

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА ПАНЧЕВО
Секретаријат за урбанизам, грађевинске
и стамбено-комуналне послове
Број: V-15-353-229/2015
Панчево, 28.08.2015. 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 **ЏЕМАИЉ АЈЕТИ** 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 врешња 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 План генералне регулације Целина 4а - Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 8/14) и Овлашћења Начелника градске управе града Панчева бр. I-01-031-75/2014-5, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за реконструкцију и доградњу постојећег приземног стамбеног објекта и формирање стамбеног објекта спратности П+Пк са 1 (једном) стамбеном јединицом

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	120/3 к.о. Панчево
Површина катастарске парцеле	11а 61м ²
Место градње	Панчево
Улица и број	Јабучки пут бр. 89А.

Уз захтев је достављено Идејно решење Реконструкција и доградња породичног стамбеног објекта у ул. Јабучки пут бр. 89А. у Панчеву (у даљем тексту: ИДР) бр. тех. документације ИДР-75-07-2015 од јула.2015.год. које је израдио Биро за пројектовање, надзор и извођење „Мастер Пројект 2015“ из Панчева.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање
Класификациони број	111011 Стамбена зграда са једним станом
Категорија	А

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 249,18м²

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

План генералне регулације Целина 4а - Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 8/14)

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/15),

Саставни део ових Локацијских услова су графички прилози из План генералне регулације Целина 4а - Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 8/14) и то:

1. Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана - цртеж бр. 1.
2. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина - цртеж бр. 2.
3. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила-цртеж бр.3.

4. Ситуациони план из ИДР-а – цртеж бр. 4

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Предметна парцела се налази у ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СТАМБЕНОЈ ЗОНИ у којој се планирају и објекти породичног становања (само стамбени или пословно-стамбени), са компатибилним наменама, спратности до П+2.

У складу са поглављем Б.2.3. Правила грађења за пословно-производно-стамбену зону у целинама 4а – Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара је одређено да уколико је становање на парцели заступљено са више од 50% у односу на компатибилне намене, примењиваће се параметри из Правила грађења за зону становања – становање са компатибилним наменама.

У складу са достављеним ИДР-ом на кат. парцели 120/3 к.о. Панчево се налази стамбени објекат који има одобрење за употребу и који је предмет реконструкције и доградње, те се за овај објекат примењују правила за зону становања.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Растојања грађевинске од регулационе линије су од 0.0м, до 5.0м у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу.

У складу са достављеним Идејним решењем, предња грађевинска линија постојећег објекта налази се на неправилном растојању од регулационој линији и износи од 2,87м до 6,07м, што је последица неправилног облика парцеле према регулационој линији.

Зона градње главних објеката је 38м (±5%) ка дубини парцеле од регулационе линије.

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.

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

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

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутам низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле.

У складу са достављеним ИДР-ом положај објекта на парцели ће бити слободностојећи те је растојање објеката од бочних граница парцеле, за овај тип градње, регулисано на следећи начин:

Слободностојећи објекти:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м.
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м.

У складу са достављеним ИДР-ом на делу објекта према суседној парцели бр. 120/4 к.о. Панчево (који се налази на неправилном растојању од 2,16м до 2,35м) планиране су стаклене призме.

У складу са достављеним ИДР-ом на делу објекта који се налази на растојању од 0,78м од границе суседне парцеле бр. 120/1 к.о. Панчево нису планирани отвори.

Растојање објеката од задње границе парцеле је регулисано на следећи начин:

- главни објекти се граде у оквиру зоне градње у уличном делу парцеле, тако да је самим тим дефинисано њихово удаљење од задње границе парцеле

6.1.1.Темељи

- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцела, у складу са чланом 31. став 3. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15)

6.1.2. Испади

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м и то на делу објекта вишем од 3,00м, у складу са чланом 29. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“

бр. 22/15)

6.2.Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле

Индекс заузетости је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности

максимални индекс заузетости,

Из=30% за парцеле преко 1000м²

У складу са достављеним ИДР планирани индекс заузетости је 10,35%.

- **обрачун површина**

У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.

Индекс изграђености је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности.

Ии мах = 2,1

У складу са достављеним ИДР планирани индекс изграђености је 0,21.

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.

Минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 30% од чега половина површине мора бити под зеленилом.

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

Уколико се примењују растер плоче за попличавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су слојем земље минималне дебљине 0,60м и зеленилом, обрачунавају се као зелене површине. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели.

