



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
заштиту животне средине, комуналне,
инспекцијске послове, ЛЕР и пољопривреду
Број предмета: ROP-PLA-33573-LOCH-2/2025
Заводни број: 351-224/2025-03-IV
Дана: 24.11.2025. године
ПЛАНДИШТЕ

Општинска управа општине Пландиште, Одељење за урбанизам, грађевинарство, заштиту животне средине, комуналне, инспекцијске послове, ЛЕР и пољопривреду, на основу члана 8ђ и члана 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- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 ,83/19,31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25 - у даљем тексту Закон), члана 13. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр. 115/2020), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.96/2023), и члана 8. Одлуке о организацији општинске управе ("Сл. лист општине Пландиште" бр. 4/2023), поступајући по усаглашеном захтеву Страхиње Брекића [REDACTED] из Пландишта, ул. [REDACTED], поднесеном преко пуномоћника Вукашина Милићева [REDACTED], из Врачев Гаја, ул. [REDACTED], издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу **стамбеног објекта – породичне куће**, спратности П+0, **помоћног објекта – остане**, спратности П+0, и **ограде**, на катастарској парцели **број 16/1, КО Пландиште**, ул. Војводе Путника у Пландишту, општина Пландиште.

1. ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Место:	Пландиште
Катастарска општина:	КО Пландиште

Планирана намена на парцели:

Број катастарске парцеле:	16/1
Површина парцеле:	770,00 m²

Улица:
Врста земљишта:
Намена парцеле:

Војводе Путника
Градско грађевинско земљиште
Зона становања

2. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Према подацима из приложеног Идејног решења и 0- Главне свеске ИДР израђене од стране Зоран Илић ПР Агенција за геодетске послове „ГЕО-ИНЖЕЊЕРИНГ“ [REDACTED], Бела Црква, ул. [REDACTED], број техничке документације ИДР-Е-03/2025, од октобра 2025. године, потписане и оверене од стране главног пројектанта Ивана Галкана дипл.инж.арх, са личном лиценцом ИКС број [REDACTED].

Објекат: Стамбени – породична кућа, П+0

Тип објекта: Слободностојећи објекат

Категорија објекта: „А“,

Класификациона ознака: 111011 – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће; 100%

Укупна површина парцеле: 770,00 m²

Укупна бруто површина објекта: 202,98 m²

Објекат: Помоћни – остава, П+0

Тип објекта: Слободностојећи објекат

Укупна површина парцеле: 770,00 m²

Укупна бруто површина објекта: 14,96 m²

Објекат: Помоћни – оградни зид, П+0

Тип објекта: Слободностојећи објекат

Укупна површина парцеле: 770,00 m²

Дужина оградног зида: 91,7м

3. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу породичне куће, помоћног објекта и ограде је План Генералне регулације насеља Пландиште ("Службени лист општине Пландиште" бр.9/2014 и 23/2016).

4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

4.1. Заштита живота и здравља људи

Опште и посебне мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја на становништво дате су у законским и подзаконским актима, који се односе на здравље и безбедност људи и заштиту на раду и заштиту у случају ванредних ситуација и удеса. При изградњи

инфраструктурних објеката обавезно 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, као и неопходним међусобним растојањима.

4.2. Заштита од елементарних непогода

Заштита од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између објеката, услови складиштења лако запаљивих течности, гасова и експлозивних материја и слично);

Заштита од земљотреса обезбедиће се:

- прорачуном на отпорност за земљотрес јачине најмање 70 MCS за све објекте;

Заштита од метеоролошких појава (атмосферског пражњења, олујних ветрова и града) обезбедиће се:

- извођењем громобранских инсталација у складу са одговарајућом законском регулативом;

4.3. 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).

4.4. 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.

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.

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.

4.5. Архитектонско-урбанистички услови заштите

II зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције

Друга зона представља очување амбијента улице Маршала Тита. Очување ове зоне, значајне за развој насеља, са објектима карактеристичним за историјске периоде у развоју насеља, треба третирати следећим мерама заштите:

- Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилем улице, хоризонталне и вертикалне регулације.

- Очување аутентичних објеката, који су евидентирани као добра под претходном заштитом, са ревитализацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике. - Могућа је градња нових објеката, који се интерполирају у постојећу матрицу, при чему треба поштовати наслеђени начин парцелације и положај објеката на парцели (поштовање изградње објеката на регулационој линији), као и ограђивање парцеле, што је било прописано још у време оснивања насеља.

