

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам,
 грађевинске и стамбено- комуналне послове
 Број : V-15-353-192/2015
 Датум : 24.06.2015. год.
 Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа Панчево – Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове у Панчеву, решавајући по захтеву који су поднели Јевтић Јелена и Зоран из Панчева за издавање Локацијских услова на основу члана 18. Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ" 33/97, 31/01 и "Сл.гласник РС" 30/10), 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 вршња контроле техничке документације према класи и намени објекта ("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 3 – проширена Миса са гробљем у Панчеву ("Сл. лист града Панчева " бр. 25/2014) издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СА ЈЕДНОМ /1/ СТАМБЕНОМ ЈЕДИНИЦОМ

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	11877/15 КО Панчево
Површина катастарских парцела	535,00 м ²
Место градње	ПАНЧЕВО
Улица и број	Ул. Опленачка 31г, Панчево

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање
Класификациони број	111011
Категорија	А

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА : 230,00 м²

4. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

• План генералне регулације - целина 3 – проширена Миса са гробљем у Панчеву ("Сл. лист града Панчева) " бр. 25/2014

• **Саставни део овог Решења о локацијским условима су графички прилози из Планагенералне регулације - целина 3 – проширена Миса са гробљем у Панчеву ("Сл. лист града Панчева " бр. 25/2014) су графички прилози и то:**

1. Планирана претежна намена простора са поделом на зоне и смерницама 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 објектата инфраструктуре и јавног зеленило, цртеж бр. 3
4. Графички прилог ситуационог плана из Идејног решења за изградњу стамбеног објекта бр. техничког дневника ИДР-66-06-2015 израђен од стране бироа за пројектовање, надзор и извођење Мастер Пројект 2015 Панчево, Јасмина Јованов, мастер инг. грађ.

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА Катастарска парцела бр. 11877/15 КО Панчево се налази у ЗОНИ СТАНОВАЊА у блоку 3.2.2.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

По захтеву инвеститора гради се породични стамбени објекат са једном (1) стамбеном јединицом.

6.1.ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА ЗЕМЉИШТУ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПРЕМА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА И ОБЈЕКТИМА

6.1.1.РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у наслову: упуштање делова објеката у површине јавне намене.

Грађевинске линије

Грађевинске линије дефинишу положај објекта на парцели у односу на регулационе линије и у односу на границе суседних парцела.

Зона градње

Зона градње је површина простора на којем је планирана изградња објекта на парцели, односно то је простор који је дефинисан предњом, задњом и бочним грађевинским линијама. Основа објекта не може прелазити границе зоне градње. Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

- Положај објеката према површини јавне намене

Објекти се морају поставити у оквиру зоне градње коју чине грађевинске линије, односно - предња, задња и бочне грађевинске линије.

Планирани објекти морају бити грађени на предњој грађевинској линији која мора бити повучена од регулационе за 5.0м.

Дубина зоне градње, односно растојање између предње и задње грађевинске линије:

- Породични стамбени објекти: макс.16,0м

- Према достављеном ИДР-у објекат се гради 10м у дубину од предње грађ. линије.

6.1.2.ПОЛОЖАЈ ПРЕМА СУСЕДНИМ ОБЈЕКТИМ И ПАРЦЕЛАМА

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 и у прекинутам низу. Објекте постављати у оквиру зоне грађења.

Према захтеву инвеститора и достављеном ИДР-у гради се слободностојећи објекат.

Растојање објеката од бочних граница парцеле је 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 1,0м.

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 3.0м.

6.1.3.Темељи:

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

6.1. 4. Грађевински елементи, испади на објекту: Дефинисано у тачки 6.1.2.

ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

6.2.НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Породични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – макс. 60%

6.2.1.УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ:

Зелене површине у оквиру породичног становања

Слободне површине парцела ће се озелењавати према нахођењу власника (вегетација са само естетским и заштитним вредностима или воћњак и повртњак) уз ограничење за унос инвазивних врста. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине.

