

**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-28497-LOC-1/2019**

Заводни број: **353-35/2019**

Датум: 15.10.2019.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 Душко Шукунда \_\_\_\_\_ из Сакуле, Зелена бб 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, 42/2013- 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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС",бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) Просторни план општине Опово („Општински службени гласник Опово“,бр.3/2011) и овлашћења начелника општинске управе бр. 03-3/2019 од 03.01.2019.године издају се:

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

за изградњу породично стамбеног објекта са једним станом

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

Број и КО катастарске парцеле	<b>418 ко Сакуле</b>
Површина катастарске парцеле	<b>6а 64м2</b>
Место, улица и број	<b>Сакуле, Жарка Зрењанина бр.15</b>

**2.КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА**

Намена објекта	<b>Стамбена зграда са једним станом</b>
Класификациони број	<b>111 011</b>
Категорија	<b>А</b>

**3.БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА**

На катастарској парцели број 418КО Сакуле планирана је изградња породично стамбеног објекта са једном стамбеном јединице, спратности П+О (приземље) у бруто површини приземља је 111,44м<sup>2</sup>, нето површина је 94,43м<sup>2</sup>

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

- на основу Просторни план општине Опово („Општински службени гласник Опово“, бр.3/2011,1/2015)

## 5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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

### ГРАЂЕВИНСКЕ и РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. 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

**Увидом у ИДР-е планирани објекат се поставља на удаљености од 3,00 од регулационе линије**

Услови за стамбену зону мање густине:

**1.** Главни објекат: Намена: породични стамбени објекат, породични стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат, пословни објекат, вишепородични стамбени објекат и вишепородични стамбено-пословни објекат и мањи производни или складишни објекат. Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу и непрекинутом низу.

**По ИДР-у објекат је слободностојећи**

#### **Положај објеката на парцели**

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

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).

**По идејном решењу објекат се поставља на удаљености од 1,00m од границе катастарске парцеле бр.420 КО Сакуле**

**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.

**По ИДР-у индекс заузетости је 16,78% а индекс изграђености 0,17**

**Дозвољена спратност и висина објеката**

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до макс. П+1+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 12,0m. За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске 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 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.

**ИДР-ом је пројектована висина пода приземља стамбеног објекта на коти 0,54m од коте терена, спратности П+О(приземље) висина слемена 6,01m од коте терена .**

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).

**По идејном решењу објекат се поставља на удаљености од 1,0-1,37m од границе катастарске парцеле бр. 420 КО Сакуле**

**е) 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

сагласног власника суседне грађевинске парцеле. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0m од заједничке границе 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 отварати 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.

### **Увидом у ИДР-е не планира се изградње других објеката**

#### **Обезбеђивање 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 пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0m. 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  $70 m^2$  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.

#### **з) Заштита суседних објеката**

##### Услови за стамбену зону мање и средње густине:

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 етаже 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 макс. ширини 0,3m, када је ширина тротоара већа од 1,8m,
- код традиционалног постављања прозора "кибиц фенстер" у макс. ширини 0,3m, када је ширина тротоара већа од 1,8m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, 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.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности. 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 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5m. Ако је међусобни размак мањи од 2,5m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња kota на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8m. За изграђене објекте чије је међусобно растојање мање од 2,5m, не могу се у случају реконструкције на бочним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

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 слободних падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

**По ИДР-у усклађени су отвори и други услови дати овим изводом из плана.**

**Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове**

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, **до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0m од објекта и границе парцеле.** Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом а одатле на пољопривредне површине. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (напр.: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак, економски део). Композицију треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања ускладити са околним пејсажом и општим условима средине. Основу озелењене површине чини травњак.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта: коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

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

- **објекти уцртани у копији плана се уклања ради изградње новог објекта. Инвеститор је од надлежног органа прибавио Решење о уклањању објекта бр.351-85/2019-III од 16.08.2019.године**

## **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 Жарка Зрењанина - кат.парцела бр. 1494 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. 1642-1/2019 од 04.10.2019. године Водонепропусну септичку јаму (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже у улици) лоцирати на на мин. 3,0 m од границе парцеле и објекта.

**7.2.2. Електроенергетска инфраструктура:** У свему према условима „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. Београда, Огранак Електродистрибуција Зрењанин, Зрењанин, Панчевачка 46, број 8В.1.1.0.-D.07.13-306548-19 од 10.10.2019. године и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8В.1.1.0.-D.07.13-306548-19 -UGP од 10.10.2019. 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 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 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 – главна свеска и пројекат архитектуре, бр. тех. дневника ИДР-20-09-2019 од септембра 2019. године израђено од стране „MASTER ПРОЈЕКТ 2015“ Бироа за пројектовање, надзор и извођење, Панчево, ул. Његошева 1 одговорно лице и пројектант је Јасмина Јованов у пдф и графички део у dwfx. формату;

- услови од „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. Београда, Огранак Електродистрибуција Зрењанин,  
- услови од ЈП «Младост» Опово

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. 418 КО САКУЛЕ, заводни број 953-2/2019-24 од 24.09.2019. године и копију катастарског плана вовова бр. 956-01-303-8653/2019 од 26.09.2019. године.

Од надлежног органа по службеној дужности прибављено је:

- копија плана од РГЗ-а, СКН ОПОВО и Извод из катастра водова – Копија катастарског плана водова издат од РГЗ-а у Панчеву,
- услови од „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. Београда, Огранак Електродистрибуција Зрењанин,
- услови од ЈП «Младост» Опово

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 72/18) и осталим важећим 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 24 МЕСЕЦА 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 , наканада за ЦЕОП 1000, 00динара,услови ЈП“МЛАДОСТ “Опово у износу од 3.600,00динара и трошкови РГЗ ОПОВО у износу од 1080,00динара РГЗ ПАНЧЕВО у износу од 2400,00динара и доказ о уплати истог приложен у систему електронске дозволе.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** подносилац захтеве да трошкове прибављања услова и то: Огранак Електродистрибуције Зрењанин у износу од 4.892,40 динара и уплати у законском прописаном року на жиро рачун наведен 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 **четвртој** 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 480,00динара републичке административне таксе.

#### **Обрађивач**

Јасна Кочовић,дипл.инж.арх.

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**  
Раде Цветановић, маст. инж.грађ.