

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА ПАНЧЕВО

Секретаријат за урбанизам, грађевинске
и стамбено-комуналне послове
Број: V-15-353-149/2015
Панчево, 27.05.2015.године
Трг Краља Петра I бр. 2-4
Број телефона: 013/308-794

Градска управа Панчево – Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове у Панчеву, решавајући по захтеву **Спасић Милорад** из Јабуке, Гоце Делчева бр. 20, 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), члана 53а. 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), члана 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) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за изградњу ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА спратности П (приземље)

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	186 к.о. Јабука
Површина катастарске парцеле	679м ²
Место градње	Јабука
Улица и број	Гоце Делчева бр. 20.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Остале пољопривредне помоћне зграде
Класификациони број	127141
Категорија	А

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ 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 насељеног места Јабука ("Сл. лист града Панчева" бр. 11/11)

Просторни план града Панчева је у целини IV „Правила уређења“ и поглављу 1.4.2. „Примена урбанистичких планова за насеља донетих пре овог Плана“ као план који се у потпуности преузима и спроводи у целости навео План генералне регулације насељеног места Јабука ("Сл. лист града Панчева" бр. 11/11).

Саставни део ових Локацијских услова су графички прилози из ПГР насељеног места Јабука и то:

1. Планирана намена простора са поделом на зоне/целине са смерницама за спровођење плана - цртеж бр. 1,

2. Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина – цртеж бр. 2.

3. План мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила– цртеж бр. 3.

4. План заштите археолошких истраживања – цртеж бр. 4.

5. Графички прилог ситуационог плана из **Идејног решења (ИДР) за добијање локацијских услова за изградњу помоћног објекта бр.техн. дневника 10.15. из марта 2015.године урађеног од ДОО за просторно планирање „Панурбис“ Панчево, одговорни пројектант Аља Филиповић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 300 3559 03** (у даљем тексту: Идејно решење ИДР).

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр. 186 К.О. Јабука налази се СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОЈ зони, блок 063.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На предметној катастарској парцели изградит помоћни објекат који, у складу са чланом 2. став 1. тачка 24. Закона о планирању и изградњи, јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гаража, оставе, септичке јаме и сл.)

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

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.

6.1.1. Регулациона и грађевинска линија: Грађевинска линија помоћног објекта је дефинисана у ситуационом плану **Идејног решења (ИДР)**

6.1.2. Однос према суседним парцелама и објектима:

Помоћни, објекти могу бити постављени на међу, са падом кровних равни према сопственој парцели. У складу са достављеним ИДР планирани помоћни објекат се поставља на неправилном растојању од суседне кат. парцеле бр. 187 к.о. Јабука (од 0,83м до 0,87м) са падом кровних равни према сопственој парцели.

6.1.3. Темељи: У границама грађевинске парцеле (стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле).

6.1.4.Испади: /

6.2.Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле:

Максимални индекс заузетости (Из - %) породично становање са пољопривредом Из = 40%
Максимални индекс изграђености (Ии) породично становање са пољопривредом: Ии = 1,0

6.2.1. Уређење зелених и слободних површина

Процент озелењености треба да буде минимум 30%.

6.3.Услови за изградњу других објеката на парцели

На парцели је могуће градити више објекта исте или различите намене са пратећим објектима у складу са ограничењима која су дата урбанистичким параметрима Плана.

Број објеката на парцели условљен је максимално дозвољеним параметрима и капацитетима парцеле.

Помоћни објекти постављају се иза објекта основне намене Помоћни објекат у односу на остале објекте на парцели може бити у физичкој интеракцији са објектом или на минималном растојању 3м од објекта.

6.4.Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката: /

6.5.Нивелационе коте

6.5.1.Кота приземље: 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;

6.5.2.Висина надзитета: /

6.5.3.Спратност и висина објекта:

Максимална спратност помоћних објеката је П - приземље.

Максимална висина помоћних објеката је 5,00м мерено од тротоара око објекта до слемена.

6.5.4. Кровне равни и одводњавање

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, у складу са чланом 34. став 2. Правилника о општим правилима за парцелацију, нрегулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15).

6.6.Ограђивање парцеле:

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом према месним приликама. Дозвољава се подизање зидане ограде до висине од 1,90 м (рачунајући од коте тротоара).

Зидане и друге врсте ограде (зеленило (као "жива ограда"), транспарентна 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 1,90 м, поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели 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 оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Ограда мора осим заштитне функције да има задовољен и естетски критеријум по питању избора и начина извођења примењених материјала.

6.7.Остварење колских и пешачких приступа

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 до 5,0м. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи).

Пешачки приступи 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).

6.8.Обезбеђивање простора за паркирање

У складу са достављеним ИДР у оквиру планираног помоћног објекта предвиђеноа је изградња гараже.

7. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима ЈП “Дирекција за уређење Панчева” Панчево бр. 03-401/2015 од 12.05.2015 год, који су за примљени у писарници Градске управе града Панчева 18.05.2015.год.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима надлежних предузећа и то:

- Електродистрибуција Панчево бр. 5.30.4.-4479/15-3 од 12.05.2015.год, који су за примљени у писарници Градске управе града Панчева 18.05.2015.год.

НАПОМЕНА: Како према условима ЈКП/ЈП нема фактичких услова за изградњу објекта, као претходни услов за издавање грађевинске дозволе, потребно је закључити уговор о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре са ДОО „Електровојводина“ Нови Сад, „Електродистрибуција“ Панчево.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

8.1. Заштита животне средине: /

8.2. Санитарна заштита: /

8.3. Противпожарна заштита: /

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

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 докуменације према класи и намени објекта («Службени гласник РС» број 23/15) и осталим подзаконским актима.

12. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 12 МЕСЦИ 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 15.316,98 динара и то: за трошкове прибављања 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 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).

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.

С Е К Р Е Т А Р

с.р. Сениша Јанковић дип.инж.арх.