

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-30363-LOC-1/2020
 Заводни број: **353-48/2020**
 Датум: 05.11.2020.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 захтеву Саша_____ из Опово, ул. Иве Лоле Рибара 52А путем пуномоћника „Master Projekt“ Биро за пројектовање. надзор и извођење из Панчева,одговорно лице Јасмина Јованов, а у складу са члановима 53а. -57, 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, 42/13- одлука УС , 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС,132/14 , 145/14 83/18, 31/19 , 37/19-др.закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“,бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) Планом генералне регулације насења Опово(„Општински службени гласник Опово“,бр. 1/2015, 1/2017) и овлашћења начелника општинске управе бр. 03-3/2020 од 03.01.2020.године издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за реконструкција и промена намене дела помоћног објекта у стамбени простор дела постојећег стамбеног објекта у пословни простор

1.БРОЈ , ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ЛОКАЦИЈА

Број и КО катастарске парцеле	4884 КО ОПОВО
Површина катастарске парцеле	25а 42м2
Место, улица и број	Опово, Иве Лоле Рибара 52А

2.КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта и учешће у укупној површини објекта (%):	31.19%	111011 - Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће
	68.81%	127141 - Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата
Класификациони број	111 011, 127141	
Категорија	А	

3.БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

- постојећи помоћни објекат-објекат бр.3 на копији плана укупне бруто површине 301,00м² се реконструише и врши се помена намене дела помоћног простора у стамбени

простор тако да након реконструкције и пренамене објекат ће садржати једну стамбену јединицу- стан нето површине 75,01м² са помоћним простором нето површине 200,32м². Након реконструкције и промене намене укупна бруто површина објекта(објекат бр.3) износи 304,55м², од тога је нето површина стамбене јединице 75,01м² а помоћни простор је нето површине 200,32м².

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

- План генералне регулације општине Опово („Општински службени гласник Опово“, бр.1/2015,1/2017)

5.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

- **Намена простора:** Предметна катастарска прарцела се налази у блоку 40 у зони **становања средњих густина**
- **Врста и намена објекта:** Планирана реконструкција помоћног објекта и пренамена у стамбени и помоћни простор.Намена стамбеној дела је становање а помоћног дела гаража за пољопривредну механизацију

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° MCS скале.
- Спровести мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон и 43/11-УС).
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.
- За све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11-др.закон, 52/11-др.закон и 99/11-др.закон) обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09), као и услова заштите од пожара прибављених од Одељења за ванредне ситуације у Панчеву.
- Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/13).
- За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чл. 8. Закона о санитарном надзору, ("Службени гласник РС", бр. 125/04): здравствена делатност, производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја), важе општи услови дефинисани условима Одсека за санитарну инспекцију у Панчеву и Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Службени гласник РС", бр. 47/06).

- Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.
- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну зону, односно намену.
- Такође, ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену намену, односно врсту објеката.
- Уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину реконструкција и доградња постојећих објеката је дозвољена, под условом да се тиме не нарушава урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом;
- **Изузетно, реконструкција и доградња може се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (напр. купатило и санитарни чвор).**
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом.
- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати у склопу постојећег габарита и волумена објекта, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

Зона становања мање густине је зона која је по површини највише заступљена у грађевинском подручју насеља. у овој зони је углавном заступљено породично становање са објектима у прекинутом низу и слободностојећим објектима. задржана је постојећа зона становања уз њено проширење на незаузете површине у насељу.

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).;
- Помоћни објекат: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, водомерни шахт, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несельску канализациону мрежу), ограде, трафо-станице и сл. Помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или постоји издата грађевинска дозвола или је започета изградња главног објекта.

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.

Увидом у ИДР-е планира реконструкција и пренамена постојећег помоћног објекта(објекат 3. уцртана на копији плана) у стамбени део-једна стамбена јединица и помоћни део-простор гараже.

Производне делатности малог обима у овој зони се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (Пројекти из Листе I, за које је обавезна процена утицаја на животну средину, и Пројекти из Листе II, за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, "Службени гласник РС", бр. 114/08).

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m (изузетно 9,0 m за породични стамбени објекат са једном стамбеном јединицом), минимална површина парцеле је 150,0 m², а максимална величина парцеле није лимитирана;
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m², максимална величина парцеле није лимитирана;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m, минимална површина 800,0 m², максимална величина парцеле није лимитирана; образовање грађевинске парцеле за породично становање пољопривредног типа дозвољено је само у зони становања мање густине.

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању са малом привредом су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 500,0 m², максимална величина парцеле није лимитирана;
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m², максимална величина парцеле није лимитирана;
-

У виду у ИДР-е катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу површина парцеле је 2542м².

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.

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.

Увидом у ИДР-е постојећи помоћни објекат је у непрекинутом низу и задржава се положај на катастарској парцели а део објекта се реконструише и планира се пренамена у стамбени простор

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

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

Породичног становања веће густине:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 60%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 2,0.

У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Увидом у ИДР-е индекс постојећи индекси се задржавају и то: индекс заузетости је 24,60%, индекс изграђености парцеле је 0,24 и зелених површина 43,45% и мањи су од дозвољеног.

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 објекта¹⁴ не може прећи 12,0 m, односно 13,0 m;
- помоћни објекат је макс.спратности П+1 (приземље+спрат), а макс.висине 7,0 m.

