

Република Србија
 Аутономна покрајина Војводина
 ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ
 ОПШТИНСКА УПРАВА ПЛАНДИШТЕ
 ROP-PLA -34445-LOCH-2/2021
 Дана: 20.01.2021 године
 П л а н д и ш т е

Општинска управа 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, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон и 9/2020- у даљем тексту Закон), Плана генералне регулације насеља Пландиште ("Службени лист општине Пландиште" бр.9/2014 и 23/2016), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 68/2019- у даљем тексту Правилник), и члана 12. Одлуке о организацији општинске управе општине Пландиште (Службени лист општине Пландиште" број 8/2018, 7/2019 и 29/2019), на основу усаглашеног захтева корисника [REDACTED] [REDACTED] поднешеном путем пуномоћника Бошка Митовског [REDACTED] издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За доградњу, реконструкцију и промену намене постојећег објекта, на катастарској парцели бр. 743 КО Пландиште, ул. Војводе Путника (Маршала Тита) бр.50,

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ за издавање локацијских услова је План генералне регулације насеља Пландиште ("Службени лист општине Пландиште" бр.9/2014 и 23/2016),

2. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Место:	Пландиште
Катастарска општина:	Пландиште
Број катастарске парцеле:	743
Улица и број:	Војводе Путника 50
Површина парцеле :	1.315,00 м ²
Број блока	6
Намена парцеле:	централни садржаји јавне намене

2.1 .Класа и назив објекта из захтева :

На предметној парцели предвиђена је доградњу, реконструкција и промену намене постојећег објекта (објекат бр. 1), категорија објекта „В“ 113002 (80 %) , класификационе ознаке 126333 (20%) .

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Према Плану генералне регулације насеља Пландиште ("Службени лист општине Пландиште" бр.9/2014 и 23/2016), предметна парцела се налази у грађевинском подручју насеља Пландиште, блок 6 , зона централних садржаја - централни садржаји јавне намене

4. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Реконструкција и доградња постојећих објеката су дозвољени, уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину, под условом да се тиме неће нарушити урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом;

- Изузетно, реконструкција и доградња ће се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно- хигијенски услови за живот (купатило и санитарни чвор);
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом;

Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама (лица са посебним потребама у простору) омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 46/13);

4.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Уређење и изградњу површина и објеката јавне намене изводити у складу са важећим правилницима, који конкретну област уређују (здравство, школство, култура, спорт...), као и са урбанистичким условима, датим овим Планом по областима, односно садржајима јавне намене

Врста и намена објекта

Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни објекти, верски објекат (храм), и у комбинацијама.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони централних садржаја су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга, као и производног и услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Трговине на велико, производне и складишне делатности (млинови и силоси, било ког капацитета) у оквиру ове зоне нису дозвољени.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и прописаних услова заштите.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле Постојећа парцела задовољава услове за грађевинску

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

На грађевинској парцели објекти могу бити постављени као слободностојећи и као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

- индекс заузетости парцеле је макс. 80%
- индекс изграђености је макс. 3,8

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

- спратност објеката је макс. П+3+Пк а укупна висина објекта не може прећи 18,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

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

Главни објекти се постављају 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%).

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.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног главног објекта, са наменом дозвољеном по Плану, а по правилима грађења овог Плана.

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Пословни, и помоћни објекат на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових помоћних и 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.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно, а изузетно, ако се то не може остварити - преко приватног пролаза. Уколико се објекат гради целом ширином парцеле у склопу непрекинутог или прекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле.

За грађевинску парцелу пословне или јавне намене се мора 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, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно минимум једно паркинг место на сваких 70 m² корисне површине објекта пословне и јавне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену/делатност. Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна/јавна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин.

При обликовању објекта тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа.

Обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а нагиб крова у складу са врстом кровног покривача.

Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке или других савремених материјала. Ускладити архитектонски израз (примењене облике, боје и материјале) свих објеката у оквиру комплекса, а слободне површине парковски озеленити.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно- хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Заштита суседних објеката

Изградњом објекта и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

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.

