

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Број предмета: ROP-PLA-36883-LOC-1/2022
Заводни број: 353-1-17/2022-02-IV
Дана: 13.12.2022. године
ПЛАНДИШТЕ

Општинска управа општине Пландиште поступајући по захтеву [REDACTED],
[REDACTED],
поднешеном преко пуномоћника, [REDACTED], на основу
члана 8ђ и 53а ,54, 55, 56, 57 у вези са чланом 134. став 2. Закона о планирању и изградњи
(„Сл.гласник РС“ бр.72/09,81/09 исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 -
одлукаУС,98/13-одлука УС, 32/14, 145/14 , 83/19, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021 - у даљем тексту
Закон), члана 31 став 1 и 2 Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр. 115/2020), члана 10
став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем
(„Сл.гласник РС“, бр.68/2019), и члана 8. Одлуке о организациј и општинске управе ("Сл. лист
општине Пландиште" бр. 32/2020) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу породичне куће П+0, на кат. парц. бр. 808 и 809, К.О. Маргита, Анкуцић
Лукреције бр.68.

ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу породичне куће је Просторни
план општине Пандиште ("Службени лист општине Пландиште" бр.9/2011).

1. ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Место: Маргита
Катастарска општина: КО Маргита

Планирана намена на парцелама:

Број катастарске парцеле: 808
Површина парцеле : 558,00 m²
Улица и број: Анкуцић Лукреције бр.68
Намена парцеле: Земљиште у грађевинском подручју – Зона централних
саджаја

Број катастарске парцеле: 809
Површина парцеле : 858,00 m²
Улица и број: Анкуцић Лукреције
Намена парцеле: Земљиште у грађевинском подручју – Зона централних
саджаја

2. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА

Класификациони знак: 111011 – Издвојене куће за становање или привремени боравак, као што
су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће

Категорија "А"

Број објеката на парцели: 8

Површина која се руши – уклања: 111 m²

Површина која се задржава: 492 m²

Површина (брuto) објекта који се гради: 107,18 m²

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Постојећа парцела је у складу са Просторним планом општине Пландиште ("Службени лист општине Пландиште" бр. 9/2011) задовољава услове за изградњу ове врсте објекта.

4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

4.1. Услови и мере заштите живота и здравља људи

Да би се избегао негативан утицај на животе и здравље људи, али и обезбедила заштита створених вредности, неопходно је водити рачуна о поштовању прописа о техничким нормативима и стандардима, мерама и условима које надлежни органи издају, при постављању и извођењу, односно изградњи објеката.

4.2. Услови и мере заштите, уређења и унапређења животне средине и заштита културних добара

Заштита, уређење и унапређење животне средине обухвата мере и активности, чијом реализацијом ће се зауставити и спречити негативни утицаји на животну средину која могу имати поједина постројења и активности.

Постројења у којем се обављају активности у којима је присутна или може бити присутна опасна материја у једнаким или већим количинама од прописаних (у даљем тексту: севесо постројење), регулисана су Законом о заштити животне средине и другим подзаконским актима, као техничка јединица унутар комплекса, где се опасне материје производе, користе, складиште или се њима рукује.

Ако се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах без одлагања прекине радове и обавести завод за заштиту споменика културе у Панчеву и да предузме све мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у ком је откривен – члан 109 Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94).

4.3 Инжењерско-геолошки услови, услови и мере заштите од пожара, елементарних непогода и техничко-технолошких несрећа

Заштита од **земљотреса**, с обзиром да се општина Пландиште налази у зони могућих трусних покрета интензитета 7° MCS, подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објеката на сеизмичким подручјима, при чему се дефинишу параметри који утичу на смањење оштећења у случају земљотреса као што су изграђеност, густина насељености, систем градње, спратност, мрежа слободних површина и др.

Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС „ број 111/09 и 20/15).

4.4. 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.

5. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА КОЈИ СЕ РУШЕ: Нема објеката за рушење

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

6.1 Правила грађења у зони централних садржаја

Врста и намена објеката

У зони централних садржаја, као главни објекти, могу се наћи: објекти намењени образовању, здравству, социјалној заштити, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни, верски, породични²¹ и вишепородични стамбени објекти и у комбинацијама, а као други објекти на парцели: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, економски објекти, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафостанице и сл.

