

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО - ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ
И СТАМБЕНО- КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ**

Број : V-15-353-263/2015

Датум : 09.10.2015. год.

Панчево, Трг Краља Петра I бр.2-4

Градска управа Панчево – Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове у Панчеву, решавајући по захтеву који је поднела Детки Јелена из Панчева за издавање Локацијских услова на основу члана 53 а ст.5 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), Уредбе о Локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр.35/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“ бр. 22/15),35,36,37,38,39 и 40 Правилника садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке докуменатације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС” број 23/15), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/15), као и чл. 14. и чл. 34. Одлуке о Градској управи града Панчева («Сл.лист града Панчева» бр. 13/14-пречишћен текст), а на основу Плана генералне регулације-Целина 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/12, 27/12-исправка 1/2013-исправка, 24/13-исправка и 20/14-измена) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15)издаје:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу 2 стамбена објекта и изградњу помоћног објекта

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	3141 К.О. Панчево
Површина катастарске парцеле	За 49м ²
Место градње	Панчево
Улица и број	Браће Јовановића бр.58

Уз захтев је достављено Идејно решење бр. ИДР-1216, које је израдио Биро за пројектовање, надзор и инжењеринг "БАНЕР" Панчево, одговорни пројектант Бранислав Михајловић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 310 5381 03

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	1. стамбени објекат са једном стамбеном јединицом 2. стамбени објекат са једном стамбеном јединицом и помоћни објекат
Класификациони број	111011-стамбени и 124220-помоћни
Категорија	А

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

- П бруто површина стамбеног објекта 1 = 53,43 м²
П бруто површина стамбеног објекта 2 = 141,08 м²
П бруто површина помоћног објекта = 15,56 м²

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

План генералне регулације-Целина 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/12, 27/12-исправка 1/2013-исправка 24/13-исправка и 20/14-измена)

Саставни део ових Локацијских услова су графички прилози из наведеног плана:

1. Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана, цртеж број 1
2. Регулациони план са урбанистичким решењем јавних површина, цртеж бр. 2
3. Регулационо- нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина, цртеж бр. 3
4. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 4
5. Ситуациони план из Идејног решења ИДР-1216, за изградњу стамбеног објекта 1, стамбеног објекта 2 и изградњу помоћног објекта коју је израдио биро за пројектовање, надзор и инжењеринг "БАНЕР", одговорни пројектант Бранислав Михајловић, дипл.инж.грађ.

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

- Катастарска парцела 3141 К.О. Панчево се налази у блоку 087, који спада у зону Центар, а по намени планирана за **становање са компатибилним наменама**.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- Изградити стамбени објекат бр.1, спратности П, у непрекинутом низу, до улице, са једном стамбеном јединицом.
- Изградити слободностојећи стамбени објекат бр.2, спратности П+Пк, у дубини парцеле са једном стамбеном јединицом.
- Изградити помоћни објекат уз стамбени објекат бр1, спратности П
- Изградњу стамбених објеката и изградњу помоћног објекта урадити према ситуационом плану из Идејног решења, цртеж бр 5

6.1 Дефинисање односа према земљишту јавне намене и према суседним парцелама и објектима

6.1.1. Регулациона и грађевинска линија

Регулациона линија: Постојећа регулациона линија се задржава.

Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

- Главни објекат на парцели градити обавезно на регулационој линији у непрекинутом низу.

Спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

- Стамбени објекат бр.1 се поставља на регулационој линији.
- Стамбени објекат бр.2 поставити на удаљењу од рег. линије око 23,50м
- Помоћни објекат поставити према граф. прилогу бр.5 уз стамбеним објектом бр.1

6.1.2. Однос према суседним парцелама и објектима

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле

Стамбени објекат бр.1 поставити у непрекинутом низу.

Стамбени објекат бр.2 поставити као слободностојећи

Помоћни објекат поставити у прекинутом низу.

Отвори на објекту у односу на положај објекта

- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

6.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта.

