

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА ОПШТИНА
ПЛАНДИШТЕ
ОПШТИНСКА УПРАВА
ROP-PLA-16379-LOC-1/2021
Дана: 05.07.2021 године
ПЛАНДИШТЕ

Општинска управа општине Пландиште поступајући по захтеву [REDACTED], на основу члана 8ђ и 53а а у вези са чланом 134 став 2. Закона о планирању изградњи („Сл.гласник РС“ бр.72/09,81/09–исправка,64/10–одлука УС,24/11,121/12,42/13–одлука УС,50/13–одлука УС,98/13–одлука УС,132/14, 145/14, 83/19,31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021– у даљем тексту Закон), Просторног плана општин Пландиште (“Службени лист општине Пландиште” бр. 9/2011), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр . 115/2020), члана 12. Одлуке о организацији општинске управе (“Сл.лист општинеПландиште”бр.32/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ СПОРТСКОГ ОБЈЕКТА -СВЛАЧИОНИЦЕ ПОСЛОВНОГ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 438/1 КО ВЕЛИКИ ГАЈ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА КАТ.ПАРЦЕЛИ 969 И 438/1 КО ВЕЛИКИ ГАЈ

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Место:	Велики Гај
Катастарска општина:	Велики Гај
Број катастарске парцеле:	438/1 и 969
Улица и број:	Банатска
Површина парцеле:	35.618 м ²
Намена парцеле:	Зона спорта и рекреације

2. Назив планског документа на основу ког се издају ови услови : Просторни план општине Пландиште (“Службени лист општине Пландиште” бр. 9/2011)

3. Намена објекта са ознаком класе објекта : Пословни објекат-свлачионица, П+0 категорија објекта „Г“,класификационе ознаке 241100(100%)

4. Бруто површина предметног објекта: 133,72 м², паркинзи, септичка јама, прикључци (саобраћајни, електро и водоводни).
Етапност изградње : пројекат се реализује у целости

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Уређење и изградња јавних објеката за целине и зоне за које плански документ садржи шематски приказ уређења

Уређење и изградњу јавних објеката у 12 насеља, за које овај План садржи шематске приказе уређења, изводити у складу са важећим правилницима, који конкретну област уређују (здравство, школство, комунални садржаји...), као и са урбанистичким условима из овог Плана:

Спортско-рекреативни комплекс - услови за уређење и изградњу су:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| - индекс заузетости парцеле | макс. 40% * |
| - индекс изграђености | макс. 0,8 |
| - спратност објеката | макс. П+1+Пк |
| - зелене површине | мин. 40% |

(*у индекс заузетости се не рачунају отворени травнати спортски терени=)

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7⁰ МЦС скале;
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Панчево и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе;

- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09 , 20/15, 87/18 и 87/18-др.закон) односно важећих Закона и правилника који регулишу предметну изградњу.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења у зони спорта и рекреације

Уређење и реконструкцију постојећих, као и изградњу нових спортско-рекреативних садржаја треба вршити уз поштовање следећих услова:

- Грађевински објекти могу бити спратности до П+1+Пк;
- Осим објеката и терена намењених спорту и рекреацији у склопу ове зоне дозвољена је изградња компатибилних угоститељско-туристичких и пословних објеката, као и пратећих помоћних и инфраструктурних објеката;
- Индекс заузетости парцеле је максимално 40% (не рачунајући отворене травнате спортске терене и игралишта), а индекс изграђености парцеле је максимално 0,8;
- Сви комплекси намењени спорту и рекреацији морају бити одговарајуће комунално опремљени и изведени у складу са важећим законским прописима који конкретну област регулишу;
- У оквиру спортско-рекреативног комплекса треба обезбедити довољан број паркинг места за очекиван број посетилаца и запослено особље, затим потребне сервисне саобраћајнице, као и прилазе возилима специјалне намене;
- Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице у склопу комплекса градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима; Трафостанице градити као зидане или монтажне бетонске или у склопу објеката; Мин. површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0 m X 6,0 m, а минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m; Средњенапонску мрежу 20 kV и нисконапонску мрежу у склопу комплекса каблирати по условима грађења за подземну мрежу;
- Све слободне површине у склопу комплекса треба да буду парковски озелењене и уређене, у складу са просторним могућностима, а зелене површине уз отворене спортске терене треба да буду формиране тако да створе сенку на јужним експозицијама; Учешће зелених површина треба да буде минимално 40%;
- Комплекс треба да буде ограђен транспарентном оградом, висине макс. 2,0 m;

