

**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-18609-ЛОС- 2/2017**

Заводни број: **353- 25/2017**

Дана: 11.07.2017.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) поступајући по усаглашеном захтеву Стошковић Милан и Стошковић Драган из \_\_\_\_\_ путем пуномоћника Јелене Синђелић из \_\_\_\_\_, 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 и 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) и овлашћења начелника општинске управе бр. 03-6/2017 од 05.01.2017.године издају се:

### **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

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

Број и КО катастарске парцеле	<b>4176/2 ко Опово</b>
Површина катастарске парцеле	<b>10а74м2</b>
Место, улица и број	<b>Опово, Шумска бб</b>

#### **2.КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА**

Намена објекта	<b>Стамбене зграде са једним станом – породична кућа</b>
Класификациони број	<b>111 011</b>
Категорија	<b>А</b>

#### **3.БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**

-на предметној парцели планирана је изградња породично стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом спратности приземље (П +О).Бруто површина приземља је Пбруто= 120,13м<sup>2</sup>

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

- на основу Плана генералне регулације насеља Опово (“Општински службени гласник општине Опово” бр1/2015)

#### **5.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

- **Намена простора:** Предметна катастарска прарцела се налази у блоку 24 у зони **становања мањих густина**
- **Врста и намена објекта :** Планирана изградња слободностојећег породично стамбеног објекта са наменом становање

## **ЗОНА СТАНОВАЊА**

### **Врста и намена објеката**

Врста објекта: објекти могу бити **слободностојећи**, објекти у прекинутом и непрекинутом низу.

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

1. Главни објекат:

- у стамбеној зони мање густине: породични: **стамбени објекат**, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат; пословни објекат; на парцелама намењеним "породичном становању са малом привредом" као главни објекти, осим наведених, дозвољени су још: производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни и пословно-производно-складишни објекти).;

Дозвољена је изградња и више главних, економских и помоћних објеката на парцели, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

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

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5,0 m. Изузетно, удаљеност главног 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.

**Планом генералне регулације насеља Опова („Општински службени гласник Опово“, бр.1/2015) односно планом је планиран улични коридор мин.ширине 10m те је потребно објекат од границе кат. парцеле бр. 5623 КО ОПОВО удаљити за 8,00m односно грађевинска линија планираног објекта је на удаљењу 8,00m од наведене катастарске парцеле.**

Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се обавезно повлачи на 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију.

Главни објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се, по правилу, граде у истој линији као и главни објекти.

Изградња главних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,0 m 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 минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).
- Габарит објекта у непрекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m.

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

У зони становања испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле, који су за:

Породично становање мање густине:

- Индекс заузетости парцеле је **максимално 50%**.
- Индекс изграђености парцеле је **максимално 1,4**.

У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

### **Највећа дозвољена спратност или висина објеката**

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

- породични: стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат је спратности од П+0 до макс. П+1+Пк, односно П+2, а укупна висина објекта<sup>14</sup> не може прећи 12,0 m, односно 13,0 m;

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 (кота заштитног тротоара 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 нулте коте,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте заштитног тротоара,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте заштитног тротоара (денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта),
- за гараже лоциране на регулационој линији кота приземља може бити виша од коте уличног тротоара, односно приступног пута, макс. 0,1 m;
- светла висина назитка 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**

Поред главних објеката, на грађевинској парцели је дозвољена изградња и других објеката: помоћних и економских објеката. Услов за изградњу ових објеката је да се они граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта, осим изградње: ограда, базена, и сл. објеката, као и за изградњу гараже у посебним случајевима, дефинисаних овим Планом.

Помоћни објекат-гаража се може предњом фасадом поставити и на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже немају пад према регулацији и суседној парцели, тј. да имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже не отварају ван регулационе линије.

Пословни и помоћни објекат (летња кухиња, гаража, остава...), могу да се граде непосредно уз главни објекат, тј. на међусобном растојању од 0,0 m. Такође, пословни и помоћни објекат, и економски и помоћни објекат, могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Други објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, с тим да су задовољени прописани услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

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.

**Водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже у улици) лоцирати на на мин. 3,0 m од границе парцеле и објеката.**

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0 m. Сваки власник парцеле има право да огради своју парцелу. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

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  $h=1,8$  m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине макс.  $h=1,8$  m.

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

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни се не могу отварати ван регулационе линије.

### **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). **При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.**

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 4,0 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, **по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан**, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног/производног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. Уколико се паркирање не може у потпуности решити унутар грађевинске парцеле, 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. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

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

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом подневљу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.). Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције до макс. 45°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца). Може се дозволити и раван кров ради формирања кровних тераса и башти (зелени кровови).

Висина наизглед стамбене поткровне етаже износи највише 1,5 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. 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:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

### **Заштита суседних објеката**

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Дозвољено је отварање отвора на објекту према суседима на следећи начин: уколико је објекат на удаљености од границе парцеле са суседом:

- на мин. 2,5 m и више, дозвољени су отвори са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 2,5 m, а мин. на 1,0 m, дозвољени су отвори са парапетом висине мин. 1,8 m;
- на удаљености мањој од 1,0 m, није дозвољено отварање отвора; изузетно, отварање отвора се може дозволити са парапетом висине мин. 1,8 m уз писмену сагласност власника/корисника суседне парцеле.

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, са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

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

- Увидом у копију план прибављење по службеној дужности од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Опово на предметој парцели на којој се планира изградња породично стамненог објекта нема изграђених објеката.

### **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 остварен директно из насељске улице Шумска - кат. парцела бр. 5624 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. 1846-1/2017 од 06.07.2017. године Наведени услови не представљају основ за прикључење корисника на водоводну мрежу. Водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже у улици) лоцирати на на мин. 3,0 m од границе парцеле и објекта.

Водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже у улици) лоцирати на мин. 3,0 m од границе парцеле и објеката

**7.2.2.Електроенергетска инфраструктура:** У свему према условима ЕПС, Огранак “Електродистрибуција Панчево ”, Милоша Обреновића 6, број 8Ц.1.1.0-Д.07.15-170773-17 од 10.07.2017.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 сертитиката 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  
Странка је приложила уз захтев :

-Идејно решење, бр.техн.документације IDR-216/17 од јуна 2017.године израђено од стране,„AWA PLUS“ДОО БЕОГРАД,одговорно лице је Вујадин Радовановић, дип.инж.арх – лиценца бр.300 3534 03 који је уједно и одговорни пројектант;

-Пуномоћје за заступање;

-доказ о прописаним административним таксама.

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. 4176/2 КО Опово 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 953-2/2017-13 од 30.06.2017.године

-Копија катастарског плана водова број 953-3/2017-10 од 30.06.2017.године

-Технички услови од ЈМ“МЛАДОСТ“ОПОВО, Иве Лоле Рибара бб

-Услови за пројектовање и прикључење од ЕПС, Огранак “Електродистрибуција Панчево ”, Милоша Обреновића 6

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, 132/14и 145/14) и Правилником садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничкедокуменатације 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 5.000,00динара, трошкови услова од стране ЈП“МЛАДОСТ “Опово у износу од 3.600,00динара, Електродистрибуције Панчево износи од 4.892,40динара и Копија плана у укупном износу(републичка такса и такса РГЗ-а) од 1.746,00динара. Доказ о уплати истих налазе се у систему ЦЕОП-а.

**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 **трећој** 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.граф.