

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-27307-LOC-1/2018**

Заводни број: 353-29/2018

Дана: 03.10.2018.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 Радојчић Снежана из Панчева, преко пуномоћника Павлов Предрага из Панчева на основу члана 53а. ст.5.,54, 55,56 ,57 и 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, 96/2016и 120/2017), 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. 03-1/2018 од 03.01.2018.године издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за реконструкцију локала 1 – угоститељског бара у оквиру пословног објекта-зграда бр.2(на копији плана)

1.БРОЈ , ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ЛОКАЦИЈА

Број и КО катастарске парцеле	5020 ко Опово
Површина катастарске парцеле	51070m²
Место, улица и број	Опово, Бориса Кидрича бр.8

2.КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Пословна зграда	Угоститељска зграда-бар
Учешће у укупној површини	87,92%	12,08%
Класификациони број	122 012	121 113
Категорија	В	

3.БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

Реконструкција пословног простора-локала бр.1 у згради (објекат бр.2 на копији плана) у габариту и волумену у бруто површини **78,12m²** ,нето површине **68,90m²**

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 зони **централних садржаја** у блоку **15.**

- **Врста и намена објекта :** угоститељство

II - 1. 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.
- Спроводити 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.
- 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.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА

ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Планирана зона централних садржаја у Опову обухвата блок бр. 15., 16. и 18., у којима се, испреплетано са становањем и пословањем, налази мноштво објеката јавне намене (од јавног интереса): општина и туристичка организација; месна заједница; основна школа; предшколска установа; дом здравља и апотека; дом културе, мултифункционални центар; галерија, јавно комунално предузеће и шумска управа; пошта; отворени спортски простор (са површином планираном за хелиодром) и парк. Од осталих централних садржаја намењених за јавно коришћење ту су комплекси верског објекта: Српска православна црква и Католичка црква, хотел. У оквиру ове зоне заступљени су и породични и вишепородични стамбени објекти, као и пословни објекти и објекти са комбинованим наменама. Постојећи објекти се могу задржати, уз стимулацију да се у приземљу и деловима објеката уз улице отварају трговине, угоститељске и занатске радње, пословне просторије, агенције, канцеларије и слично. Терцијарне делатности - трговина, **угоститељство**, услуге, пословање и слично, ће у будућем животу насеља имати све значајније место и по разноврсности и по броју, као и по потребним капацитетима својих објеката.

Локације и ангажоване површине намењене за потребе наведених централних садржаја, садржаја јавне намене и оних намењених за јавно коришћење, се задржавају и у наредном планском периоду. У складу са наменом, на овим локацијама је могућа изградња нових објеката, **реконструкција** и доградња постојећих, као и опремање и обогаћење садржаја, у складу са савременим захтевима.

Врста и намена објеката

Врста објеката: објекти могу бити слободностојећи, објекти у прекинутом и непрекинутом низу.
Намена објекта: дозвољена је изградња главних и помоћних објеката.

1. **Главни објекат:** објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни објекти, верски објекат (храм), **породични** и вишепородични стамбени објекти¹, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти²; нема ограничења у броју пословних јединица; дозвољена је изградња и више главних објеката на парцели, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони централних садржаја су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга, као и производног и услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Трговине на велико, складишта, затим млинови и силоси (било ког капацитета) и производни објекти (изузев занатских радионица) у оквиру ове зоне нису дозвољени.

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. Грађевинска линија за први главни објекат се поклапа са регулационом линијом. Ако се на парцели гради више главних објеката, дозвољено је да се њихова грађевинска линија повуче у односу на регулациону линију у дубину парцеле.

Постојећа (реконструкција објекта у габариту и волумену) грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

За комплексе објеката јавне намене примењује се индекс заузетости и индекс изграђености парцеле дат тачком "Г - 6. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене".

За остале садржаје у зони централних садржаја испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле, који износе:

- максимално дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 70%.

Постојећи (реконструкција објекта у габариту и волумену)

- максимално дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,8.

Постојећи (реконструкција објекта у габариту и волумену)

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

За комплексе објеката јавне намене примењује се највећа дозвољена спратност дата тачком "Г - 6. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене".

