 дана од дана издавања локацијских услова, таксиран са 200.00 динара административне таксе.

Обрађивач:	Јасна Кочовић, дипл. инж.арх.
Правни основ:	Наташа Воденичар, дипломирани правник

ДОСТАВИТИ:

- 1.Именованом(2х)
- 2.Архива

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Раде Цветановић,маст. инж.грађ