

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА**

**Секретаријат за урбанизам, грађевинске
и стамбено- комуналне послове
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4**

Број : V-15-353-146/2015

Датум : 21.05.2015. год.

Градска управа Панчево – Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове у Панчеву, решавајући по захтеву који су поднели **ТОМАШЕВИЋ ДРАГИЦА И МИРКО** из Старчева 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 Просторног плана града Панчева (“Сл.лист града Панчева” бр. 22/12 и 25/12-исправка техничке грешке) издају се:

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за изградњу стамбеног објекта**

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	3134 к.о.Старчево
Површина катастарских парцела	8а 76м ²
Место градње	Старчево
Улица и број	Утринска бр.9

2.КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање
Класификациони број	111011
Категорија	А

3.БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ПРЕДМЕТНОГ ОБЈЕКТА : 247,94м2

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

- Просторни план града Панчева (“Сл.лист града Панчева” бр. 22/12 и 25/12-исправка техничке грешке)
- План генералне регулације за насељено место Стрчево (``Сл. лист града Панчева`` бр. 10/11) који се примењује у складу поглављом 1.4.2. „Примена урбанистичких планова за насеља донетих пре овог Плана” Просторног плана града Панчева (“Сл.лист града Панчева” бр. 22/12 и 25/12-исправка техничке грешке) .

•Саставни део ових локацијских услова су графички прилози из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА СТАРЧЕВО и то:

- Планирана намене простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана , цртеж бр. 1
- Регулационо нивелациони план са урбанистичким саобраћајних и јавних површина, цртеж бр. 2
- Постојећа и планирана генерална решења мреже и објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 3
- Графички прилог ситуационог плана из Идејног решења за изградњу стамбеног објекта бр.техничког дневника ИДР-12.15. од стране Д.О.О. ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ ``ПАНУРБИС``Панчево,одговорни пројектант Аља Филиповић,дипл.инж.арх.

5. НАМЕНА ОБЈЕКТА

- Кат.парцела бр.3134 к.о.Старчево се налази у **СТАМБЕНОЈ** зони ,блок бр.26.

Предметна кат.парцела бр.3134 к.о.Старчево,у погледу заштите културно-историјских споменика, се налази у зони – Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције.

ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА

Основна намена зоне је становање.

На кат.парцели бр.3134 к.о.Старчево ће се градити стамбени објекат са 1 /једном/ стамбеном јединицом.

6.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Дефинисање односа према земљишту јавне намене

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА И ЗОНЕ ГРАДЊЕ НА ПАРЦЕЛИ

Планом је дефинисано да у овој зони насеља постоје две зоне градње на свакој појединачној грађевинској парцели:

- Спољна зона градње парцеле;
- Унутрашња зона градње парцеле.

Под спољном зоном градње парцеле подразумева се предњи део парцеле који се регулационом линијом непосредно граничи са јавном површином.

Дубина спољне зоне градње парцеле је максимум 15,00 м ± 25%.

Под унутрашњом зоном градње парцеле подразумева се остали део парцеле који нема директан контакт са јавном површином већ се тај контакт остварује преко спољне зоне.

Положај објеката према површини јавне намене

Регулациона линија :

Објекат је постављен на регулационој линији односно у спољној зони градње.

Грађевинска линија : Објекте у спољној зони градње постављати на регулациону линију или на удаљеност до 6.00м. од регулационе линије поштујући преовлађујућу регулацију блока и положај објеката у окружењу.

Објекти који ће се градити у спољној зони градње парцеле имаће директан контакт са јавном површином.

6.2.Дефинисање односа према суседним објектима и парцелама

6.2.1.Положај према границама суседних парцела

Ако је објекат на заједничкој граници према суседу, на делу објекта према суседу није дозвољено отварање отвора, а кровне равни морају бити оријентисане према сопственој парцели (према суседу поставити калкански зид), или ако се одводњавање врши према суседу мора се прибавити оверена писмена сагласност.

Ако је објекат на **мин. 1.00м** од заједничке границе, на том делу објекта дозвољени су само отвори са високим парапетом мин. висине 1.80м. Нагиб кровних равни може бити и према суседу.Ако је објекат на **мин. 3.00м** од заједничке границе на том делу објекта дозвољени су отвори стамбених просторија.

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

6.3.темељи

све грађевинске линије испод нивоа терена су у границама грађевинске парцеле.