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 7^0 MCS скале;
 - Спровести 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 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;
 - Такође, за све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Завода за заштиту споменика културе Панчево;
 - 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 проналазача и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе;
 - При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара као и противпожарних услова прибављених од Одељења за ванредне ситуације у Панчеву;
- Јавне површине објекти јавне намене за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама (лица са посебним потребама у простору) омогућен неметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 46/13);

Реконструкција и доградња постојећих објеката судозвољени, уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину, под условом да се тиме неће нарушити урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом; - Изузетно, реконструкција и доградња ће се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (купатило и санитарни чвор); - Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена других услова датих овим Планом;

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

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне 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.

За остала правила грађења која нису дефинисана овим Планом, примењују се одредбе Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 50/11).

5. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ 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:

1. Услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија мера издати од МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 број. 217-385/21-1, од дана 12.01.2021. године, ROP-PLA-34445-LOCH-2-HPAP-2/2020-1/2020, који су саставни део ових

локацијских услова у целости, у истоветној и идентичној садржини.

2. Услове за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом издати од МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 број. 217-384/21-1, од дана 12.01.2021 године, ROP-PLA-34445-LOCH-2-НРАР-1/2021, који су саставни део ових локацијских услова у целости, у истоветној и идентичној садржини.

5. ОСТАЛИ УСЛОВИ

Уз захтев за издавање одобрења за грађење приложити пројектно техничку документацију израђену у складу са Законом 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 УСи 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС” број 73/19), ових локацијских услова и услова имаоца јавних овлашћења и важећим нормативима и правилницима у складу са Законом и важећим прописа и норматива који конкретну област регулишу

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Решење о одобрењу за прикључење објекта купца природног гаса издато од ЈП “ПОЛЕТ” Пландиште Број: 2-18/2018-18/1 од 26.03.2016 године
- Решење - одобрењу за прикључење објекта број 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.- 67164-19 од 14.05-2019 године издато од стране „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ доо Београд, Огранак „Електродистрибуција Панчево

Пројектно техничку документацију израдити у складу са Законом 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 УСи 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС” број 73/19), условима имаоца јавних овлашћења и важећим нормативима и правилницима у складу са Законом и важећим прописа и норматива који конкретну област регулишу.

По службеној дужности у складу са чланом 53а. Закона о планирању и изградњи и чланом 9. Став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем надлежни орган је такође прибавио :

- Копију катастарског плана водова издату од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности – одељење за катастар водова Панчево, број 956-01-303-18424/2020 од 23.11.2020. године, и исте представљају саставни део локацијских услова
- Саставни део локацијских услова је и Идејно решење - 0 главна свеска и 1 – идејно решење – архитектура урађено од стране [REDACTED], број техничке документације 17-09/20-0 и 17-09/20-ИДР од септембра 2020. године, одговорно лице пројектанта Бошко Митовски, главни и одговорни пројектант Ђорђевић М. Дарко дипл. инж. арх., лиценца број 300 4118 03 у pdf и графичка документација у dwf формату са прилогом 11 уз ИДР одговорни пројектант Бошко Митовски дипл. инж. маш. лиценца број 330 6625 04.

Уз захтев и усаглашен захтев приложено је и :

- Решење о одобрењу за прикључење објекта купца природног гаса издато од ЈП “ПОЛЕТ” Пландиште Број: 2-18/2018-18/1 од 26.03.2016 године
- Решење - одобрењу за прикључење објекта број 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.- 67164-19 од 14.05-2019 године издато од стране „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ доо Београд, Огранак „Електродистрибуција Панчево

- Копију плана кат.парц. 743и 750/2 К.О.Пландиште издату од стране РГЗ СКН Пландиште бр. 953-1-19/2020 од 04.сеп. 2020 год.

Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова у ком случају се врши измена локацијских услова.

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.

Накнада за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз посебан информациони систем Централне евиденције за издавање локацијских које пружа Агенција за привредне регистре у износу од 2.000,00 динара.

Ослобођено од плаћања административне таксе по члану 18. Став 1 тачка 2 Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-исправка, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05-др. закон, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 120/17, 3/18, 50/18, 95/18, 39/19, 86/19, 90/2019, 98/2020 и 144/2020).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Пландиште у року три дана од дана достављања локацијских услова.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору путем пуномоћника
2. МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
3. „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ доо Београд, Огранак „Електродистрибуција Панчево“
4. ЈП „ПОЛЕТ“ „Пландиште
5. Регистратору
6. Објавити на интрнет страници

Саветник : Борислав Родић дипл.грађ.инж.



Прилог:Копије планова и прибављени услови ИЈО