

ОПШТИНА ОПОВО  
 ОПШТИНСКА УПРАВА  
 Одељење за имовинско правне,  
 стамбено-комуналне послове, урбанизам,  
 грађевинарство и заштиту животне средине  
 Број: **ROP-ORO-37665-LOC-1/2018**  
 Заводни број: 353-44/2018  
 Дана: 16.01.2019.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 „FONDI EXPORT “DOO из Сакуле преко пуномоћника,„Master Proјekt“ Биро за пројектовање. надзор и извођење из Панчева,одговорно лице Јасмина Јованов , 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 , 145/2014 и 83/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, бр. 113 /2015, 96/2016 и 120/17), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“,бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) Просторног плана општине Опово (“Општински службени гласник општине Опово” бр.3/2011) Потврђеног Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-производног објекта - Потврда бр.340-44/2018 од 20.11.2018.године и овлашћења начелника општинске управе бр. 03-3/2019 од 03.01.2019.године издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

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

Број и КО катастарске парцеле	<b>2752 ко Сакуле</b>
Површина катастарске парцеле	<b>79а51м2</b>
Место, улица и број	<b>Сакуле, Ратарска бр.17</b>

### 2.КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	<b>индустријски објекти; радионице преко 400м<sup>2</sup></b>	<b>пословне зграде са административне сврхе до 400м<sup>2</sup></b>
Учешће у укупној површини	<b>88,70%</b>	<b>11,30%</b>
Класификациони број	<b>125 102</b>	<b>122 011</b>
Категорија	<b>Б</b>	

### 3.БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

Укупна бруто површина производног дела објекта је 1169,41м<sup>2</sup>, а бруто површина административног дела је 148,98м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина објекта је 1328,39 , нето површина је 1250,09м<sup>2</sup>

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

- Просторног плана општине Опово (“Општински службени гласник општине Опово” бр.3/2011)

• Урбанистички пројекат, бр.УР-114/18 за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно –производног објекта на кат.парцели бр.2752 КО САКУЛЕ у Сакулама израђен од стране „ BLOCKART“ ДОО за архитектуру и урбанизам из Панчева, Жарка Зрењанина бр.3, одговорно лице Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх

## 5.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

• **Врста и намена објекта:** Планирани објекат је слободностојећи. Намена дела производног објекта је израда дрвених подова за гајбе за воће и поврће и спратности је приземље а административни део је канцелариско пословање са пратећим садржајима спратности приземље и спрат (П+1).

### ИЗВОД ИЗ НАВЕДЕНОГ ПЛАНА

Општи услови за радне комплексе су:

- за изградњу нових радних комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу, у складу са условима из Плана и услова надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање;

**-Потврђен је урбанистички пројекат на основу Потврде бр.340-44/2018 од 20.11.2018.године**

- величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом као и пратеће садржаје, уз обезбеђивање дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености;
- површина грађ. парцеле мин. 600,0m<sup>2</sup>, ширина уличног фронта мин. 20,0m;

**-Површина грађевинске парцеле је 7951m<sup>2</sup>**

- индекс заузетости грађевинске парцеле макс. 70%, индекс изграђености макс. 2,1;

**-Увидом у ИДР индекс заузетости је 15,64% а индекс изграђености је 0,16 и проценат зелених површина је 42,45%.**

- за сваку грађ. парцелу обезбедити противпожарни прилаз мин. ширине 3,5m;
- дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат, пословно-производно-складишни објекат;

**-Пројектом је планирана изградња пословно- производног 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;

**-ИДР-ем планирани објекат је слободностојећи**

- у оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта, односно једне стамбене јединице у оквиру пословног објекта;

**-ИДР-ем не планира се изградња породичног стамбеног објекта**

- уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: гаража, оставе, типске трансформаторске станице, ограда, бунари, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење) и сл.

**-Канализација ће се прикључити на новопроектовани водонепрописни сенгруб**

- спратност објеката се одређује у складу са технолошким процесом производње и мерама безбедности;
- у зависности од намене објеката произилази и њихова спратност; објекти су спратности: пословни: П, П+1, П+1+Пк; производни: П, П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње; складишни: П, евентуално П+Пк; помоћних: П; изградња породичног стамбеног објекта дозвољена је максималне спратности П+1;

**-Увидом у ИДР производни део спратности приземље(П), висина слемена 6,71м , а административни део је спратности приземље и спрат(П+1), висина сламена 6,41м**

- обавезна је примена заштитних растојања објеката и предузимање мера заштите животне средине у складу са законском регулативом;
- објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле);
- изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0m, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите;

**-По ИДР не планира се изградња у низу а у овом поступку прибављени су услови од Услови МУП-а, Сектор за ванредне ситуације , Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 09/23 број 217-19646//18-1 од 31.12.2018.године, сходно члану 33.Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09 и20/15 )пројекат за извођење објекта чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара доставити на сагласност пре поступка за утврђивање подобности објекта за употребу.**

- међусобни размак слободностојећих објеката је мин. половина висине вишег објекта с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m;
- на грађевинској парцели обезбедити паркирање теретних и путничких возила и бицикала, као и потребан манипулативни простор и складишта за сировине, репроматеријал и готове производе;