Врста и намена објеката

У зони садржаја, као главни објекти, могу се наћи: објекти намењени спорту и рекреацији, затим, пословни објекти и у комбинацијама, а као други објекти на парцели: гараже, оставе надстрешнице, , водонепропусне бетонске септичке јаме, ограде, трафостанице и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити су из области: спорта, рекреације, ако су обезбеђени услови заштите животне средине. У овој зони забрањена је изградња производних и складишних објеката.

Објекти се могу градити као слободностојећи, двојни, објекти у прекинутом низу или као објекти у непрекинутом низу.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Постојећа парцела испуњава услове за грађевинску.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације. Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m. У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, односно на сваких 70 m² корисне површине главних објеката друге намене (пословне и сл.), а за јавне објекте и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Међусобна удаљеност објеката

Минимална међусобна удаљеност два објекта јавне намене је половина висине вишег објекта. Остали међусобни односи објеката исти су као у оквиру зоне становања.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру зоне. Препоручују се малтерисане фасаде, пастелних боја. Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач препоручује се цреп.

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.

Пословни и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

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.

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 на мин. 3 m од било ког објекта и границе парцеле.

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура: Колско-пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним земљиштем - уличним коридором.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру у улици извести подземним или надземним прикључним водом, са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче, по условима из електроенергетске сагласности надлежне електродистрибуције.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу извести прикључним каблом са телекомуникационе, КДС и интернет мреже у улици.

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа, који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна.

Посебни услови

Мере енергетске ефикасности изградње

Сходно одредбама Закона утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објеката на начин да се обезбеде прописана енергетска својства, као и мере енергетске ефикасности. Објекат мора бити пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник РС“ бр. 61/11) и да задовољава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде(Сл.Гласник РС бр. 69/12).

Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом

Објекти за јавно коришћење јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти намењени јавном коришћењу.

При планирању, пројектовању и грађењу јавних простора - саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката, као и пројектовање објеката јавне намене и других објеката за јавно коришћење, морају се обезбедити обавезни елементи приступачности за све потенциране кориснике, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013).

Остало :

С обзиром да су расположиви подаци о положају инсталација како на јавној површини, тако и на кат. парцели углавном оријентациони, тачан хоризонтални и вертикални положај одредити шлицовањем или добијањем података на лицу места од представника службе експлоатације власника инсталација. За измештање инсталација које се налазе на

предметној кат. парцели обратити се корисницима објекта и пројектанту.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ ПРИБАВЉЕНИ ОД ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

У складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи, за потребе издавања локацијских услова овај орган је по службеној дужности прибавио податке од надлежне службе РГЗ Катастра непокретности Пландиште као и услове дистрибутера и посебне услове надлежних предузећа који су у целости, у истоветности и идентичној садржини, саставни део локацијских услова.

1. Услове за пројектовање и прикључење на водоводну, са прилогом издати од стране ЈП „ПОЛЕТ“ Пландиште Бр.2-19/2021-06/1 од 15.06.2021 године који су саставни део ових локацијских услова у целости, у истоветној и идентичној садржини.
2. Услови за пројектовање бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-76720-21 од 23.06.2021 године издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Панчево“ Панчево услови за предметну изградњу који су у целости и истоветности саставни део локацијских услова са приложеним уговором..
3. Саобраћајно –техничких услова Општинске управе бр. 344-54/2021-02-IV од 15.06.2021 год. за предметну изградњу који су у целости и истоветности саставни део локацијских услова
4. Услови Општинске управе бр. 353-15/2021-02-IV од 18.06.2021 године за предметну изградњу који су у целости и истоветности саставни део локацијских услова
5. Услови МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 09/22 број 217-8712/21-1 од 16.06.2021. године, дати су услови у погледу мера заштите од пожара који су у целости и истоветности саставни део локацијских услова као и сагласност на локацију.
6. Услови “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” А.Д.Београд Служба за планирање и изградњу мреже Београд дел. бр. Д209/246463/2-2021 , Број из ЛКРМ :31 од 23.06.2021 године.
7. Копије плана за катастарску парцелу прибављени од РГЗ СКН Пландиште бр. 952-04-216-11667/2021 од 14.06.2021 године који су у целости и истоветности саставни део локацијских услова .
8. Копија катастарског плана водова прибављен од РГЗ СКН-Одељење за катастар водова Панчево бр. 956-303-11835/2021 од 04.06.2021 године који су у целости и истоветности саставни део локацијских услова .

