

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА ПАНЧЕВО

Секретаријат за урбанизам, грађевинске
и стамбено-комуналне послове
Број : V-15-353-3/2015
Датум : 03.04.2015. год.
Телефон: 013/308-830
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 **МИЛЕТИЋ САБИРА И ВЛАДО** 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („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 Целине 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка и 20/14) и Овлашћења начелника Градске управе града Панчева бр. I-01-031-75/2014-5. од 04.08.2014.год.издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за реконструкцију и доградњу помоћног објекта П, претварање у стамбени П+Пк(приземље+поткровље) и припајање постојећем стамбеном објекту П+Пк(приземље +поткровље)

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	5726 К.О.Панчево
Површина катастарске парцеле	754м ²
Место градње	ПАНЧЕВО
Улица и број	Жарка Фогараша бр.15

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање
Класификациони број	112212
Категорија	Б

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА : 598м² (169,82м²)

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

План генералне регулације Целине 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка и 20/14)
Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/15),
Примена планског документа из алинеје 2. је одређена поглављем Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана Плана генералне регулације Целине 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка и 20/14).

Саставни део Локацијских услова су графички прилози из Плана генералне регулације Целине 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево и то:

1. Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине - цртеж бр. 1.
2. Регулациони план са урбанистичким решењем јавних површина - цртеж бр. 2.
3. Регулациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина - цртеж бр. 3.

4. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила-цртеж бр.4.
5. План заштићене културне целине - цртеж бр. 5.

На основу наведеног планског документа за потребе издавања Локацијских услова урађено је Идејно решење за реконструкцију и доградњу помоћног објекта П, претварање у стамбени П+Пк(приземље+поткровље) и припајање постојећем стамбеном објекту П+Пк(приземље+поткровље) бр. техничког дневника ИДР-03/15 од стране Д.О.О. за архитектуру и урбанизам ``БЛОЦКАРТ`` Панчево, одговорни пројектант Виолета Марковић Драгин, дипл. инг. арх.

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр. 5726 К.О. Панчево налази се у зони намењеној становању са компатибилним наменама, у блоку 130, у урбанистичкој целини ЦЕНТАР .

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1 Дефинисање односа према земљишту јавне намене и према суседним парцелама и објектима РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ:

- 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 етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

Зона центар:

Главни објекат на парцели градити обавезно на регулационој линији у непрекинутом низу. (Код доградње објеката не мора да се испоштује непрекинути низ.)

Положај према границама суседних/задњих парцела

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада (ужи центар / шири центар).

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

- 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/радних просторија

6.1.1. темељи

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

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м;
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално укопани до 1,00м испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м.

6.1.2. Испади

Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова,

надстрешнице и сл.) на нивоу спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља

6.2.Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле

Зона центар:

- Максимално под објектима (Из) = 80% површине парцеле

6.2.1.Уређење зелених и слободних површина парцеле

Минимално под зеленим незастртим површинама = 20%

Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, 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.

6.3.Услови за изградњу других објеката на парцели

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта.

6.4.Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови.

Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео објекат истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.

6.5.Нивелационе коте

6.5.1.Кота приземље

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

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

-Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

-Високо приземље (Вп) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

6.5.2.Висина надзетка

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: таван, класично поткровље, мансарда или повучени спрат.

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као

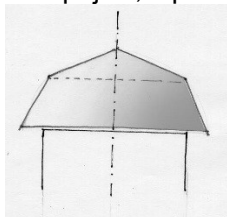
користан простор.

Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина назитка према важећем правилнику.

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 надзетка поткровне етаже није ограничена,ограничава се само висина венца објекта.

- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа, и по задовољавању свих других услова Плана.

Горња равна крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.



Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

-**Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м.

Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

6.5.3.Спратност и висина објекта

Вертикална регулација је дефинисана на графичком прилогу у наведеној табlici. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	10.5	П+Пк/Пс/М
8.5	12.0	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.0	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18.0	П+3+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата. Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

Уколико се граде објекти на "Г" и "П", дворишни краци могу бити максимално П+Пк, са одговарајућим висинама слемена и венца.