**-Увидом у ИДР планирана су 4 паркинг места**

- висина оградe којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од  $h=2,2m$ ; ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне оградe; бочни и задњи део оградe може да се ограђује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне оградe и зиданом оградом до висине макс. 1,8m; ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

**По ИДР планирана је жичана ограда по граници парцеле са металним стубовима на размаку од 2,50m и висина оградe 2,0m**

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### Грађевинско земљиште ван границе грађевинског подручја насељеног места

За грађевинско земљиште ван границе грађевинског подручја насељеног места овим Планом дефинисана је: зона кућа за одмор и рекреацију, зона објеката здравственог туризма, спортско-рекреативне површине, радне зоне, радни комплекси, рибњак, гробље.

**Радна зона:** У склопу радне зоне предвиђене ван грађевинског подручја насеља могућа је изградња најразличитијих производних и пословних садржаја, а преваходно објеката, односно комплекса који у погледу простора, саобраћаја, инфраструктурне опремљености или радног процеса не могу бити лоциране у насељу.

Сваки радни комплекс мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити противпожарне услове и услове заштите животне средине.

Радни комплекси морају имати: приступни пут са тврдом подлогом мин. ширине 5,0m до јавног пута; морају бити снабдевени инфраструктуром и инсталацијама неопходним за производни процес; загађене отпадне воде морају се претходно пречистити пре испуштања у природне реципијенте; неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду.

У оквиру сваког појединачног радног комплекса могу се градити: пословни објекти, производни, складишни, економски, услужни, објекти инфраструктуре и сл.

Степен искоришћености земљишта је макс. 70%, а индекс изграђености макс. 2,1. Дозвољена спратност објеката је: за производне-у складу са захтевима технолошког процеса; за пословне-максимално П+1+Пк; за складишне-максимално П+Пк (односно у зависности од технолошког процеса производње), економске и инфраструктурне-максимално П. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Парцеле се могу ограђивати транспарентном или комбинованом оградом висине максимално 2,2m.

#### **Инжењерско-геолошки услови**

Заштита од земљотреса обезбедиће се спровођењем инжењерско-геолошких услова. При изградњи објеката узети у обзир прорачун на отпорност за земљотрес јачине минимално 7<sup>0</sup> MCS уз поштовање прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

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

-на предметној локацији нема објеката за уклањање

#### **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 је из улице Ратарске бр.17 - кат.парцела бр.5770 ко Сакуле

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

**7.2.1.Водоводна и канализациона инфраструктура:** У свему према условима надлежног ЈП «Младост» Опово бр. 2577-2/2018 од 27.12.2018.године

**7.2.2.Електроенергетска инфраструктура:** У свему према условима „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О.Београда, Огранак Електродистрибуција Зрењанин ,Зрењанин, број 8В.1.1.0-Д.07.13.-382459-18 од 08.01.2019.године.

**7.2.3. Телекомуникациона инфраструктура:** /

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

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

Предметни пројекат налази на листи 2 Уредбе о утврђивање Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које може захтевати процена утицаја на животну средину(„Сл.гласник РС“, БР.114/2018-постројење за прераду, обраду и оплемењивање дрвета где се може захтевати процена утицаја на животну средину, те је потребно да инвеститор пре издавање грађевинске дозволе надлежном Одељењу општинске

управе Опово поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја предметног пројекта на животну средину.

**8.2. Услови противпожарне заштите:** У свему према условима издати од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 09/23 број 217-19646//18-1 од 31.12.2018.године, сходно члану 33. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09 и 20/15) пројекат за извођење објекта чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара доставити на сагласност пре поступка за утврђивање подобности објекта за употребу

**8.3. Санитарна заштита:** У свему према важећим законским прописима које регулише ову област

**8.4. Завод за заштиту споменика културе:** уколико се у току извођења грађевинских и других радова на подручју реализације Пројекта наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву

**8.5. Енергетска ефикасност:** 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).

## **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**

- **Објекат се неће градити фазно**

Саставни део ових локацијских услова :

Идејном решењу, бр.тех. документације ИДР-17-12-2018 од октобра децембра 2018. године израђен од стране „Master Пројект“ Биро за пројектовање, надзор и извођење из Панчева, одговорно лице Јасмина Јованов а главни пројектант Драгана Шамара, дипл. инж. арх.-лиценца бр. 300 I345 10 и услови имаоца јавних овлашћења.

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. 2752КО Сакуле-Уверење бр. 953-2/2018-24 од 21.12.2018. године и Извод из катастарског плана водова под бројем 956-01-1753/2018

## **12. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 24 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, РГЗ, СКН ПАНЧЕВО износу од 1050,00 динара (копија катастарског плана водова), услови ЈП МЛАДОСТ Опово у износу од 3600,00 динара, ЕПС, Огранак Електродистрибуције Зрењанина у износу 16.772,40 динара и услови у погледу мера заштите од пожара у износу од 16.750,00 динара. Доказ о уплати истог достављен је кроз ЦИС.

**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.

## **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 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, маг. инж. грађ.