

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам,
 грађевинске и стамбено- комуналне послове
 Број : V-15-353-304/2015
 Датум : 14.10.2015. 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 Растовић Бранко и Драгиња 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 докуменатације 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 4а - Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 8/14) издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за реконструкцију и доградњу постојећег пословног објекта и формирање стамбено- пословног објекта са једном /1/ новом стамбеном и једним постојећим пословним простором

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	71/4 КО Панчево
Површина катастарских парцела	1322,00 м ²
Место градње	ПАНЧЕВО
Улица и број	Ул. Јабучки пут бр. 101б, Панчево

Уз захтев је поднето Идејно решење за реконструкцију и доградњу постојећег пословног објекта и формирање стамбено-пословног објекта, бр. техничког дневника ИДР-67-06-2015 израђен од стране бироа за пројектовање, надзор и извођење Мастер Пројект 2015 Панчево, одговорно лице пројектанта, Јасмина Јованов, мастер инг. грађ.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање
Класификациони број	111011, 123001
Категорија	Б

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА : 354,47 м²

4. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА 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)

• **Саставни део овог Решења о локацијским условима су графички прилози** из Плана 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 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 реконструкцију и доградњу постојећег пословног објекта и формирање стамбено-пословног објекта, бр. техничког дневника ИДР-67-06-2015 израђен од стране бироа за пројектовање, надзор и извођење Мастер Пројект 2015 Панчево, одговорно лице пројектанта, Јасмина Јованов, мастер инг. грађ.

НАПОМЕНА: Део парцеле се налази у зони забрањене градње за све комплексе посебне намене, а преостали део парцеле се налази у зони ограничене градње за све комплексе посебне намене те је потребно прибавити сагласност Министарства одбране за изградњу објекта на кат. парц. бр. 71/4 КО Панчево.

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА Катастарска парцела бр. 71/4 КО Панчево се налази у ЗОНИ ПОСЛОВАЊА, у пословно-производно-стамбеној зони.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

По захтеву инвеститора реконструише се и дограђује постојећи пословни објекат и формира се стамбено-пословни објекат са једном пословном и једном (1) стамбеном јединицом.

Обзиром да 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.

Становање бруто 165,86м²

Становање нето 141,23м²

Пословање бруто 158,68м²

Пословање нето 138,06м²

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

6.1.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

6.1.2. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА СУСЕДНИМ ОБЈЕКТИМ И ПАРЦЕЛАМА

Према достављеном ИДР-у објекат је постављен у прекинутом низу, односно као једнострано узидани објекти:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора је 0м
- 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

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:

6.2.НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ 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

обрачун површина :

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

Највећи дозвољен индекс изграђености - Ии

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

Ии мах = 2,1

6.2.1. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ:

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

Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.

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.

6.3.2. ВИСИНА НАДЗИТКА:

Висина надзитета у евентуалном поткровљу је до максимално 1,60 м.

6.3.3. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

ИДР-ом је приказан објекат спратности П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље)

За стамбену зону

Број етажа (орјентационо)	Максимална дозвољена висина (м)	
	венац	слеме
П	5.0	7.5
П+Пк	6.5	9.0
П+1	8.0	10.5
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0

6.3.4. КРОВНЕ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ

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

6.4. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда остављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade 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 оgrade 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 парпет 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.

Ограђивање парцела на којима се одвија производња мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00м у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.

6.5. ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА И ТОКОВА :

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле и радно – пословне комплексе потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Колски приступи се у принципу изводе управно на коловозе јавних саобраћајница и исти морају бити обрађени одговарајућим коловозним засторима („чврста подлога“) асфалтни или цемент бетонски и сл.

Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 3,0м (изузетно 2,5м) а за вишепородичне стамбене објекте и радно пословне комплексе не мање од 5,0м (изузетно мање али не мање од 3,0м).

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. 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 2,50м 5,00м (изузетно мање) 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. Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.

Прикључење на ДП:

Пошто у профилу улица нема просторних могућности да се обострано изведу сервисне саобраћајнице (Јабучки пут и пут ка Скробари прикључење на коловоз улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе 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.

Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак 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.

6.6. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Код изградње нових објеката и реконструкције постојећих, 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

ИДР-ом је приказано да ће се изградити 3 паркинг места на отвореном простору.

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

- 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.03-828/2015 од 28.09.2015.год. за примљено дана 01.10.2015.год.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр. Број: Д-4779/1/2 од 29.09.2015. године за примљено дана 30.09.2015.год.
- Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4.-142264/15 од 30.09.2015.год. за примљено дана 02.10.2015. 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 докуменације 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.

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 25.212,18 динара динара и то: за трошкове прибављања услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево у износу од 9.895,20 динара, услова „Електродистрибуција Панчево“ Панчево у износу од 15.316,98 динара, и израду локацијских услова од стране надлежног органа у износу од 0,00 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.

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.