

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА ПАНЧЕВО

Секретаријат за урбанизам, грађевинске
и стамбено-комуналне послове
Број : V-15-353-103/2015
Датум : 12.05.2015. 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 је поднео **ЦВЕТКОВИЋ СЛОБОДАН** 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 вршења контроле техничке докуменатације према класи и намени објеката (“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 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) издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за реконструкцију и доградњу постојећег таванског простора, претварање у стамбени и припајање постојећој стамбеној јединици

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	984 К.О.Панчево
Површина катастарске парцеле	237м ²
Место градње	ПАНЧЕВО
Улица и број	Синђелићева бр.95

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање-у обухвату стамбено-пословног објекта
Класификациони број	112221 и 122011
Категорија	Б

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА : 638м²

4. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА 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 БЗ.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 овог Решења о локацијским условима 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. Графички прилог ситуационог плана из Идејног решења **за реконструкцију и доградњу постојећег таванског простора, претварање у стамбени и припајање постојећој стамбеној јединици** бр. техничког дневника ИДР-Т15-682/1 од стране Бироа за пројектовање, Панчево, ``LAVA DESIGN`` одговорни пројектант Маријана Цолнарић Стојков, дипл. инг. арх.

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр.984 К.О.Панчево налази се у зони намењеној становању са компатибилним наменама, у блоку 019, зоне изван зоне центра .

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

-регулациона линија-постојећа

-спољна грађевинска линија према регулацији-постојећа

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

Положај према границама суседних/задњих парцела

Објекат, према положају на парцели је постављен у непрекинутом низу.

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-постојећи

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.

6.1.2.Испади

Грађевински елементи на уличној фасади

- само у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 30% фасаде

- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, дократи, 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 ширег центра:

- Максимално под објектима (Из) = 70% површине парцеле
- постојеће зеленило

6.3.Нивелационе коте

6.3.1.Кота приземља--постојећа

6.3.2. 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 назетка 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.

6.4. Спратност и висина објекта

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
11,5	15,5	П+2+Пк/Пс/М

На угаоним парцелама дозвољена је изградња 1 етаже више од оне која је дозвољена за зону у којој се објекат налази уз услов да на тој додатној етажи нису дозвољени никакви испусти.

Уколико се на углу сустичу зоне различите спратности, за угаони објекат се примењује виша спратност без могућности додавања још једне етаже у односу на ту спратност.

6.5. Ограђивање парцеле

-постојећа ограда

6.6. Остварење колских и пешачких приступа

-постојећи прикључак

6.7. Обезбеђивање простора за паркирање

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 локацијских услова:

7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

-ЈП “Дирекција за изградњу и уређење Панчева” Панчево бр.03-369/2015 од 29.04.2015.год.запримљено дана 06.05.2015.год.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр. Д-1713/1Панчево, од 05.05.2015. год. запримљено дана 08.05.2015.год.
- Електродистрибуција Панчево бр. 5.30.4- 3970/3 од 30.04.2015.год.запримљено дана 06.05.2015.год.

7.3. ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА /

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

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

Објект 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.

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 **29.513,98** динара динара и то: за трошкове надлежног за послове државног премера и катастра у износу од 4.360,00 динара за трошкове прибављања услова ЈКП «Водовод и канализација» Панчево у износу од 3.528,00 динара, услова „Електродистрибуција Панчево“ Панчево у износу од 15.316,98 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 разлику трошкова у износу од 23.204,98 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).

Секретар

Синиша Јанковић, дипл. инж. арх.