

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ
Општинска управа
Број: 353-55 /2015-02-IV
Дана: 29.10.2015. године
П л а н д и ш т е

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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015), Просторног плана општине Пландиште ("Службени лист општине Пландиште" бр. 9/2011), члана 8. Одлуке о организацији општинске управе општине Пландиште ("Службени лист општине Пландиште" бр. 16/2008) и захтева Радека Јове из Новог Сада, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, Општинска управа општине Пландиште, издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 173
КО ДУЖИНЕ**

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Парцела кат.бр. 173
К.О. Дужине
Место: Дужине
Улица и број: Македонска 7
Површина парцеле.: површина парцеле је 629 m²
Намена парцеле: породично становање.

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

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Класификациони знак: 111011
Категорија "А"

БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ГРАДИ: 74,37 m²

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Постојећа парцела је у складу са Просторним планом општине Пландиште ("Службени лист општине Пландиште" бр. 11/2009) 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 граде 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 породичних 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 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

Међусобна удаљеност објеката

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

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0 m (ако су задовољени услови противпожарне заштите), односно минимално половина вишег објекта. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m, а изузетно може бити и мање, односно, објекат се гради на међи само уз сагласност суседа. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0 m од заједничке границе парцеле. Уколико је растојање економског објекта и стамбеног објекта на суседној парцели мање од прописаног, неопходна је писмена сагласност власника суседног стамбеног објекта. Уколико је растојање економског објекта и стамбеног објекта на суседној парцели мање од прописаног, неопходна је писмена сагласност власника суседног стамбеног објекта.

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

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 отворати ван регулационе линије.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- на парцелама које су намењене становању 40%

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 1,0.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедности 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 несмеју се оштетити.

Услови и мере за обезбеђење енергетске ефикасности изградње

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

- Употреба пасивних соларних система: 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 подстанца, 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: Препоручује се коси кров,

Пристап на јавну површину: Парцела има обезбеђен директан пристап на јавну површину и уличну саобраћајницу.

Паркирање: Паркирање возила се мора обезбедити унутар парцеле.

Сеизмичност терена: Ово подручје припада зони могућих турских покрета интензитета 7 степени MCS.

Инжењерско геолошке карактеристике: Обзиром да је терен потпуно раван, проблем је евентуално висок проблем подземних вода те се препоручује да под буде изнад терена .

Геомеханика: На предметној парцели, а ни у ближој локацији није није вршено геомеханичко испитивање тла те не постоје познати подаци. Уколико инвеститор и пројектант процене да је потребно исте извести сами че одлучити о томе.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод: По условима МЗ Дужине из Дужина бр. 353-54/2015-07 од 21.10.2015.

Фекална канализације: на септичку водонепропусну јаму.

Улична атмосферска канализација: Атмосферске воде се са објеката и парцеле усмеравају на постојећу уличну атмосферску канализацију или у складу са постојећим условима.

Електро инсталације објеката: Прикључење на електро мрежу извршити путем постојећег прикључка.

Прикључак на уличну саобраћајницу: По саобраћајно техничким условима и условима за изградњу атмосферске канализације издатим од стране Општине Пландиште, Општинске управе бр. 344-146/2015 -02-IV од 14.10.2015 год.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. Саобраћајно технички услови и услови за изградњу атмосферске канализације издати од стране Општине Пландиште, Општинске управе бр. 344-146/2015 -02-IV од 14.10.2015 год.

2. Услови МЗ Дужине из Дужина бр. 353-54/2015-07 од 21.10.2015 год.

Посебни услови су саставни део локацијских услова.

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.

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. Радека Јово, Нови Сад, Булевар Цара Лазара 81 x 2
2. Имаоцима јавних овлашћења
који дали посебне услове
3. Регистратору
4. Ар х и в и