За остале садржаје у зони централних садржаја испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- вишепородични: стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат и пословни објекат макс. П+3+Пк, а укупна висина објекта³ не може прећи 18,0 m;
- породични: стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат макс. П+1+Пк, односно П+2; укупна висина објекта не може прећи 12,0 m, односно 13, 0m;

Постојећа спратност П+О(приземље) , кота слемена +5,50(81,10)

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне, 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:

¹ Породични стамбени објекти су објекти са максимално четири стамбене јединице, а вишепородични стамбени објекти су објекти са пет и више стамбених јединица

² Код стамбено-пословног објекта преко 50% укупне (брutto развијене) површине објекта је намењено становању, док је

код пословно-стамбеног објекта преко 50% укупне (брutto развијене) површине објекта намењено пословању

³ Висина од нулте коте терена до коте слемена објекта

- 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 уличног 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 већа од 0,2 m се савладава унутар габарита 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).

Постојећа кота терена $\pm 0.00(75.50)$ кота приземља $0,20m(75.70)$

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главних објеката, на грађевинској парцели је дозвољена изградња и других - помоћних 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

Постојећи објекти на предметној катастарској парцели

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).

Уколико се објекат гради у непрекинутом низу мора се обезбедити колско-пешачки пролаз у унутрашњи део парцеле. При обезбеђивању колско-пешачког пролаза у унутрашњи део парцеле водити рачуна о задовољавању услова противпожарне заштите.

За грађевинску парцелу пословне или јавне намене се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m. До дела објекта намењеног за јавно коришћење обезбедити пешачки прилаз ширине мин. 1,5 m. За грађевинске парцеле које су чисто стамбене намене, важе услови приступа парцели као у зони становања.

У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, односно минимум једно паркинг место на сваких 70 m² корисне површине објеката пословне и јавне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену/делатност. 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. Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Постојећи приступ на јавну површину на насељска улица Бориса Кидрича (кат.парц.бр.5672 ко Опово)

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

За објекте под заштитом, спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се према условима надлежне установе за заштиту - Завода за заштиту споменика културе из Панчева.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима). Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, блоку и зони.

Фасаде објеката могу бити од савремених материјала, природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане и бојене.

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције до макс. 45°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Може се дозволити и раван кров ради формирања кровних тераса и башти.

Код суседних објеката исте спратности морају бити усклађене висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, нагиби кровних равни (уличних и дворишних) морају бити усклађени са суседним објектима. Надзидане етаже морају чинити складну архитектонску целину са објектом који се надограђује.

Остали услови (за испаде на објекту, отворене спољне степенице и друге грађевинске елементе објекта) су исти као у оквиру зоне становања.

Заштита суседних објеката

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

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

Реконструкција у постојећем габариту и волумену

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 Бориса Кидрича (кат. парц. бр. 5672 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. 3294-1/2018 од 26.09.2018. године

7.2.2. Електроенергетска инфраструктура: У свему према условима Електровојводине “Електродистрибуција Панчево ”, Милоша Обреновића 6, број 8С.1.1.0-Д.07.15.-275107-18 од 28.09. 2018. године

8. ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

8.1. Заштита животне средине и културних добара: /

8.2. Услови противпожарне заштите: Услови МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 09/23 број 217-14020/18-1 од 28.09.2018.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 .**

8.3.Санитарна заштита: Приликом пројектовања и изградње објекта морају се поштовати сви важећи прописи из ове области. Општи санитарни услови који морају да се обезбеде за сваки објекта под санитарним надзором прописани су Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 47/06

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) 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 реконструисати 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, бр.тех.днев.IDR-1274-18/18 од августа 2018.године израђен од стране „BANER“ ДОО из Панчева, Ул.Владимира Жестића 24 одговорни лице Невена Михајловић а главни пројектант је Наташа Вељовић, дипл.инж.арх.-лиценца бр.300 К312 11 и услови имаоца јавних овлашћења прикупљени 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 бр.5020 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 бр.953-2/2018-14 од 19.09.2018.године и Извод из катастра водова под бројем и наведени технички услови имаоца јавних овлашћења.

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 техничке документације према класи и намени објекта (“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.

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 5.000,00 динара.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ подносилац захтеве да трошкове прибављања услова и то: ЈП“МЛАДОСТ“Опово у износу од 3.600,00 динара , ЕПС,Огранак Електродистрибуције Панчево у износу 30. 134,40 динара, МУП,Сектор за ванредне ситуације , Одељење за ванредне ситуације у Пнчеву у износу од 16.750,00 динара и трошкови РГЗ ОПОВО износу 1.790,0 динара уплати у законском прописаном року на жиро рачуне наведене у рачунима о наплати трошкова који кроз ЦИС достављени директно подносиоцу захтева.

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 **првој** 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(2х)
- 2.Имаоцима јавних овлашћења
- 3.Архиви

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Раде Цветановић, маст. инж.грађ.