

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА ПАНЧЕВО

Секретаријат за урбанизам, грађевинске
и стамбено-комуналне послове

Број: V-15-353-254/2015

Панчево, 07.09.2015. године

Трг Краља Петра I бр. 2-4

Број телефона: 013/308-830

Градска управа Панчево – Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове у Панчеву, решавајући по захтеву који је поднео **ДИМЧИЋ МИЛОРАД** из Панчева, за издавање Локацијских услова, на основу члана 53а. 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), члана 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 Целине 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка и 20/14) и Овлашћења Начелника градске управе града Панчева бр. I-01-031-75/2014-5 од 04.08.2014.год. издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за реконструкцију и доградњу постојећег породичног стамбеног објекта спратности По+П+1 у стамбено-пословни објекат спратности По+П+2+Пк са 3 (три) стамбене јединице и 1 (једним) пословним простором и са 4 паркинг места у виду отвореног паркинга на парцели

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	4269 к.о. Панчево
Површина катастарске парцеле	2а 96м ²
Место градње	Панчево
Улица и број	Светог Саве бр. 35.

Уз захтев је достављено Идејно решење за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта - По+П+1 у стамбено пословни објекат – По+П+2+Пк (ИДР) бр. тех. днев. ИДР -01-06/2015 из јуна 2015.године урађен од стране Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiТес“ из Панчева, ул. Вељка Петровића бр. 5А (у даљем тексту: ИДР).

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање са пословањем
Класификациони број	Стамбени део- 112212-до 2000м ² , издвојена зграда са три стамбене јединице до П+4+Пк, са учешћем у укупној површини 88,50% Пословни део- 122011-до 400м ² , зграде за пословне сврхе, администрација, са учешћем у укупној површини 11,5%
Категорија објекта	Б

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 628,00м²

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

-План генералне регулације Целине 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка и 20/14)-(у даљем тексту:План)

Саставни део ових Локацијских услова су графички прилози из Плана генералне регулације Целине 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево и то:

1. Планирана намена просторс са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана -

- цртеж бр. 1.
2. Регулационо-нивелациони 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 ИДР-а

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр. 4269 к.о. Панчево налази се у зони **становања са компатибилним наменама**, блок бр. 085, зона Центар.

Одредбама Плана је дефинисано да је најмања површина грађевинске парцеле 250м², док је најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији 9,00м.

Кат. парцеле бр. 4269 К.О. Панчево испуњава услове за грађевинску парцелу. Површина грађевинске парцеле према Препису листа непокретности број: 18248 к.о. Панчево бр. 952-1/2015-4756 од 08.06.2015.год. износи 296м². Ширина грађевинске парцеле према регулацији (у складу са достављеним ИДР-ом) износи 10,12м.

У складу са достављеним ИДР-ом планирана је реконструкција и доградња постојећег породичног стамбеног објекта спратности По+П+1 у стамбено-пословни објекат спратности По+П+2+Пк са 3 (три) стамбене јединице и 1 (једним) пословним простором. Намена пословног простора је управно административне делатности.

Грејање објекта ће се остварити на струју и чврсто гориво.

Приступ објекту ће се остварити из Ул. Светог Саве.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

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

У складу са достављеним ИДР-ом након реконструкције и доградње објекат ће бити постављен на регулациону линију, као објекат у непрекинутом низу.

НАПОМЕНА: Приликом извођења радова статичка стабилност суседних објеката ни на који начин не сме бити нарушена.

Положај према границама суседних/задњих парцела

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 је регулисано на следећи начин:

- 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

У складу са достављеним ИДР-ом на делу објекта који се налази на међним линијама са суседним кат. парцелама 4268/2 и 4270/1 к.о. Панчеву нису планирани отвори. Од задње границе парцеле објекат ће бити удаљен (према ИДР-у) 16,71м те је на том делу објекта дозвољено постављање отвора стамбених/радних просторија.

6.1.1. Регулациона и грађевинска линија

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у поглављу 6.1.3. ових локацијских услова.

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта.

Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

6.1.2. Темељи:

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
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте

тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м Стопе темеља не могу не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, у складу са чланом 31. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15)

6.1.3. Испади

Грађевински елементи на уличној фасади

- само у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 30% фасаде.
 - ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката
- У складу са достављеним ИДР-ом ширина уличног фронта (ширина попречног профила улице) је 17,66м, те су дозвољени испади. Површина под еркерима и терасама (до висине оградe) је 29,98% површине уличне фасаде.

Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, доксати, 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 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

У складу са достављеним ИДР-ом површина под еркерима и терасама (до висине оградe) је 28,45% површине дворишне фасаде без приземља.

6.2.Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле

Зона центар:

- Максимално под објектима (Из) = 80% површине парцеле
- У складу са достављеним ИДР-ом индекс заузетости је 41,55%

6.2.1. Уређење зелених и слободних површина

- Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Минимално под зеленим незастртим површинама = 20%.
- Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. 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.