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

1. - Идејно решење:

- 0 – главна свеска, израђена од стране „[REDACTED]“, одговорно лице пројектанта Милица Трифковић и главни пројектант Андрија Р. Чоловић, мастер инж.арх., број лиценце 210 А054 20, у pdf формату, електронски потписано;
- 1 – пројекат архитектуре израђен од стране „[REDACTED]“ одговорно лице пројектанта Милица Трифковић и одговорни пројектант Андрија Р. Чоловић, мастер инж.арх., број лиценце 210 А054 20, у pdf формату, електронски потписано;
- Графичка документација пројекта архитектуре у pdf формату, електронски потписано
- Графичку документацију у .dwg формату, није електронски потписано.

Обавезује се пројектант да уради пројекат за грађевинску дозволу у складу са правилима грађења, условима и техничким подацима за прикључење новог објекта на инфраструктурне водове, у складу са важећим техничким прописима и нормативима као и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације. Техничку документацију израдити у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009 , 81/2009-испр.,64/2010-одлука УС,24/2011,121/2012,42/2013- одлукаУС,50/2013- одлукаУС ,98/2013- одлукаУС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19 и 37/2019 - др. закон 9/2020 и 52/2021), а на основу важећих прописа, стандарда и норматива који се односе на све кориснике а нарочито на стабилност објекта, трајност материјала,термичку, звучну, хидрозаштиту и заштиту од сеизмичких потреса, као и за темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

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

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се мора поднети захтев за издавање грађевинске дозволе на основу члана 135. Закона и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр. 68/19).

Поступак за издавање грађевинске дозволе покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС. Грађевинска дозвола се издаје на основу важећих локацијских услова

Одговорни пројектант дужан је да извод из пројекат и пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са овим локацијским условима Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Сл. Гласник РС”, бр.73/2019),и

важећим нормативима и правилницима у складу са Законом.

На основу члана 8ђ. Закона о планирању и изградњи и члана 7. Правилника о спровођењу обједињене процедуре електронским путем овај орган је вршио проверу испуњености формалних услова па је утврдио да су исти испуњени.

Подносилац захтева је у обавези да у законском року уплати ИЈО трошкове издавања услова за пројектовање и прикључења проистекле у поступку издавања ЛУ и доказе о томе приложи уз захтев .

Упутство о правном средству: На издате локацијске услове услова може се изјавити приговор општинском већу Општине Пландиште у року од 3 дана од дана пријема истих таксирана са 150,00 дин.општинске административне таксе. прималац Буџет општине, на рачун 840-742251843-73, позив на број 97 93228 .

ДОСТАВИТИ:

1. [REDACTED]
2. ОДС,, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“доо Београд,Огранак „Електродистрибуција Панчево“ Панчево
3. ЈП“ПОЛЕТ“ Пландиште , Обилићева 15
4. „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“а.д. ИЈ ПАНЧЕВОПанчево, Светог Саве 11
5. РС МУП Одељење за ванредне ситуације у Панчеву ,Жарка Зрењанина 96
6. Општина Пландиште-јавне површине
7. Општина Пландиште-саобраћајнице
8. Регистратору
9. Објавити на интернет страници

Саветник :

Борислав Родић дипл.инг.грађ.



Прилог: Услови и прилози ИЈО