

**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-8642-LOCH-2/2017**

Заводни број: 353- 9 /2017-III

Дана: 21.04.2017.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) решавајући по усаглашеном захтеву Вукадиновић Зорица и Зоран из Сакула , путем пуномоћника Пупић Душана из Панчева, 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. 03-6/2017 од 05.01.2017.године издају се:

### **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

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

Број и КО катастарске парцеле	<b>1155 КО САКУЛЕ</b>
Површина катастарске парцеле	<b>755 m<sup>2</sup></b>
Место, улица и број	<b>САКУЛЕ, Партизанска бр.80</b>

#### **2.КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА**

Намена објекта	<b>становање</b>
Класификациони број	<b>111 011</b>
Категорија	<b>А</b>

#### **3.БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ ЈЕ :**

-на предметној парцели планирана је изградња породично стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пр+Пк(приземље+поткровље).

-бруто површина приземља је 108,26м<sup>2</sup>, нето површина је 86,46м<sup>2</sup>

-бруто површина поткровља је 113,86м<sup>2</sup>, нето површина је 94,48м<sup>2</sup>

Укупна бруто површина објекта је Пбруто=222,12м<sup>2</sup>, нето површина је Пнето= 180,91м<sup>2</sup>

#### **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 **мање 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 мање густине: на грађевинској парцели степен искоришћености је максимално **50%** а индекс изграђености је максимално 1,4.

**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. II+I+Pk. 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 етажне - 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 етажне 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 етажне 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 надзитета:

**Висина надзитета 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°.**

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 отворити 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<sup>2</sup> 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 копији плана, број 953-2/2017-4 од 06.04.2017.године стамбени објекат бр. 1 и помоћни објекат бр. 2 се уклањају на основу Решења бр.351-176/2014 од 10.12.2014.године а

постојећи помоћни објекат бр.3 уцртан у копији плана се делом уклања у бруто површини од 34,66м<sup>2</sup> а део се задржава у бруто површини 43,37м<sup>2</sup> ради планиране изградње.

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

7.1.Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру:

- Пристап парцели је остварен из насељске улице Партизанске -кат.парц.топ.бр.1499 к.о.Сакуле.

7.2. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

7.2.1.Услови на водоводну и канализациону инфраструктуру: **У свему према техничким условима ЈП „Младост „ Опово бр.998-1/2017 од 20.04.2017.године**

Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа, преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже. Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња **водонепропусних бетонских септичких** јама на мин. 3,0m од свих објеката и границе парцеле. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса

7.2.2. Услови прикључења на електроенергетску инфраструктуру : **У свему према техничким условима ЕПС Дистрибуција , Огранак Електродистрибуција Панчево,8Б.1.1.0-Д.07.13-92561-17 од 18.04.2017.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. 1155 КО Сакуле је у границама грађевинског подручја насеља Сефкерин

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

- Планирани објекат неће се градити фазно.

Саставни део ових локацијских услова :

- Идејно решење, бр. објекта 234, бр.техничке документације 04/2017 од марта 2017.године израђено од стране „БИРО АРХИ-ПЛАН “ДОО за пројектовање и изградњу из Панчева , Немањина бб, одговорно лице и одговорни пројектант је дипл.инж. арх. Душан П.Пупић лиценца ИКС 300 5000 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. 1155 КО Сакуле и на основу увида у исто утврдио да предметна катастарска парцела испуњава услове грађевинске парцеле. Подаци о површини парцеле утврђени су увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности.

Од надлежног органа по службеној дужности прибављено је:  
 -Копија плана парцеле број 953-2/2017-4 од 06.04.2017.године  
 -Извод из катастра водава број 953-3/2017-4 од 06.04.2017.године  
 -Технички услови од ЈП“МЛАДОСТ“Опово, бр.998-1/2017 од 20.04.2017.године  
 -Услови за пројектовање и прикључење од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА , Огранак Електродистрибуције Зрељанин, 8Б.1.1.0-Д.07.13-92561-17 од 18.04.2017.године

## **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 техничкедокуменатације 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, трошкови услова од стране ЈП“МЛАДОСТ “Опово у износу 3.600,00динара, Електродистрибуције Зрељанин у износу 4.892,40динара и Копија плана у укупном износу (републичка такса и такса РГЗ-а) 1.746,00динара.

**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).На основу Одлуке утврђује се да предметна парцела припада четвртој 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 административне таксе.

### **Обрађивач**

Јасна Кочовић,дипл.инж.арх.

### **ДОСТАВИТИ:**

- 1.Именованом(2х)
- 2.Архива

### **РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

Раде Цветановић, маст. инж.грађ.