6.6.Ограђивање парцеле

-постојећа ограда

6.7.Остварење колских и пешачких приступа

Све објекте 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 повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објекта (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), 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, разне врсте поплочања и сл.).

6.8.Обезбеђивање простора за паркирање

Код изградње нових објекта и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума:

- становање **1ПМ/1 стамбена јединица**

С обзиром да се не повећава број стамбених јединица ,инвеститор није у обавези да обезбеди паркинг место.

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.03-204/2015 од 23.марта 2015.год.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр. Д-1105/1 од 18. 03. 2015. год.
- Електродистрибуција Панчево бр. 5.30.4- 3041/15 од 31.03.2015.год.

7.3. ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА

7.3.1.ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ: У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево бр. 262/3 од 27.03.2015.год.

На целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза. У зони заштићеног градског језгра предвидети обављање обавезних заштитних археолошких истраживања пре почетка градње објекта.

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

7.5.Објекат 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.

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

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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 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.

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 **26.992,06** динара динара и то: за трошкове надлежног за послове државног премера и катастра у износу од 3.110,00 динара; за трошкове прибављања услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево у износу од 3.528,00 динара, услова „Електродистрибуција Панчево“ Панчево у износу од 7.658,50 динара, услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву у износу од 6.385,60 динара и израду локацијских услова од стране надлежног органа у износу од 6.309,00 динара.

Обавезује се подносилац захтева да до издавања локацијских услова уплати трошкове 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).

Образложење

МИЛЕТИЋ САБИРА И ВЛАДО поднели су Секретаријату за, урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове Панчево захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег помоћног објекта П, претварање у стамбени П+Пк(приземље+поткровље) и припајање постојећем стамбеном објекту П+Пк(приземље +поткровље) у Панчеву Ул. Жарка Фогараша бр.15, на катастарској парцели бр.5726 К.О.Панчево дана 12.03.2015.године ,те су на основу овог захтева издати Локацијски услови бр. V-15-353-3/2015.

Уз захтев подносилац захтева приложио је:

-Идејно решење за реконструкцију и доградњу помоћног објекта П, претварање у стамбени П+Пк(приземље+поткровље) и припајање постојећем стамбеном објекту П+Пк(приземље +поткровље) бр.техничког дневника ИДР-03/15 од стране Д.О.О. за архитектуру и урбанизам "БЛОЦКАРТ" Панчево, одговорни пројектант Виолета Марковић Драгин, дипл.инг.арх.

-Копију плана бр.953-1/15-44 издату од РГЗ - Служба за катастар непокретности Панчево дана 19.01.2015.год.

- доказ о уплати административне таксе и трошкова надлежног органа за израду локацијских услова.

Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове је по службеној дужности прибавио је следећу документацију и услове :

1.Копију катастарског плана водова бр. 956-01-27/2015 од 17.03.2015. год. издату од РГЗ - Служба за катастар непокретности Панчево

2.Податке о површини парцеле увидом у електронску базу података катастра непокретности

3.ЈП "Дирекција за изградњу и уређење Панчева" Панчево бр.03-204/2015 од 23.марта 2015.год.

4.ЈКП "Водовод и канализација" Панчево бр. Д-1105/1 од 18. 03. 2015. год.

5.Електродистрибуција Панчево бр. 5.30.4- 3041/15 од 31.03.2015.год.

6.ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ: у свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево бр. 262/3 од 27.03.2015.год.

Катастарска парцела бр. 5726 к.о. Панчево испуњава услове за грађевинску парцелу, а у складу са чланом 53 а ст.1 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) Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/15), и Планом генералне регулације Целине 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр.

19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка и 20/14).

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.

По овлашћењу начелника:
ПОМОЋНИК СЕКРЕТАРА:

Јасминка Павловић, дипл. правник