

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам, грађевинске и
стамбено- комуналне послове

Број : V-15-353-252/2015

Датум : 04.11.2015. 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 је поднео Мијаиловић Радован из Београда за издавање Локацијских услова, на основу члана 53 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 објекта (“Службени гласник РС” број 23/15 и 77/15), 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 6–6а, Баваништански пут, 6б:Стари Тамиш и 6ц: Нова депонија, („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/2013) издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

- за изградњу пословног објекта (уметнички павиљон) спратности П+1 (приземље и спрат) и стамбеног објекта спратности П (приземље) са 18 паркинг места на отвореном

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив КО	13303/14 КО Панчево
Површина катастарске парцеле	2638,00м ²
Место градње	Панчево
Улица и број	Баваништански пут 6б

Уз захтев је поднето Идејно решење за изградњу пословног објекта П+1 (приземље+спрат) и стамбеног објекта П (приземље), бр. техничког дневника ИДР-95/15 од стране Д.О.О. за архитектуру и урбанизам "БЛОЦКАРТ" Панчево, одговорни пројектант Виолета Марковић

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Пословни (уметнички павиљон) и стамбени објекат
Класификациони број	126201 (пословни) и 111011(стамбени)
Категорија	В А

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА : 1070,10м²

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

План генералне регулације Целина 6–6а, Баваништански пут, 6б, Стари Тамиш и 6ц, Нова депонија, („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/2013) - (у даљем тексту: План)

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози из Плана генералне регулације Целина 6–6а: Баваништански пут, 6б:Стари Тамиш и 6ц:Нова депонија, и то:

1. Планирана претежна намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана, црт. 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. План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало, цртеж бр. 4
5. Графички прилог ситуационог плана из Идејног решења за изградњу пословног објекта П+1 (приземље+спрат) и стамбеног објекта П (приземље), бр. техничког дневника ИДР-95/15 од стране Д.О.О. за архитектуру и урбанизам "БЛОЦКАРТ" Панчево, одговорни пројектант Виолета Марковић Драгин, дипл.инг.арх., а које је саставни део ових локацијских услова.

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр. 13303/14 КО Панчево налази се у зони **ЗОНИ ПОСЛОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА.**

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ

Дозвољене/компатибилне намене пословању су из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, забава и сл., затим становање. На кат. парцели бр. 13303/14 КО Панчево се граде: објекат бр. 1 – уметнички павиљон и објекат бр. 2 – стамбени објекат.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ:

Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом.

- регулациона линија

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 тачки: упуштање делова објеката у површине јавне намене.

- 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.

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

Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката.

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

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 прекинутом низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле.

Увидом у достављени ИДР се види да се граде два главна објекта на парцели који се постављају као слободностојећи.

Објекте постављати у оквиру зоне грађења.

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:

Главни објекти:

- 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 и радних просторија

Стаклене призме, профилит и слични материјали који су непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.

Удаљење главних објеката међу собом дефинисано је удаљењем од наспрамног објекта и минимално је једнако:

- 1 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за стамбене/радне просторије,
- ½ висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије
- не мање од 4,00м.

6.1.1. Темелји

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

6.1.2. Грађевински елементи, испади на објекту: /

6.2. Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле

- највећи дозвољени индекс заузетости

- Максимално под објектима = 40%
- Максимално под поплочаним површинама = 30%
- Минимално по зеленим површинама = 30%

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 поплочавање 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 редуковане зелене површине, тј. са 80%. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 30% свих зелених површина на парцели.

- највећи дозвољен индекс изграђености- Ии

Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (П+1+Пк/Пс).

6.2.1. Уређење зелених и слободних површина парцеле:

- Минимално под зеленим површинама = 30% 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, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.

Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%, а може бити и више четинара да би заштита околног простора била равномерна током читаве године. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

6.3. Услови за изградњу других објеката на парцели:

Дозвољена је изградња једног или више главних објеката на једној парцели.

На парцели се може градити више објеката одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.

Удаљења између објеката који се граде на парцели дата су у тачки 6.1. ових локацијских услова.

6.4. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима: /

6.5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

6.5.1. Кота приземље

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

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 надзитета:

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 надзитета поткровне етажне није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

6.5.3. Спратност и висина објекта

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу.

Висина главних објеката дефинисана бројем етажа важи као орјентациони секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена и то на следећи начин:

Број етажа означен на граф. прилогу	Максимална дозвољена висина (м)	
	венац	слеме
П	4.0	6.5
П+Пк/Пс	5.5	8.0
П+1	7.0	9.5
П+1+Пк/Пс	8.5	11.0

Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна се кота врха ограде.

Објекат приказан достављеним ИДР-ом је спратности П+1 (пословни) и П (стамбени).

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.

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

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

Пешачки приступи изводе се у ширини од 1,5 до 3,0м. Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.

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

Колски приступи повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом.

До изградње сервисне саобраћајнице дуж Баваништанског пута (са леве стране пута у смеру раста стационаже а на деоници између Селекције биља «Јосиф Панчић» до наспрам Дома слепих) и уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак решити на следећи начин:

Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника а све уз сагласност надлежног предузећа.

Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси...) ће прикључак на ДП извести у складу са условима надлежног предузећа за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине..).

6.8. Обезбеђивање простора за паркирање

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
- пословање 1ПМ/70м² нето површине

Уколико је пратећим елаборатом, студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума:

- индустријски објекти 1пм/3 запослена
- складишта и магацини 1пм/4 запослена
- станице за снабд. горивом 1пм/3 запослена

Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају 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).

Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.

Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.

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, минималне ширине 3.5м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

Уколико је паркинг површина на отвореном, треба да буде озелењена тако да на свака 3м буде засађено 1 дрво.

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. 03-680/2015 од 11.08. 2015.год. за примљен 21.08.2015. год.
- ЈП „Путеви Србије“ Београд, бр. 344-550/15 од 30.09.2015. год. за примљен 05.10.2015. год.
- Фотокопија локацијских услова Покрајинског Секретаријата за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине бр. 130-353-73/2015-01 од 13.10.2015. год. за изградњу саобраћајног прикључка на државни пут IБ реда.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- ЈКП "Водовод и канализација" Панчево бр. Д- 3993/1 од 19.08. 2015. год. за примљен 24.08.2015. год.
- Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.5.30.4-87863/2015 од 25.08.2015.год. за примљен 31.08.2015. год.
- АД "Телеком Србија" Панчево бр. 6995/289384/2-2015 СБ од 13.08.2015. год
- ЈП "Србијагас" Нови Сад РЈ "Дистрибуција" Панчево, бр. 02-05-4-1481/1 од 12.08.2015. год.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

8.1. ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА

- МУП 07/24 бр. 02-217-9413/15-1 од 14.08.2015. год.
- Заштита животне средине: бр. XV-07-501-300/2015 од 24.08.2015. год.

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

Зграде јавне и пословне намене морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак.

8.3. Објекат бр. 2 – стамбени 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

- 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 документације 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 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 21.437,92 динара и то: за трошкове прибављања услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево у износу од 13.183,20 динара, услова ЈП „Србијасас“, Нови Сад, дистрибуција Панчево у износу од 4.197,74 динара и Телеком Србија „МТС“ Београд, Дирекција за технику у износу од 4.059,98 динара.

Обавезује се подносилац захтева да до издавања локацијских услова уплати разлику трошкова у износу од 21.437,92 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

Синиша Јанковић, дипл. инж. арх.