У складу са достављеним ИДР на парцели је планирано 73,33% 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

Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.

Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.

Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена

Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м)

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

6.5.2.Висина надзетка

Максимална висина надзетка поткровне етаже може бити 1,6м.

У складу са достављеним ИДР-ом висина надзетка је 1,55м

6.5.3.Спратност и висина објекта

Постојећа спратност може се мењати до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом.

Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као орјентациони – секундарни параметар!

Примарни параметар који дефинише висине објеката је дата максимално дозвољена висина венца и висина слемена и то на следећи начин:

За становање у оквиру производно-пословно-стамбене зоне

Број етажа (орјентационо)	Максимална дозвољена висина (м)	
	венцац	слеме
П	5.0	7.5
П+Пк	6.5	9.0

У складу са достављеним ИДР-ом, спратност планираног објекта је приземље+поткровље (П+Пк), те се дају елементи из плана само за ову спратност. Достављено ИДР је усаглашено са одредбама Плана у делу максималне висине венца и слемена.

6.6. Ограђивање парцеле

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију 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.

Врста и висина ограде зависе од намене комплекса који ограђују.

Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.

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

Сви објекти повезују се 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 до 3,0м (макс.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 под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м 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), камени и опекарски производи. Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.

Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.

Прикључење на ДП:

Како у профилу улица нема просторних могућности за извођењем сервисних саобраћајница (Јабучки пут и пут ка Скробари), прикључење на коловоз ових улица које представљају уједно и деонице државног пута, а која се налази у границама третиране целине 4а и 4б, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели а све у складу са условима управљача пута.

Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак, у зависности од броја стамбених јединица, решити на следећи начин:

Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са породичним становањем, са не више од укупно 3 стамбене и пословне јединице заједно, колски прикључак на коловоз државног пута у границама насеља извести директним прикључењем на коловоз већ изграђене улице у ширини до 3 м.

6.8.Обезбеђивање простора за паркирање

Код реконструкције постојећих објеката обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица

Препоручена димензија паркинг места је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за

приступом пешака до/од возила и отварање врата).

Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

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 уређење Панчева" Панчево бр. 03-684/2015 од 13.08.2015.год.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима надлежних предузећа и то:

- ЈКП "Водовод и канализација" Панчево бр. Д-3992/1 од 19.07.2015.год.

НАПОМЕНА: С обзиром да не постоји могућност прикључка на градску фекалну канализацију инвеститор ће питање одвођења отпадних вода решити изградњом септичке јаме у складу са Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода ("Сл.лист града Панчева" бр.26/2011-пречишчен текст,13/2013 и 06/2014)-(у даљем тексту:Одлука). Септичком јамом сматра се посебни грађевински објекат за скупљање фекалија и отпадних вода из зграде и других објеката који не могу да се прикључе на фекалну канализацију. Септичка јама гради се од чврстог грађевинског материјала(бетона и опеке) у складу са техничким нормативима прописаним за ту врсту објекта.

Септичка јама се не сме повезати са јавном канализацијом. Власници ,односно корисници септичких јама одговорни су за њихово чишћење и одржавање и правилно кориштење у складу са одредбама Одлуке. У септичку јаму није дозвољено испуштање површинских вода.

- Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4.-74527/2015-2 од 18.08.2015.год. за примљен у овом органу 21.08.2015.год.

7.3. ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА

7.3.1. Заштита животне средине: /

7.3.2 Санитарна заштита: /

7.3.3 Противпожарна заштита: /

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

7.5. Објекат мора бити пројектован у складу са **подзаконским актима.**

8. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ

Увидом у Копију плана бр. 953-1/15-622 од 05.08.2015.год, на делу парцеле где се планира доградња постојећег објекта нема изграђених објеката.

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: Део предметне парцеле се налази у зони ограничене градње, те је за потребе прибављања грађевинске дозволе Инвеститор дужан да прибави предходну сагласност Министарства одбране, у складу са условима Министарства одбране Републике Србије, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру Пов. Бр. 2437/8 од 28.09.2010.год., који су прибављени за потребе израде Генералног урбанистичког плана Панчева (Сл. лист града Панчево бр. 23/12).

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 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 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 **14.079,00** динара и то: за трошкове прибављања услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево у износу од **3.528,00** динара, за трошкове РГЗ-Служба за катастар непокретности Панчево у износу од **4.241,00** и за 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 трошкове у износу од **7.769,00** динара 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.

СЕКРЕТАР

с.р. Синиша Јанковић, дипл.инж.арх.