

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам, грађевинске и
стамбено- комуналне послове
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4
Број : V-15-353-332/2015
Датум: 25.11.2015. год.

Градска управа града Панчева, Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове, решавајући по захтеву који је поднео „Гранекспорт“ Д.О.О. из Панчева, за издавање Локацијских услова, на основу члана 53. 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 објекта (“Службени гласник РС” број 23/15 и 77/15) 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 Просторног плана града Панчева (“Сл. лист града Панчева” бр. 22/12 и 25/12-исправка техничке грешке) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/15), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

- за ИЗГРАДЊУ економског објекта за дневни пријем и отпрему житарица спратности П
- за ИЗГРАДЊУ пословног објекта – вагарска кућица са колском вагом, спратности П

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив ко	5086/2 к.о. Банатски Брестовац
Површина катастарске парцеле	55а 46м ²
Место градње	Банатски Брестовац
Улица и број	Банатски Брестовац-пут-Ковин

Уз захтев је достављено Идејно решење ИДР за изградњу економског објекта и вагарске кућице са вагом, бр. тех. документације Е054-2015 од 05.08.2015.године израђен од стране "Брканлић Инжењеринг" Нови Сад, одговорни пројектант Милан Брканлић, дипл. инг. грађ. (у даљем тексту ИДР)

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Економски објекат
Класификациони број	127122 – зграда за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа до 4000м ²
Категорија	Б

и

Намена објекта	Вагарска кућица са вагом
Класификациони број	122011 – пословне зграде за административне и управне сврхе до 400м ² и П+2
Категорија	Б

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ЕКОНОМСКОГ ОБЈЕКТА : 815,00 м²
БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА : 101,60 м²
УКУПНО : 916,60м²

4. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

- Просторни план града Панчева ("Сл.лист града Панчева" бр. 22/12 и 25/12-исправка техничке грешке).
- Урбанистички план за насељено место Банатски Брестовац ("Сл. лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово", број 5/77), који је Одлуком о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи ("Сл.лист општине Панчево" бр.13/03, 16/03, 09/04 и 21/04, 19/05, 26/05, 03/06, 14/06, 12/07 и 17/07) потврђен у делу Плана намене, Плана саобраћаја и Плана инфраструктуре, а који се примењује у складу са Поглављем 1.4.2. "Примена урбанистичких планова за насеља донетих пре овог плана" Просторног плана града Панчева.
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015) у даљем тексту: Правилник, који се примењује у складу са Поглављем " Имплементација

просторног плана града Панчева до 2020. год., тачка 3. Смернице за израду урбанистичких планова и друге развојне документације за подручје плана, део "Директно спровођење на територији града Панчева" Просторног плана града Панчева ("Сл.лист града Панчева" бр. 22/12 и 25/12-исправка техничке грешке).

Саставни део ове Информације о локацији је графички прилог Урбанистичког плана за насељено место Банатски Брестовац и то:

1. План намене површина за парцелу бр. 5086/2 КО Банатски Брестовац, цртеж бр. 1
2. Ситуациони плана из ИДР-а

5. НАМЕНА ОБЈЕКТА

Планом намене, Урбанистичког плана за насељено место Банатски Брестовац, катастарска парцела бр. 5086/2 КО Банатски Брестовац се налази у ЗОНИ СТАНОВАЊА (за коју се примењују правила сеоске зоне дефинисана Правилником).

У сеоској зони је дозвољена изградња објеката компатибилних намена и то: пословање и трговина. Објекти чија изградња је забрањена у појединачним зонама су објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу у сеоској зони је 400м², а најмања ширина те парцеле, за све типове изградње, је 12,00м. Предметна парцела испуњава дате услове.

У складу са достављеним ИДР-ом Инвеститор је поднео захтев за изградњу изградњу економског објекта и вагарске кућице са вагом спратности П (приземље).

Приступ објекту ће се остварити са кат. парцеле 5087 к.о. Б. Брестовац која представља некатегорисани пут у својини града Панчева (подаци преузети из званичне електронске базе података катастра непокретности) и која је планирана, у складу са одредбама Урбанистичког плана за насељено место Банатски Брестовац, за саобраћајницу.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1. Дефинисање односа према земљишту јавне намене

Растојање регулационе линије од грађевинске линије у сеоској зони је 5,00м.

Према достављеном ИДР-у грађевинска линија колске ваге се поставља на 5,00м од регулационе линије, грађевинска линија вагарске кућице се поставља на 9,50м од регулационе линије, док се грађевинска линија економског објекта поставља на 43,20 од регулационе линије

6.2. Дефинисање односа према суседним објектима и парцелама

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле, и
- 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.