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. 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 намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 400 m², а максимална 3000 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m (2x10,0 m), минимална површина је 400 m² (2x200 m²), а максимална 3000 m² (2x1500 m²);
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 200 m², а максимална 1500 m²;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m, минимална површина 800 m², а максимална 6000 m²;
- ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом;
- такође, ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену врсту објеката.

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%).

Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

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.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,0

Дозвољена спратност и висина објеката

У зони централних садржаја максимална дозвољена спратност главних објеката је П+2+Пк, а других објеката (помоћни и сл.) је П+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 15,0 m.

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.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други објекти на парцели (помоћни, економски и сл.) се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта. Услови за ограђивање грађевинске парцеле су исти као и у оквиру зоне становања.

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 одређују делатност уређују. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Заштита суседних објеката

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

Грађевински елементи као еркери, докати, 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 m, 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 m, 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 m, 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 m) мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8 m, површине до 0,8 m².

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.

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 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.

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.

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Кућни- мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу

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 центра. 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. Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

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

7. ГРАЂЕВИНСКА И РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

Грађевинска линија: Према приложеном Идејном решењу бр.80/22ИДР од новембра 2022. године урађеним од стране [REDACTED], оверено од стране одговорног лица и главног пројектанта [REDACTED], дипл.инж.арх., лиценце број ИКС [REDACTED].

8. ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА

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 објекта буде изнад терена .

9. 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 Планишће 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, водовод, канализација и гасоводна мрежа, издати од стране ЈП „ПОЛЕТ“ Планишће Бр.1-14/2022-13/1 од 06.12.2022 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.-531129-22 од 09.12.2022 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.
3. Копије плана за катастарске парцеле прибављени од РГЗ СКН Планишће бр. 952-04-216-24378/2022 од 02.12.2022 године који су у целости и истоветности саставни део локацијских услова.
4. Копија катастарског плана водова прибављен од РГЗ СКН-Одељење за катастар водова Панчево бр. 956-303-27456/2022 од 23.11.2022 године који су у целости и истоветности саставни део локацијских услова .

10. ОПШТИ УСЛОВИ

Општи услов је израда пројектно-техничке документације која мора бити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/10-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др Закон, 9/2020 и 52/2021), Локацијским условима и прибављеним условима ималаца јавних овлашћења.

Главни пројектант је дужан да идејни пројекат за исховање решења којим се одобрава извођење радова усклади са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Сл. гласник РС”, број 73/2019) и Условима за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења.

Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење број техничке документације 80/22/ИДР из новембра 2022. године, израђено од стране [REDACTED], оверено од стране одговорног лица и главног пројектанта Роберта Милате, дипл.инж.арх., лиценце број ИКС [REDACTED].

Напомена: С обзиром да су расположиви подаци о положају инсталација како на јавној површини, тако и на 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 парцели обратити се корисницима објекта и пројектанту.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ ЛОКАЦИЈСКИМ УСЛОВИМА.

У СЛУЧАЈУ ФАЗНЕ ИЗГРАДЊЕ, ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОСЛЕДЊЕ ФАЗЕ, ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ТИМ УСЛОВИМА.

На основу важећих локацијских услова, независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати, издаће се грађевинска дозвола и решење о одобрењу за извођење радова из члана 145. Закона о планирању и изградњи.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На ове локацијске услове може се поднети приговор Општинском Већу, Општине Пландиште, у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова, кроз Централни информациони систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре у поступцима за издавање акта о остваривању права на изградњу и употребу објекта,. На приговор се плаћа републичка административна такса у износу од 490,00 динара уплатом на жиро-рачун број 840-742221843-57 са позивом на број: 97 93 228 и општинска административна такса у износу од 150,00 уплатом на жиро-рачун број 840-742251843-73, позив на број: 93228 број модела: 97.

Доставити :

1. Подносиоцу захтева путем пуномоћника
2. ОДС,, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“доо Београд,Огранак „Електродистрибуција Панчево“ Панчево
3. ЈП“ПОЛЕТ“ Пландиште , Обилићева 15
4. Објавити на интернет страници

Обрадила :

Татјана Паунов мастер инж.инж.арх

НАЧЕЛНИК
Александра Одавић Мак, дипл. правник