

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Број: ROP-PLA-21998-LOC-1/2024
Заводни број: 353-19/2024-02-IV
Дана: 01.08.2024. године
ПЛАНДИШТЕ

Општинска управа Општине Пландиште, по захтеву инвеститора Јокић Милана из Панчева, [REDACTED] поднетом путем пуномоћника Јасмине Јованов из Панчева, [REDACTED] за издавање локацијских услова, на основу члана 53а. 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–одлука УС,98/13 одлука УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021 и 62/2023 Закон), члана 146. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 18/16 и 95/2018 и 2/2023 – одлука УС), чл. 3. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник“ бр.83/2023), чл. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 96/2023) и члана 12. Одлуке о организацији општинске управе општине Пландиште ("Службени лист општине Пландиште" бр. 4/2023), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, Категорија објекта „А“, Класификациони број 111011, на парцели кат.бр. 294 К.О. Стари Лец, Општина Пландиште, [REDACTED] [REDACTED], Стари Лец, за инвеститора Јокић Милана ([REDACTED]) из Панчева, улица [REDACTED]

1. ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Увидом у усвојен плански документ, Просторни план општине Пландиште бр. 350-38/2011-01 од 12.12.2011. године („Сл. лист општине Пландиште", бр. 9/11), и приложено ИДР утврђено је да се предметна парцела бр. 294 налази у грађевинском подручју К.О. Стари Лец.

2. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Према подацима из приложеног Идејног решења и Главне свеске ИДР израђене од стране пројектанта „Мастер Пројект 2015" Бироа за пројектовање, надзор и извођење Панчево, ул. [REDACTED] број техничке документације ИДР – 01 – 07 – 2024 од јула 2024. године потписане и оверене печатом личне лиценце број [REDACTED] од стране главног и одговорног пројектанта Јованов Јасмине, дипл.инж.грађ.

Објекат: Стамбени објекат у Старом Лецу

Тип објекта: слободностојећи

Категорија објекта: „А",

Класификациона ознака: 111011 – Стамбене зграде са једним станом: Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице,

летњиковци, планинске колибе, ловачке куће

Бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП) износи: 55,94 m²

Укупна површина парцеле: 2204 m²

3. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ: Просторни план општине Пландиште („Службени лист општине Пландиште" бр. 9/2011).

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: севесно 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 положијају у ком је откривен – члан 109 Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/11, 99/11, 6/20, 35/21, 129/21).

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, 87/18, и 87/18 - други закони).

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 несмеју се оштетити.

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

6. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Предметна катастарска парцела налази се 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, породични 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

За површине и објекте јавне намене у оквиру ове зоне парцеле ће се образовати у складу са наменом и законском регулативом, која се односи на конкретну врсту објеката. За парцеле нестамбене намене на осталом земљишту минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, мин. површина парцеле је 250 m², а максимална површина парцеле 3000 m².

Услови за образовање грађевинских парцела намењених (и) становању су исти као за зону становања.

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 етажне, 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. Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0 m. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m, а стубови између којих се постављају прозачни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0 m. Ограде на регулационој линији, која се поклапа са грађевинском линијом могу бити изидане од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или изведене на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5m. У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и зидане од тврдог материјала, висине најмање 1,5 m. Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

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.

Заштита суседних објеката

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.

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). Одводњавања атмосферских падавина с акровних 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 саједне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падомод 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 ценовода 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 (prozora, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали. Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет.

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 за обнову и реконструкцију објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити објекти на суседној парцели;
- Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

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 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.

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.

7. 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. 69/2012, 48/2018-др.закон и 111/2022).

8. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ 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. Копија плана за катастарску парцелу прибављена од РГЗ СКН Пландиште бр. 952-04-216-14843/2024 од 17.07.2024. године који су у целости и истоветности саставни део локацијских услова;
2. Копија катастарског плана водовова прибављена од РГЗ СКН –Одељење за катастар водова Панчево бр. 956-303-18212/2024 од 16.07.2024. године који су у целости и истоветности саставни део локацијских услова;
3. Саобраћајно – технички услови, Путеви и саобраћајнице бр. 343-51/2024-02-IV од 24.07.2024. године, услови за предметну изградњу који су у целости и истоветности саставни део локацијских услова
4. Услови за пројектовање број 1-14/2024-08 од 22.07.2024. године, издати од стране ЈП „Полет“ Пландиште, услови за предметну изградњу који су у целости и истоветности саставни део локацијских услова
5. Услови за пројектовање бр. 8С.1.1.0.-D.07.15.338624-24 од 26.07.2024. 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.

9. ОПШТИ УСЛОВИ

Општи услов је израда пројектно-техничке документације која мора бити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр.72/09,81/09 исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13–одлука УС, 98/13– одлукаУС, 132/14, 145/14,83/18,31/2019,37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023– у даљем тексту Закон), Локацијским условима и прибављеним условима ималаца јавних овлашћења.

Главни пројектант је дужан да идејни пројекат за исходовање грађевинске дозволе усклади са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Сл. гласник РС”, бр. 96/2023).

Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење израђено од стране пројектанта “Мастер Пројект 2015” из Панчева, [REDACTED] од стране главног и одговорног пројектанта Јованов Јасмине, дипл. инж.грађ.

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

На основу важећих локацијских услова, независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати, издаће се грађевинска дозвола у складу са Законом 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 560,00 динара уплатом на жиро-рачун број 840-742221843-57 са позивом на број: 9793228 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
4. Општина Пландиште – путеви и саобраћајнице
5. Објавити на интернет страници

Заменик руководиоца одељења
Наташа Боројевић

В.Д.НАЧЕЛНИКА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Игор Ђорђевић, дипл.правник