

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
 АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
 ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ  
 ОПШТИНСКА УПРАВА  
 Број: 353-28 /2015-02-IV  
 Дан: 22.07.2015. 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), 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 Латковић Мирка из Купиника за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, Општинска управа општине Пландиште, издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ  
 ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ  
 БРОЈ 547 КО КУПИНИК**

**ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

Парцела кат.бр. 547

К.О. Купиник

Место: Купиник

Улица и број: Банатска бб

Површина парцеле.: површина парцеле је 1519 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 "A"

**БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ГРАДИ** 49,25 м<sup>2</sup>

**ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

**ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Постојећа парцела је у складу са Просторним планом општина 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 ограничene 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).

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

## 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.

## Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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 3,5m и пешачка стаза мин. ширине 1,5m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан.

## Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 м, односно регулациону линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м. 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 2,0 м по целији ширини објекта с висином изнад 3,0 м,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 3,0 м.

Грађевински елементи као еркери, доксати, 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 1,2 м, 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 0,6 м, 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 0,9 м, 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 5,0 м) мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

#### 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 објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објекта, 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 објекта, 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 запттивност/непропустиљивост, 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/рошкова, 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,

**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 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

**Водовод:** По условима МЗ Купиник из Купиника од 15.07.2015. године

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

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

**Електро инсталације објекта:** Прикључење на електро мрежу извршити у складу са условима за пројектовање и прикључење број 5.40-6298/ од 29.06.2015 године, издатим од стране Електродистрибуција "Панчево" из Панчева.

**Телекомуникациона инфраструктура:** Прикључење на телекомуникациону мрежу извршити у складу са условима број 6995/235907/2-20153Р од 14.07.2015. године, издатим од стране „Телеком Србија“ АД из Београда.

**Прикључак на уличну саобраћајницу:** По саобраћајно техничким условима и условима за изградњу атмосферске канализације издатим од стране Општинске управе општине Планиште, бр. 344-94/2015-02-IV од 30.06.2015 године.

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 Планиште у року три дана од дана достављања локацијских услова, таксиран са 150,00 динара административне таксе.**

### **ДОСТАВИТИ:**

1. Мирко Латковић из Купиника, ул. Косовска бр. 4 (x 2)
2. Имаоцима јавних овлашћења  
који су дали посебне услове
3. Регистратору
4. Архиви



### **НАЧЕЛНИК**

Александра Одавић\*Мак, дипл. правник

*Мак* *Александар Одавић*