Увидом у ИДР-е постојећи помоћни објекат је спратност је Пр+0 која се задржава , висина слемена објекта је 5,95м .

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 наитка поткровне етаже износи макс. 1,5 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

Увидом у ИДР-е не кота приземља се задржава .

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.

Изградња другог објекта на парцели (помоћног и економског објекта) од бочне (јужне/источне) границе парцеле (супротно од линије са главним објектом) дозвољена је на минимално 1,0 m, ако се објекат повлачи у дубину парцеле тј., гради се у економском делу парцеле који се граничи са економским делом суседне парцеле. Максимална удаљеност од грађевинске линије за гаражу у односу на регулациону линију улице је 15,0 m. Изузетно, може се дозволити изградња помоћних и економских објеката и на 0,0 m 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.

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

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 огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Увидом у ИДР-е не планирана се изградња других објеката

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 пашачки прилаз мин. ширине 1,0 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 m² 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.

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, 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.

Увидом у ИДР-е планирано је два паркинг места.

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 (избежавати 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 назитка 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, докати, 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 етаже, 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.

Увидом у ИДР-е задржава се постојећа кровна и међуспратна таваница. Реконструкцијом је предвиђено да се прошири остава у постојећем помоћном објекту, озидијају преградни зидови и у делу помоћног објекта формира стамбени простор. Други део објекта ће се користити као помоћни простор.

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.

Увидом у ИДР-е постојећи помоћни објекат нема отвора према катастарској парцели бр.4883 КО ОПОВО.

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

- на предметној катастарској парцели нема објеката за уклањање

7.УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ,КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУТехнички услови надлежног предузећа за газдовање инсталацијама чине саставни део акта о урбанистичким условима

7.1.Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру:

- Приступ парцели из насељске улице Бранка Радичевића - кат.парцела бр.5659 ко Опово.
У складу са чланом 133.став 3.Одлуке о обављању комуналних делатности на територији општине Опово („Општински службени гласник општине Опово“, бр.11/2018)
Уколико прилаз прелази путни јарак или канал за отицање воде, власници и корисници зграда дужни су да поставе цевasti пропуст пресека минимум 400 или плочасту пропуст са отвором од минимум 400 мм.

7.2. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

7.2.1. Водоводна и канализациона инфраструктура: У свему према условима надлежног ЈП «Младост» Опово бр. 1508-1/2020 од 02.11.2020. године

7.2.2. Електроенергетска инфраструктура: У свему према условима „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. Београда, Огранак Електродистрибуција Панчево, Пинчево, Милоша Обреновића 6, број 8С.1.1.0.-D.07.15.-313297-20 од 29.10.2020. године и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије 8С.1.1.0.-D.07.15.-313297-20-UGP од 29.10.2020. године са упуством за попуњавање, оверу и плаћање које је потребно попунити и својеручно потписан наведени уговор се скенира, оверава електронским потписом и доставља надлежном органу који спроводи обједињену процедуру уз захтев за пријаву радова. Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

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

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)

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 које се састоји од „О“ – Главана свеска и „1“ – Пројекат архитектуре, број тех. документације ИДР-02-10-2020 од октобра 2020. године израђено од стране „Master Project“ Биро за пројектовање, надзор и извођење из Панчева, одговорно лице Јасмина Јованов;

- услови од „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. Београда, Огранак Електродистрибуција Панчево,

- услови од ЈП «Младост» Опово

- катастарско-топографски план за кат. парцелу бр. 4884 КО ОПОВО израђен од стране Бироа за геодетске радове „ГЕОМЕТАР“ из Панчева.

У складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем надлежни орган је од органа надлежног за послове државног премера и катастра прибавио копију плана од РГЗ, СКН ОПОВО и Извод из катастарског плана водовода од РГЗ, СКН ПАНЧЕВО- Одељење за катастар водова Панчево.

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 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.

11а. ИЗРАДА ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА

Идејни пројекат се израђује се у складу са чланом 118. Закона о планирању и изградњи 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20)за потребе изградње објекта и извођење радова из члана 145 Закона о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката("Службени гласник РС" бр. 23/15, 77/15, 58/16, 96/16 и 67/17) и осталим подзаконским актима

12.ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 24 МЕСЕЦА ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ УСЛОВИМА

13. Утврђују се трошкови поступка за издавање локацијских услова од стране надлежног органа у износу од 5.000,00 динара , ЈП“МЛАДОСТ “Опово у износу од 3.600,00 динара, Огранак Електродистрибуције Панчево у износу од 16.772,40 динара и трошкови РГЗ, СКН ОПОВО износу од 1.080,00 динара и РГЗ,СКН ПАНЧЕВО –Одељење за катастар водова у износу од 2.080,00 уплати и доказ о уплати истог приложен у систему електронске дозволе.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ подносилац захтеве да трошкове прибављања услова и то: ЈП“МЛАДОСТ “Опово у износу од 3.600,00 динара, Огранак Електродистрибуције Панчево у износу од 11.230,80 динара и доказ о уплати истог приложен у систему електронске дозволе.

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 **другој** 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 200,00 динара административне таксе на рачун 840-742251843-73 позив на број 97 05-225, Прималац : Буџет општине Опово.

Обрађивач

Јасна Кочовић, дипл.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Раде Цветановић, маст. инж.грађ.