Ова категорија зеленила је важна са санитарно- хигијенског становишта, а пружа и интимно повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, услове без буке и прашине, ствара могућност активног одмора. Могу да се формирају предврт, простор намењен одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно- архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта чини добро уређен и негован травњак. Процент озелењености треба да буде минимум 10%.

6.3.НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

6.3.1. Кота приземља

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.

Нивелационе коте парцела усагласити са нивелацијом приступних јавних површина.

Нивелација тротоара око објеката мора бити виша од нивелације земљишта парцеле, односно ако то није могуће извршити додатну заштиту објекта од атмосферских вода.

6.3.2.ВИСИНА НАДЗИТКА:

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

▪ **Приземље (П)** - подразумева део објекта над насипом или подрумом, кота пода – мин. 0,15м, макс. 1.20м од планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

▪ **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом, са надзитком максимално до 1,00м.

▪ **СПРАТ**

• Спрат (1, 2,...) - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем.

НАМЕНА ЕТАЖА

• Намена етажа (породичних и вишепородичних стамбених и пословних објеката – са компатибилним наменама) утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

- Приземље – за стамбене или пословне просторије.
- Поткровље и мансарда – за стамбене, помоћне просторије, атеље и сличне делатности које не нарушавају стамбену функцију објекта. Код пословних објеката – за пословне и помоћне просторије.
- Спрат – код стамбених објеката за стамбене, изузетно и интерне радне просторије, односно евентуално делом и за пословне просторије за одређену врсту делатности (собе за издавање у функцији туризма, пансиони, представништва и сл.) уз задовољење одређених услова у погледу функционалности објекта, одвојеног приступа и других услова. Код пословних објеката - за пословне просторије.

6.3.3.НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оквирни – секундарни параметар, док су примарни параметри максималне висине венца и висине слемена како је то орјентационо дато на следећој табели:

Број етажа (орјентационо)	Максимална дозвољена висина (м)	
	венца	Слеме

П	5.0	7.5
П+Пк	6.5	9.0
П+1	8.0	10.5

Главни (основни) објекти

- Максимална спратност: П+2+Поткровље (Пк) или повучен спрат (Пс)
ИДР-ом је приказано да се гради објекат спратности П+1

6.3.4. 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.).

У оквиру кровног волумена могуће је формирати баце, терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

6.4. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. У случајевима да се врата не могу отворати ка унутрашњости парцеле већ на супротну страну, врата се морају повући у унутрашњост парцеле тако да приликом отварања врата не прелазе регулациону линију.

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.

6.5.ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА И ТОКОВА :

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Објекте третиране зоне повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

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

Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом.

Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0м.

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.

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

6.6. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Код изградње нових 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, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5x5,0м за путничке аутомобиле.

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

- Технички услови надлежног предузећа за газдовање инсталацијама чине саставни део Решења о локацијској дозволи:

7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење Панчева" Панчево бр.03-595/2015 од 29.06.2015.год. запримљено дана 03.07.2015.год.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- ЈКП "Водовод и канализација" Панчево бр. Број: Д-3148/2 од 09.07.2015. године за примљено дана 09.07.2015.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. 5.30.4-6252/15-6914/1 од 29.06.2015.год. за примљено дана 06.07.2015. год

8. ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА

• ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА/

8.1.Објекат мора бити пројектован у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова Сл.гласник Р.С.бр.58/12) и осталим подзаконским актима.

9. 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.

10. 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 израда елабората енергетске ефикасности.

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

12. ТРОШКОВИ ПОСТУПКА

Утврђују се трошкови поступка за издавање локацијских услова у укупном износу од **14.079,00** динара динара и то: за трошкове надлежног за послове државног премера и катастра у износу од **4241,00** динара за трошкове прибављања услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево у износу од **3528,00** 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 **7769,00** 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.

13. 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

Синиша Јанковић, дипл. инж. арх.