Према достављеном ИДР-у планирани објекти ће бити постављен као слободностојећи објекат, те се дају правила за овај тип изградње.

Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50м.

Према достављеном ИДР објекат вагарске кућице се поставља на 6,50м док се економски објекат поставља на неправилном растојању од 8,90м до 12,00м од међне линије са кат. парцелом 790/1 к.о. Б. Брестовац. Економски објекат се поставља на 7,80м од међне линије са кат. парцелом 5086/1 к.о. Б. Брестовац.

6.3. Дозвољени положај и величина отвора

За пословне објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4,0 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори радних просторија.

У складу са достављеним ИДР-ом на делу објекта према суседној кат. парцели 790/1 к.о. Б. Брестовац, нису предвиђени отвори.

6.4. Темељи: /

6.5.Испади:

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице из става 1. овог члана које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

6.6. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

6.6.НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи дозвољени индекс изграђености по зонама изградње је за: сеоску зону - **0.8**
Према достављеном ИДР индекс изграђености је мањи од дозвољеног и износи 0,17

Највећи дозвољени индекс заузетости по зонама изградње је за: сеоску зону - **30%**;
Према достављеном ИДР индекс заузетости је мањи од дозвољеног и износи 17%

6.7. Зелене површине у оквиру становања: /

6.8.Услови за изградњу других објеката на парцели : /

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат.

Економски објекти су објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).

6.9. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

6.9.1. Кота приземља:

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

- 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;

6.9.2.Висина надзитка: /

6.9.3. Одводњавање:

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

6.10. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у сеоској зони је највише до три надземне етажe.

ИДР-ом су планирани објекти спратности П (приземље).

6.11. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

6.12. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА МЕЂУСОБНО:

Међусобна удаљеност нових приземних слободностојећих 5,00м.

Достављеним ИДР-ом удаљење вагарске кућице од економског објекта је 24,60м.

6.13. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Дефинисање броја паркинг места

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- трговина на мало - једно ПМ на 100 м² корисног простора;
- производни, магацински објекат - једно ПМ на 200 м² корисног простора.

За потребе економског објекта чија је корисна површина 785,00м² потребно је обезбедити 4 паркинг места, док је за потребе пословног објекта (вагарска кућица са колском вагом) чија је корисна површина 88,32м² потребно обезбедити 1 паркинг место.

У складу са достављеним ИДР-ом паркирање возила ће се остварити са 5 паркинг места од којих су 3 паркинг места у економском објекту и 2 отворена паркинг места на сопственој.

У оквиру предвиђених 2 отворена паркинг места, једно паркинг места је прилагођено возилима за особе са посебним потребама.

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

7.1 УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- У свему према условима ЈП “Дирекција за уређење Панчева” Панчево бр. 03-967/2015 од 06.11.2015.год.

7.2 УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- У свему према условима надлежних предузећа који чине саставни део овог Решења о локацијској дозволи и то:

- ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр. 5586/1 од 03.11.2015.год.

НАПОМЕНА: У складу са условима ЈКП “Водовод и канализација” Панчево, Инвеститор је дана **24.11.2015.год.** доставио Изјаву бр. 1662 од 24.11.2015.год. којом изјављује да се **определује за снабдевање водом са градске водоводне мреже.**

- ЈКП „Комбрест“ Банатски Брестовац бр. 170/15 од 19.11.2015.године, који су запримљени у Писарници дана 23.11.2015.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 коришћење у складу са одредбама Одлуке. У септичку јаму није дозвољено испуштање површинских вода.

- Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4.-212553/15 од 05.11.2015.год.

НАПОМЕНА: Како према условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево нема фактичких услова за изградњу објекта, као претходни услов за издавање грађевинске дозволе, потребно је закључити уговор о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре са ЈКП „Водовод и канализација“, а у складу са Изјавом ДОО „Гранекспорт“ Панчево бр. 1662 од 24.11.2015.год.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

8.1. Заштита животне средине: У свему према условима Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Панчева бр. XV-07-501-369/2015 од 06.11.2015.год.

8.2. Санитарна заштита: /

8.3. Противпожарна заштита: У свему према условима МУП-а РС -Сектор за ванредне ситуације у Панчеву 07/24 број: 02-217-13070/15 од 16.11.2015.год.

8.4. Заштита културних добара: /

8.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ

ПОТРЕБАМА: Пословни објекти морају 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.

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

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 77/15) **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 **31.522,18** динара и то: за трошкове прибављања услова ЈКП «Водовод и канализација» Панчево у износу од **9.895,20** динара, за трошкове прибављања услова ЕПС «Дистрибуција» Панчево у износу од **15.316,98** 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 **25.212,18** дин. 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.

СЕКРЕТАР

с.р. Сениша Јанковић, дипл.инж.арх.