

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
 АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
 ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ  
 ОПШТИНСКА УПРАВА  
 Број: 353-61 /2015-02-IV  
 Дана: 12.11.2015. 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015 и 89/2015), Плана генералне регулације насеља Планиште ("Службени лист општине Планиште" бр. 9/2014)), члана 8. Одлуке о организацији општинске управе општине Планиште („Службени лист општине Планиште“ бр. 16/2008) и захтева Вељковић Александра из Планишта за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта, Општинска управа општине Планиште, издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ  
 ЗА ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ  
 БРОЈ 864/1 КО ПЛАНДИШТЕ**

**ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

Парцела кат.бр. 864/1  
 К.О. Планиште  
 Место: Планиште  
 Улица и број: Гредска 2  
 Површина парцеле.: површина парцеле је 418 м<sup>2</sup>  
 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 ДОГРАЂУЈЕ** 185,28 м<sup>2</sup>

**ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

**ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

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

**СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА**

Максимална спратност објекта: **П+1+Пк** (укупна висина објекта не може прећи 12,0 м).

## **ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА**

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију или се гради унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. 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 стамбених 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 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 породичног стамбеног 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.**

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 отворити ван регулационе линије.

## **Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле**

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле на парцелама које су намењене становању је 40%, или 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 је решен са јавног пута - улице. 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 пешачки 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, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

## **Заштита суседних објеката**



Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити минимално 0,5 m, изузев у зонама где постојеће прилике то дозвољавају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле), где је минимална удаљеност 0 m. 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 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.

#### **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.

#### **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 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 горњоника, 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.

**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 трусних покрета интензитета 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 није вршено геомеханичко испитивање тла те не постоје познати подаци. Уколико инвеститор и 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“ Планиште бр. 2-102/2015-07/1 од 04.11.2015. године.

**Фекална канализације:** На септичку водонепропусну јаму.

**Улична атмосферска канализација:** У складу са условима МЗ Планиште бр. 170/2015 од 28.10.2015. године.

**Електро инсталације објеката:** Прикључење на електро мрежу извршити у складу са условима за пројектовање и прикључење број 07.16.-5.40.-209708/3 од 29.10.2015 године, издатим од стране ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Панчево“ из Панчева..

**Прикључак на уличну саобраћајницу:** По саобраћајно техничким условима издатим од стране Општинске управе општине Планиште, бр. 344-151/2015-02-IV од 03.11.2015 године.

### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

1. Услови за пројектовање и прикључење број 07.16.-5.40.-209708/3 од 29.10.2015 године, издати од стране ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Панчево“ из Панчева.
2. Услови ДЈКП „Полет“ Планиште бр. 2-102/2015-07/1 од 04.11.2015. године.
3. Саобраћајно технички услови и услови издати од стране Општине Планиште, Општинске управе бр. бр. 344-151/2015-02-IV од 03.11.2015 године.
4. Услови МЗ Планиште бр. 170/2015 од 28.10.2015. године.

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.

**Напомена:**

Странка је дужна да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе изврши претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.

**ДОСТАВИТИ:**

1. Александар Вељковић из Пландишта, ул. Гредска бр. 2 (x 2)
2. Имаоцима јавних овлашћења који су дали посебне услове
3. Регистратору
4. А р х и в и



НАЧЕЛНИК  
Александра Одавић Мак, дипл. правник