

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

Секретаријат за урбанизам, грађевинске
и стамбено-комуналне послове
Број: V-15-353-143/2015
Панчево, 04.06.2015.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 „Чоља“ доо из Панчева, ул. Јабучки пут бр.103, Миодраг Радмиле из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.40, Јеремић Зорана из Глогоња, ул. Београдска бр.4 и Мирков Бранислава из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.40, 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 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) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 15 стамбених јединица и са 15 паркинг места

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	4521/5 к.о.Панчево
Површина катастарске парцеле	621 m ²
Место градње	Панчево
Улица и број	Лава Толстоја бр. 40.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Стамбене зграде са три или више станова
Класификациони број	112221
Категорија	Б

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 1903m²

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)
- План детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву («Сл. лист града Панчева» бр. 31/11 и 21/14).
План генералне регулације Целине 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево је у свом поглављу Б3 – Смернице за спровођење плана, као план који се у потпуности преузима и спроводи у целости навео План детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву («Сл. лист града Панчева» бр. 31/11 и 21/14).

Саставни део локацијских услова су графички прилози из Плана детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву («Сл. лист града Панчева» бр. 31/11 и 21/14) и то:

- План намене са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана, цртеж бр. 1.
- Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина, цртеж бр. 2.
- План заштите културних добара-археологија, цртеж бр. 3.
- План заштите културних добара – архитектура, цртеж бр. 4.

Графички прилог ситуационог плана из Идејног решења за изградњу вишепородичног стамбеног објекта (ИДР) бр. тех. днев. 01/01-15 из марта 2015.године од Пројектног бироа „Мега модулор“ ДОО из Панчева, ул. Светог Саве бр. 29, одговорни пројектант Варга Снежана, дипл. инж.арх. лиценца бр. 300 3312 03.

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела 4521/5 к.о.Панчево налази се у оквиру зоне становања (подзона 2. становања) у којој се, у складу са одредбама Плана, могу градити вишепородични стамбени објекти.

У складу са достављеним ИДР на кат. парцели 4521/5 к.о. Панчево планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта са 15 стамбених јединица.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1 Дефинисање односа према земљишту јавне намене и према суседним парцелама и објектима Положај објекта према површини јавне намене

Предња грађевинска линија планираног објекта се помера 5,0м од планиране регулације линије која је дефинисана осовинским тачкама Д5 - Д21 и ширином попречног профила од 6,5м са обе стране осовинске линије.

НАПОМЕНА: До формирања планиране саобраћајнице дефинисане осовинским тачкама Д5-Д21 приступ кат. парцели 4521/5 к.о. Панчево ће се остварити преко кат. парцеле 4521/4 на којој су подносиоци овог захтева сувласници, а на основу Преписа листа непокретности број: 3354 к.о. Панчево и који је издат од РГЗ-Служба за катастар непокретности Панчево бр. 952-1/2015-720 од 18.03.2015.год. Подносиоци захтева доставили су Уговор о успостављању права трајне и преносиве службености потписан од стране Миодраг Радмиле, Јеремид Зорана, Мирков Бранислава и «Чоља» доо ОПУ: 965/2015. Саставни део наведеног Уговора је Изјава сувласника на кат. парцели 4521/4 к.о. Панчево, којом се даје сагласност за упис службености пролаза. Саставни део уговора је Скица премеравања, доо «Геоид» Панчево, број предмета 366/2014 од 27.10.2014.год.

До издавања грађевинске дозволе Уговор о успостављању права трајне и преносиве службености се мора спровести у РГЗ-Служба за катастар непокретности Панчево.

6.1.1. Регулациона и грађевинска линија

- Предња грађевинска линија планираног објекта се помера 5,0м од планиране регулације линије - Задња грађевинска линија планираног објекта је на растојању од 18,0м.

- У изузетним случајевима растојање између предње и задње грађевинске линије се може повећати за макс. 10% дужине померањем задње грађевинске линија у унутрашњост парцеле.

У складу са достављеним ИДР растојање између предње и задње грађевинске линије је 19,80м.

6.1.2. Однос према суседним парцелама и објектима

Планом је предвиђено да се у оквиру 2. Стамбене зоне (објекти у језгру оба блока) могу градити сви типови објекта, односно као објекти у низу, објекти у прекинутом низу и слободностојећи објекти.

