РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Број: 353-63 /2015-02-IV
Дана: 02.12.2015. године
ПЛАНДИШТЕ

На основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Планом генералне регулације насеља Пландиште ("Службени лист општине Пландиште" бр. 9/2014) Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015), члана 8. Одлуке о организацији општинске управе општине Пландиште („Службени лист општине Пландиште“ бр. 16/2008) и захтева Ловачког удружења „Брзава“ из Пландишта, за издавање локацијских услова за изградњу ловачког дома, Општинска управа општине Пландиште, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЛОВАЧКОГ ДОМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ
БРОЈ 1395/15 КО ПЛАНДИШТЕ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Парцела кат.бр. 1395/15
К.О. Пландиште
Место: Пландиште
Улица и број: Николе Пашића бб
Површина парцеле: површина парцеле је 1554 м2
Намена парцеле: породично становање.

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА КОЈИ СЕ РУШЕ Не постоје објекти предвиђени за рушење.

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Класификациони знак: **121113**
Категорија **"Б"**

БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ГРАДИ 236,00 м^2

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Постојећа парцела је у складу са Планом генералне регулације насеља Пландиште ("Службени лист општине Пландиште" бр. 9/2014) задовољава услове за грађевинску парцелу.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална спратност објекта**: П+1+Пк.**

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију или се гради унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија најчешће се поклапа са регулационом линијом или се поставља на удаљености до 5,0 m од регулационе линије. Изузетно, удаљеност главних објеката 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. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Удаљеност објекта од међних и других линија:
Изградња пословних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 0,5 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 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.
- 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).

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност главног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом).

Бетонске водонепропусне септичке јаме треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8 m или живицом до 0,8 m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- на парцелама које су намењене становању са пословањем 60%

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 1,0.

У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута - улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). 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. 3,0 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе, и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

За паркирање возила у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу једно паркинг место на 70 m^2 пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Заштита суседних објеката

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%.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област.

При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност 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.

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина.

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт). У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак, башта и сл.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Мере заштите гео и палео – наслеђа

Током изградње објеката, треба имати у виду члан 99. Закона о заштити природе, којим је предвиђена обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Сва оштећења приликом извођења радова падају на терет извођача радова односно инвеститора.

Полигоне тачке од премера не смеју се оштетити.

Услови и мере за обзбеђење енергетске ефикасности изградње

Енергетска ефикасност изградње зграде обухвата следеће мере које се односе на:

- Употреба пасивних соларних сиситема: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација;
- Омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова, подних површина; замена /санација прозора, ваздушна заптивност/непропустљивост, друге мере), употреба геотермалне енергије за "предхлађење", односно "предгревање" објекта;
- Систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена/модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена/модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља топлоте/трошкова, мерача топлоте, друге мере), употреба геотермалне енергије за "предгревање" топле воде;
- Унутрашњу климу, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- Унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА

Кров: Обавезна израда косог крова.
Приступ на јавну површину: Парцела има обезбеђен директан приступ на јавну површину и уличну саобраћајницу.
Паркирање: Паркирање возила се мора обезбедити унутар парцеле.
Сеизмичност терена: Ово подручје припада зони могућих трусних покрета интезитета 7 степени MCS.
Инжењерско геолошке карактеристике: Обзиром да је терен потпуно раван, проблем је евентуално висок ниво подземних вода те се препоручује да под буде изнад терена.
Геомеханика: На предметној парцели а ни у ближој локацији није вршено геомеханичко испитивање тла те не постоје познати подаци. Уколико инвеститор и главни пројектант процене да је потребно исте извести сами ће одлучити о томе.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Водоводна и гасна мрежа: По условима ДЈКП „Полет“ Пландиште бр. 2-102/2015-11/1 од 16.11.2015. године запримљени 18.11.2015 године..
Фекална канализације: На септичку водонепропусну јаму.

Улична атмосферска канализација: У складу са условима МЗ Пландиште бр. 191/2015 од 13.11.2015. године.
Електро инсталације објеката: Прикључење на електро мрежу извршити у складу са условима за пројектовање и прикључење број 07.16.-5.40-236070/3 од 17.11.2015 године запримљени 25.11.2015 год, издатим од стране ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Панчево“ из Панчева..
Санитарни услови: У складу са условима Покрајинског секретаријата за здравство социјалну политику и демографију, Одсек за санитарну инспекцију Панчево бр. 129-53-01118-2/2015-11 од 16.11.2015. године запримљени 17.11.2015.године.
Прикључак на уличну саобраћајницу: По саобраћајно техничким условима издатим од стране Општинске управе општине Пландиште, бр. 344-157/2015-02-IV од 16.11.2015 године запримљени 19.11.2015 године.
Технички услови за заштиту од пожара: У складу са условима Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву бр. 07/24/1/1 бр. 217-13370/15-1 од 26.11.2015. године запримљени 02.12.2015 године.

Локацијски услови су основ за израду идејног пројекта за извођење радова.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Пландиште у року три дана од дана достављања локацијских услова, таксиран са 150,00 динара административне таксе.

ДОСТАВИТИ:

1. Ловачког удружења „Брзава“ из Пландишта, ул. Карађорђева бр. 11 х2
2. Имаоцима јавних овлашћења
   који су дали посебне услове
3. Регистратору
4. А р х и в и

Н А Ч Е Л Н И К
Александра Одавић Мак, дипл. правник