- Планирана међусобна удаљеност објеката износи око 14,50м, према граф. прилогу бр.5

6.3. Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле

- Максимално под објектима (Из) = 80% површине парцеле
- Остварен индекс заузетости = 75,77%

6.3.1. Уређење зелених и слободних површина

- Минимално под зеленим незастртим површинама = 20%
- Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.
- Остварени проценат зеленила 24,23%

6.4. Грађевински елементи, испади на објекту:

Упуштање делова објекта у површину јавне намене

- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије

или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)

Грађевински елементи на уличној фасади

/

Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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 – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етажне) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м

6.5. Нивелационе коте

6.5.1. Кота приземље

- Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а

6.5.2. Спратност и висина објекта

- Максимално дозвољена спратност објекта је П+3+Пк, (приземље+три спрата+поткровље) у уличном делу

- Максимално дозвољена висина објекта у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М

Планирана спратност стамбеног објекта бр.1 је П (приземље)

- остварено -венац +2,80м
- остварено -слеме +5,56м

Планирана спратност стамбеног објекта бр.2 је П+Пк (приземље+поткровље)

- остварено -венац +4,42м
- остварено - слеме + 7,06

Планирана спратност помоћног објекта је П (приземље)

- остварено -венац +2,80м
- остварено -слеме +5,35м

6.5.3. Кровне равни и одводњавање

Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

• **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Висина назитка поткровне етаженије није ограничена, ограничава се само висина венца објекта, према важећем Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15)

- Идејним решењем је планиран једноводан кров за стамбени објекат бр.1 и помоћни објекат
- Идејним решењем је планиран двоводни кров за стамбени објекат бр.2

6.6. Ограђивање парцеле

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.

6.7. Остварење колских и пешачких приступа

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.

- Парцела има постојећи прикључак на саобраћајницу ширине 2,50м.

6.8. Обезбеђивање простора за паркирање

Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума:

становане 1ПМ/1 стамбена јединица

- Идејним решењем је планирано 2. паркинг места на парцели

7. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Услови предузећа који газдују инфраструктуром чине саставни део ових Локацијских услова

7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима ЈП “Дирекција за уређење Панчева” Панчево бр. 03-720/2015 од 24.08.2015. год. за примљено 27.08.2015.год.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима надлежних предузећа и то:

1. ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр. Д-4111/1 од 27.08.2015. год. за примљено 01.09.2015.год.

2. Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4.-11893/2015-2 од 09.09.2015. год. за примљено 14.09.2015.год.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

8.1. Санитарна заштита: /

8.2. Противпожарна заштита: Пројектну документацију и објекте урадити у складу са Законом о заштити од пожара («Сл.гласник СРС» бр.111/09 и 20/15) и важећим техничким прописима и стандардима са обавезном применом.

8.3. Енергетска ефикасност: Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда («Сл. гласник РС» број 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда («Сл. гласник РС» број 61/2012).

8.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: /

8.7. Објекат мора бити пројектован у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл.гласник РС“ бр. 58/12) и осталим подзаконским актима.

9. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА /

10. МОГУЋЕ И ОБАВЕЗУЈУЋЕ ФАЗЕ У РЕАЛИЗАЦИЈИ ПРОЈЕКТА

За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов.

11. ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

Пројекат за грађевинску дозволу израђује се у складу са чланом 118 а Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС» 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и Правилником садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС” број 23/15) и осталим подзаконским актима.

Елаборат о енергетској ефикасности прилаже се уз пројекат за грађевинску дозволу за зграде за које је, према прописима којима се уређује енергетска ефикасност, прописана изарада елабората енергетске ефикасности.

12. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 12 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ УСЛОВИМА.

13. ТРОШКОВИ ПОСТУПКА

Утврђују се трошкови поступка за издавање локацијских услова у укупном износу од 9.895,20 динара и то: за трошкове надлежног за послове државног премера и катастра у износу од 0,00 динара; за трошкове прибављања услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево у износу од 9.895,20 динара, услова „Електродистрибуција Панчево“ Панчево у износу од 0,00 динара и израду локацијских услова од стране надлежног органа у износу од 6.309,00 динара (уплаћено).

Обавезује се подносилац захтева да до издавања локацијских услова уплати трошкове из претходног става, која износи 9.895,20 дин. на рачун број: 840-742341843-24, број модела 97, позив на број 76-226-74234102, сврха плаћања: трошкови надлежног органа за израду локацијских услова, прималац: приходи који остварују органи и организације градова.

14. Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Панчева" бр.4/15).

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против ових услова може се поднети приговор Градском већу града Панчева, у року од три дана од дана достављања локацијских услова. Приговор се предаје путем овог Секретаријата таксиран са 440,00 дин. административне таксе.

Секретар:

Синиша Јанковић, дипл.инж.арх.