4.6. Археолошки услови заштите

На простору обухвата Плана важе следећи археолошки услови заштите:

- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

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

5. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

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

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° MCS скале;
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон и 43/11-УС);
- 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 ("Службени гласник РС", број 111/09), као и противпожарних услова прибављених од Одељења за ванредне ситуације у Панчеву;

- На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта по одредбама овог Плана, дозволиће се обнова објекта (замена постојећег објекта новим објектом) истог хоризонталног и вертикалног габарита и исте намене, под условом да се новим објектом неће угрозити објекти на суседним парцелама;

- 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).

5.1. ЗОНА СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

Главни објекти: породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти или вишепородични стамбено - пословни објекти. Изузетно, на парцелама у рубним деловима насеља, које се (у односу на планирану намену површина) граниче са пољопривредним земљиштем, тј. атаром, се на парцели као главни објекти могу наћи складишни, односно економски објекти, ако су у функцији пословања и под условом да не угрожавају суседе.

Други објекти на парцели: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несельску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде, као и објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице), испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине, возила и алат, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 400,0 m² , а максимална 3000,0 m² ;

- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m (2x10,0 m), минимална површина је 400,0 m² (2x200,0 m²), а максимална 3000,0 m² (2x1500,0 m²);

- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m², а максимална 1500 m² ;

- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m, минимална површина 800,0 m² , а максимална површина парцеле је 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 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%).

Ако се у приземној или 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 објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се, по правилу, граде у истој линији као и главни објекти.

Изградња породичних стамбених објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.
- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.
- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

Изградња вишепородичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта (без испада) може се дозволити на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, а 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит вишепородичног стамбеног објекта у прекинутом низу је минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони становања испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- на парцелама које су намењене становању **40%**

- на парцелама које су намењене становању са пољопривредом 50%
- на парцелама које су намењене становању са пословањем 60%
- на парцелама нестамбене намене (које су намењене искључиво за пољопривреду или пословање или верски објекат) 40%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је **1,0**.

У оквиру парцеле **обезбедити минимално 30% зелених површина**.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

У зони становања испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- **спратност главних објеката** (породични и вишепородични стамбени, стамбено[1]пословни, пословно-стамбени, пословни и други) од **II до макс. II+I+Пк**, а **укупна висина објекта** не може прећи **12,0 m**;
- **други објекти** на парцели (економски и помоћни) су **спратности II до макс. II+Пк**, с тим да се поткровна етажа користи као остава, тј. складишни простор, а максимална **укупна висина** објекта не може прећи **8,0 m**;

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

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од нулте коте,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта).

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом).

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом).

За изграђене главне и друге објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Гаража (помоћни објекат) се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Пословни и помоћни објекат (летња кухиња, гаража, остава...), могу да се граде непосредно уз стамбени објекат, тј. на међусобном растојању од 0 m. Такође, пословни, економски и помоћни објекат 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.

Други објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, по правилу, у истој линији као и главни објекат, с тим да су задовољени прописани услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Други (помоћни и економски) објекти се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на минимално 1,0 m од границе парцеле, као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Међусобна растојања економских и помоћних објеката зависе од организације економског дворишта.

Пословни, економски и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 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.

Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле или до међне линије, уз сагласност суседа.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

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.

На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8 m или живицом до 0,8 m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозрачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m, а стубови између којих се постављају прозрачни 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 прозрачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

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. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе, и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: **једно паркинг или гаражно место на један стан**, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног/производног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке или малтерисане и бојене, у светлим пастелним бојама. Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избежавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Обавезна је израда косог крова, са нагибом кровне конструкције у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Максимални нагиб кровних равни је 20-35о, уколико је предвиђен, односно постоји наиздак у поткровној етажи, док је без назитка максимални нагиб кровних равни 45о, уз услов да када се ради о таванским просторијама није дозвољено "маскирање" поткровне етаже.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

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:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- 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 до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до 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 (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 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 (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

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 1,0m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Заштита суседних објеката

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, висине парапета од мин. 1,8 m, а површине до макс. 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%.

