

Република Србија
 Аутономна покрајина Војводина
 ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ
 ОПШТИНСКА УПРАВА ПЛАНДИШТЕ
 ROP-PLA -8566-LOCH-2/2020
 Дана: 14.05.2020 године
 П л а н д и ш т е

Општинска управа Планиште 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, 132/2014145/2014, 83/18, 31/19, 37/2019—др.закон и 9/2020- у даљем тексту Закон), Плана генералне регулације насеља Планиште ("Службени лист општине Планиште" 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 Планиште (Службени лист општине Планиште" број 8/2018, 7/2019 и 29/2019), на основу усаглашеног захтева [REDACTED], поднешеном путем пуномоћника [REDACTED] издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију и доградњу зграде локалне самоуправе – доградња просторије архиве у Планишту, на катастарској парцели бр.1 КО Планиште

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

2 ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Место:	Планиште
Катастарска општина:	Планиште
Број катастарске парцеле:	[REDACTED]
Улица и број:	[REDACTED]
Површина парцеле :	[REDACTED]
Број блока	7
Намена парцеле:	централни садржаји јавне намене

2.1 .Класа и назив објекта из захтева :

На предметној парцели предвиђена је реконструкција и доградња зграде локалне самоуправе (објекат бр. 3) – доградња просторије архиве, категорија објекта „Б“ класификациона ознака 122011- Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.)

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Према Плану генералне регулације насеља Планиште ("Службени лист општине Планиште" бр.9/2014 и 23/2016), предметна парцела се налази у грађевинском подручју насеља Планиште, блок 7, 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

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.

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.

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.

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

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 објеката 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.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

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

При обликовању објеката 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 објеката 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 објеката 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.

Ако се поставља на заједничку међу (границу парцеле) **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).

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а 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.

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 MCS 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 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 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.

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање 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 Законом 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.

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 противпожарних мера издати од МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 број. 217-6/20-1, од дана 06.05.2020. године, ROP-PLA-8566-LOCH-2-NPAP-1/2020, који су саставни део ових локацијских услова у целисти, у истоветној и идентичној садржини.

5. ОСТАЛИ УСЛОВИ

На предметној локацији где је предвиђене доградње инвеститор је већ на делу исте локације прибавио важеће одобрење за извођење радова ROP-PLA-3088-ISAW-1/2019 OD 18.02.2019 године и то за извођење радова на изградњи помоћног објекта- надстрешнице за возило бруто површине 54,00 м², дим 9,00 x 6,00 м, такође је постоји изграђен помоћни објекат- гаража за коју је издато Решење -одобрење за извођење радова од стране ове управе бр. 351-631/2010-01 од 2.09.2010 године те исто узети у обзир приликом пројектовања.

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

а) Прибавити сагласност власника суседне парцеле за изградњу предвиђену у ИР

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 УС и 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 прописима 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 плана , издату од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пландиште, од 09.04.2020. године,
- Копију катастарског плана водова издату од стране РГЗ , Служба за катастар непокретности – одељење за катастар водова Панчево, број 956-01-303-4585/2020 од 09.04.2020. године,

и исте представљају саставни део локацијских услова

Саставни део локацијских услова је и идејно решење израђено од стране [REDACTED]

[REDACTED], одговорно лице пројектанта Варга Владимир и главни и одговорни пројектант Варга Снежана, дипл.инж.арх., број лиценце 300 3312 03 .

-Идејно решење садржи делове :

„0“. Главну свеску израђену од стране [REDACTED]

[REDACTED], одговорно лице пројектанта Варга Владимир и главни пројектант Варга Снежана, дипл.инж.арх., број лиценце 300 3312 03 бр.тех. документације,

„1“. Пројекат архитектуре израђен од стране [REDACTED]

[REDACTED], одговорно лице пројектанта Варга Владимир и одговорни пројектант Варга Снежана, дипл.инж.арх., број лиценце 300 3312 03 .

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 услова у складу са чланом 27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 119/13, 138/14, 45/2015, 106/15 и 32/2016), у износу од 1.000,00 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 и 90/2019).

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. Регистратору
 4. Објавити на интрнет страници
- Саветник : Борислав Родић дипл.граф.инж.

Прилог: Копије планова и услови ИЈО

НАЧЕЛНИК

Александра Одавић Мак, дипл.правник

[Signature]