6.4.Испади

Грађевински елементи, испади на објекту-упуштање објеката у површину јавне намене

Грађевински елементи (еркери, балкони, дократи, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата на делу објекта вишем од 3,00 м могу да пређу грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада на делу објекта према улици макс. 1,20 м.

6.5.Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле

• Највећи дозвољени степен изграђености грађевинске парцеле износи, и то:
за парцеле више од 500м² је 1.5

• Највећи дозвољени степен заузетости грађевинске парцеле износи:
за парцеле више од 500м² Из је 30%

- 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 30%.

6.6.Услови за изградњу других објеката на парцели /

6.7. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

6.7.1. Кота приземља

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то :

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте;

6.7.2.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 етаже није ограничена,ограничава се само висина венца објекта.

6.7.3.ОБЛИКОВАЊЕ завршне етаже и крова

Планом се предвиђа да завршна етажа објекта може бити изграђена као тавански простор, поткровље или повучена етажа.

Кров може бити раван, или у нагибу, покривен одговарајућим материјалом. Даје се слобода у формирању геометрије крова тј. равни могу бити једноводне, двоводне, вишеводне или сферне.

Дозвољава се изградња вишеводног крова. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде. На постојећим и новопланираним крововима могу се формирати кровне баце. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

6.7.4. Одводњавање

- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама,односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 15 %.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

6.8. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

❖ За објекте у спољној зони градње парцеле максимална спратност ових објекта је П+1+Поткровље или П+1+Пс (Пс-повучен спрат)

❖ Максимална висина објеката у спољној зони од 9,00м односи се на висину објекта мерено од тротоара до тачке пресека унутрашње стране фасадног зида и косине плафона завршне етаже.

6.9. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ,

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне парцеле ограђују се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, уз неопходну пратећу документацију.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

6.10.Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних средина

2.зона – Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције

Границе ове зоне дате су у гарфичком прилогу који је део ових услова.

Очување ове зоне, значајне за развој насеља, са објектима карактеристичним за историјске периоде у развоју насеља, треба третирати следећим мерама заштите:

- Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилом улице, хоризонталне и вертикалне регулације
- Очување аутентичних објеката са ревитализацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике.
- Могућа је градња нових објеката, који се интерполирају у постојећу матрицу, при чему поштовати наслеђени начин парцелације и положај објеката на парцели.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент. За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажано-демонтажног карактера.

6.11.ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА МЕЂУСОБНО:/

6.12.ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛАМА

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 (за породичне стамбене објекте). С 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 (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују јавне 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 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи).

8.11.УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА /

Паркирање на парцели: Власници – корисници стамбених објеката потребан број паркинг места за мирујући саобраћај обезбедиће на сопственим парцелама путем паркинг простора, гаражних места у објектима :

– **породичне стамбене зграде** **1п.м./1 стамбена јединица,**

9. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

9.1 Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру

- У свему према условима ЈП “Дирекција за уређење Панчева” Панчево бр.03--388/2015 од 06.05.2015.год. који чини саставни део овог Решења о локацијској дозволи,запримљени дана 13.05.2015.год.

9.2 Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

- У свему према условима надлежних предузећа који чине саставни део овог Решења о локацијској дозволи и то:
 - ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр.Д-1807/1 од 15.05.2015.год.запримљени дана 19.05.2015.год.
 - ЈКП “Старчевац”бр.66/2015 од 11.05.2015.год.запримљени дана 12.05.2015.год.
 - Електродистрибуција Панчево бр. 5.30.4-4231/15-3 од 11.05.2015.годзапримљени дана 13.05.2015.год.

9.3.Други услови у складу са посебним законима:

9.3.1.Цивилна заштита: Члан 64. Закона о ванредним ситуацијама («Сл.гласник РС» број 111/09 и 92/11) којим је прописана обавеза инвеститора за плаћање накнаде за изградњу склоништа, брисан је Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама («Сл.гласник РС» број 93/12).

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

9.5.Објект 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.

10.ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА

Увидом у Копију плана бр.953-1/15-283 издату од стране РГЗ-а Службе за катастар непокретности дана 15.04.2015.год. на предметној парцели постоји објекат који се руши уз одобрење надлежног секретаријата.

11. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда («Сл. гласник РС» број 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда («Сл. гласник РС» број 61/2011).

Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

12. 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.

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 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.

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

14. ТРОШКОВИ ПОСТУПКА

Утврђују се трошкови поступка за издавање локацијских услова у укупном износу од 17.496,46 динара динара динара и то: 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, 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 11.187,46 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.

15. 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.