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

6.1. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно причључак на јавну саобраћајницу, минималне ширине 2,5 до 4,0 m (у зависности од зоне основне намене, дато у поглављу II тачка 2. Правила грађења по зонама и целинама), уз сагласност управљача пута.

6.2. Услови за прикључење на водопривредну инфраструктуру

- Прикључење објеката на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа;
- Прикључак на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 m иза регулационе линије;
- Где је потребно, предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже, а у складу са условима противпожарне заштите;
- Прикључење објеката на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа;
- Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода;
- 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

6.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ);
- За кориснике са предвиђеном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40,0 m и 150,0 m прикључење ће се вршити са нисконапонске мреже, а за кориснике удаљене преко 150,0 m прикључење ће се вршити са трафостанице планиране у оквиру парцеле;
- За кориснике са предвиђеном једновременом снагом већом од 70 kW прикључење ће се вршити са трафостанице планиране у оквиру парцеле.

6.4. Услови за прикључење на гасоводну инфраструктуру

- Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса - ДЈКП "Полет" из Пландишта;
- Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна;
- Цевовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,8 m;
- Локација ровова треба да је у зеленом појасу, а где нема зеленог појаса, гасовод се води испод тротоара, бетонираних платоа или испод канала за одвод атмосферске воде, на дубини 1,0 m од дна канала или ригола;
- Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре;
- Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно (при томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза);
- Најмање растојање цевовода од свих укупаних инсталација мора бити 0,2 m; - Удаљеност укупаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ЕК мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, а минимално 0,5 m;
- Положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски;
- Дистрибутивни гасовод се не полаже испод објекта високоградње;
- Мерно-регулациони сет се не сме постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације и мора бити удаљен од електричног ормарића мин. 1,0 m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) мин. 1,0 m, мерено по хоризонтали.

6.5. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

- У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме, унутар парцеле корисника или до објекта на јавној површини.

7. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА КОЈИ СЕ РУШЕ: Нема објекта предвиђених за уклањање

8. УСЛОВИ ЗАПРОЈЕКТОВАЊЕ 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, РГЗ СКН-Одељење за катастар инфраструктуре Панчево, као и услове дистрибутера и посебне услове надлежних предузећа који су у целости, у истовестности и идентичној садржини, саставни део локацијских услова.

1. Копија катастарског плана за катастарску парцелу бр. 16/1, КО Пландиште, прибављена од РГЗ СКН Пландиште бр. 952-04-216-22698/2025 од 05.11.2025. године који су у целости и истовестности саставни део локацијских услова;

2. Копија катастарског плана водова, прибављен од РГЗ СКН-Одељење за катастар инфраструктуре Панчево, бр. 956-303-29109/2025. од 29.10.2025. године, који су у целости и истовестности саставни део локацијских услова;

3. Технички Услови за пројектовање и прикључење, издате од стране ЈП „ПОЛЕТ“ Пландиште Бр.1-14/2025-17 од 07.11.2025. године који су саставни део ових локацијских услова у целости, у истовестној и идентичној садржини;

4. Услови за пројектовање и прикључење бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-451972-25 од 13.11.2025. године издати од стране „ЕЛЕКТРОДИСТИБУЦИЈА СРБИЈЕ“ д.о.о. Београд „Огранак,, Електродистрибуција Панчево“ Панчево. Услови за предметну изградњу су у целости и истовестности 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-одлукаУС, 50/13- одлукаУС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 ,83/19,31/2019, 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 пројекат за исходавање грађевинске дозволе усклади са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Сл.гласникРС”, бр. 96/2023).

Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење и 0- Главна свеска ИДР израђена од стране Зоран Илић ПР Агенција за геодетске послове „ГЕО-ИНЖЕЊЕРИНГ“ [REDACTED], Бела Црква, ул. [REDACTED], број техничке документације ИДР-Е-03/2025, од октобра 2025. године, потписана и оверена од стране главног пројектанта Ивана Галкана дипл.инж.арх, са личном лиценцом ИКС број [REDACTED].

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 610,00 динара уплатом на жиро-рачун број 840-742221843-57 са позивом на број: 97 93228 и општинска административна такса у износу од 500,00 уплатом на жиро-рачун број 840-742251843-73, позив на број: 6522808785 број модела: 97.

Доставити :

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

Обрадио :

Милан Росић дипл. инж.арх

НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Игор Ђорђевић дипл. правник