У складу са достављеним ИДР-ом на парцели је планирано 24,18% зелених површина.

6.3. Услови за изградњу других објеката на парцели: /

6.4. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката: /

6.5. Нивелационе коте

6.5.1. Кота приземље

- Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације).

6.5.2. Висина надзетка

У складу са одредбама члана 25. став 2. тачка 4. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15) висина надзетка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

6.5.3. Спратност и висина објекта

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у наведеној таблици. Примарни параметар који дефинише висине објеката 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	

11,5	15,5	П+2+Пк/Пс/М
------	------	-------------

Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар!“

У складу са достављеним ИДР-ом висина венца је око 10,67м од коте уличног тротоара, док је висина слемена 15,29м од коте уличног тротоара.

6.5.4. 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.).

Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа.

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.

У складу са достављеним ИДР-ом, у оквиру кровног волумена су формиране кровне баце, које укупно заузимају 34,68% површине крова на **уличној** фасади .

У складу са достављеним ИДР-ом, у оквиру кровног волумена су формиране кровне баце, које укупно заузимају 43,78% површине крова на **дворишној** фасади .

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

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објеката (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.

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

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:

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица
- администрација 1ПМ/60м² нето површине

Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.

Код пословних објеката (простора) у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималних димензија дефинисаних Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/15). Ова места обавезно прописно

обележити.

Достављеним ИДР-ом су предвиђена 4 паркинг места на сопственој парцели у виду отвореног паркинга и то:

- 3 паркинг места за 3 стамбене јединица.

- 1 паркинг место за пословни простор чија је намена, према захтеву инвеститора администрација, и нето површина 55,61м².

У оквиру предвиђених 4 паркинг места, једно паркинг места је прилагођено возилима за особе са посебним потребама.

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

7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима ЈП “Дирекција за изградњу и уређење Панчева” Панчево бр. 03-716/2015 од 21.08.2015.год.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима надлежних предузећа и то:

- ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр. Д-4137/1 од 26.08.2015.год.
- Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4.-87833/2015-3 од 24.08.2015.год.
- ЈКП “Хигијена” Панчево бр. 4674 од 21.08.2015.год.
- А.Д “Телеком Србија” И.Ј.Панчево бр. 6995/300853/2-2015 од 31.08.2015.год за примљен у Писарници Градске управе града Панчева 03.09.2015.год.

НАПОМЕНА: Како према условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за новопројектовани пословни простор мерење потрошње воде предвидети посебним водомером у постојећем водомерном окну, Инвеститор је дужан да са имаоцем јавних овлашћења закључи уговор о накнадној уградњи водомера.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

8.1. Заштита животне средине: /

8.2. Санитарна заштита: /

8.3. Противпожарна заштита: /

8.4. Заштита културних добара: У складу са графичким прилогом Плана, Заштићене културне, историјске, природне и урбанистичке целине, катастарска парцела 4269 к.о. Панчево НЕ НАЛАЗИ се у оквиру границе заштићене околине језгра.

8.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: Пословни простор мора се пројектовати и градити тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметано приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/15). Приступачност, у смислу овог Правилника, односи се и на реконструкцију и адаптацију посотојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

8.6. 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:

Увидом у Копију плана бр. 953-1/15-608 од 31.07.2015.год. и Препис листа непокретности број: 18248 к.о. Панчево бр. 952-1/2015-4756 од 08.06.2015.год. све издато од РГЗ-Служба за катастар непокретности Панчево, на кат. парцели 4269 к.о. Панчево егзистира помоћни објекат (објекат бр. 2. у копији плана и препису листа) који је изграђен без одобрења за изградњу и који се за потребе планиране реконструкције и доградње, уклања.

10. МОГУЋЕ И ОБАВЕЗУЈУЋЕ ФАЗЕ У РЕАЛИЗАЦИЈИ ПРОЈЕКТА

- У случају да се изградња објекта врши у фазама, односно етапама, исто се дефинише пројектом за грађевинску дозволу и пројектом за извођење.

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 докуменатације према класи и намени објекта (“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 израда елабората енергетске ефикасности.

12. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 12 МЕСЦИ 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 **26.280,18** динара и то: за трошкове прибављања услова ЈКП “Водовод и канализација” Панчево у износу од **9.895,20** динара, услова ЈКП “Хигијена” Панчево у износу од **5.000,00** динара, услова “Телеком Србија” у износу од **5.074,98** динара и израду локацијских услова од стране надлежног органа у износу од **6.310,00** динара.

Обавезује се подносилац захтева да до издавања локацијских услова уплати разлику трошкова у износу од **19.970,18** динара из претходног става 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 420,00 дин. административне таксе.

**По овлашћењу
помоћник секретара**

с.р. Весна Влајковић, дипл. правник