У складу са достављеним ИДР планирани објекат ће поставити као објекат у непрекинутом низу, односно објекат се поставља на обе бочне стране на међи са суседном парцелом.

6.1.3. Темељи: Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, у складу са чланом 31. став 3. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15)

6.1.4.Испади: Отворене степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађује висину до 0,90м, у складу са чланом 30. став 1. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15)

6.2.Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле

Највећи дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле (Из-%) за Подзону 2. становања
Стамбени и стамбено-пословни објекти

- Индекс заузетости (Из): **макс. 75%** (сви објекти на парцели)

У складу са достављеним ИДР планирани индекс заузетости је 56%

6.2.1. Уређење зелених и слободних површина

Слободна површина парцеле мора бити хортикултурно уређена. Слободне површине парцела могу се озелењавати према нахођењу власника (вегетација са само естетским и заштитним вредностима или воћњак и повртњак) уз ограничење за унос инвазивних врста.

Стамбени објекти: Од укупне површине парцеле слободна површина је минимум 25% (што је у односу на величину парцеле 155,25м²). У складу са достављеним ИДР на предметној кат. парцели је

остварено 155,52m² зелених површина.

6.3.Услови за изградњу других објеката на парцели: /

6.4.Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката: /

6.5.Нивелационе коте: Нивелацију парцеле усагласити са саобраћајно-нивелационим решењем које је дато на графичком прилогу **бр.2.** (Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина).

6.5.1.Кота приземље: Кота пода приземља **макс. 1,2м**

6.5.2.Висина надзетка: Висина назетка **макс. 1,0м**

6.5.3.Спратност и висина објекта

- Спратност : **макс. П+2+Поткровље**
- Висина венца: **макс. 11,20м**

У складу са достављеним ИДР планирана спратност објекта је По+П+2+Пк и максим. висина венца 8,92м.

6.5.4. Кровне равни и одводњавање: Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама. односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели у складу са чланом 34. став 1. и 2. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15).

Осветлење завршне етаже решити кровним прозорима у нивоу кровних равни, вертикалним прозорима у кровним „бацама“ или лантерним прозорима. Геометрију крова објекта решавати генерално на традиционалан начин у складу са типом и габаритима објекта. Препорука је да се за кровни покривач користе традиционални или одговарајући савремени материјали.

6.6.Ограђивање парцеле: Парцеле се морају оградити заштитном оградом максималне висине 2,0м. Ограда мора бити изведена од савремених грађевинских материјала.

6.7.Остварење колских и пешачких приступа

Пешачки приступи су у принци управни на уличне тротоаре и изводе се, у зони становања, у ширини од 1,5 до 2,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи).

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

Ширина колског приступа за вишепородичне стамбене објекте је 5,0м.

Пешачки приступ мора имати ширину профила мин. 1.2м.

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног та или успостављањем трајног права службености пролаза у јавним књигама) у ширини од мин. 3,0м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.

У складу са достављеним ИДР приступ планираном објекту ће се остварити из Ул. Лава Толстоја преко кар. парцеле 4521/4 к.о. Панчево, на којој су као сувласници парцеле уписано подносиоци овог захтева за издавање Локацијских услова

6.8.Обезбеђивање простора за паркирање

Инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру своје катастарске парцеле.

Потребе стационарног саобраћаја одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- вишепородичне стамбене зграде 1п.м./ 1стан

Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих закона, правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

У складу са достављеним ИДР паркирање возила ће се остварити у оквиру подземне гараже са 13 паркинг места и 2 надземна паркинг места (на парцели). Једно надземно паркинг место је намењено особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

НАПОМЕНА: За потребе израде Локацијских услова прибављено је Мишљење Агенције за саобраћај Градске управе града Панчева бр. XII-17-344-Сл./2015 од 29.04.2015.год.

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. 03-409/2015 од 12.05.2015. године запримљен у Градској управи града Панчева дана 18.05.2015.год.

У складу са наведеним условима прикључак се изводи управно на постојећи коловоз улице Лава Толстоја, а преко кат. парцеле 4521/4 к.о. Панчево на којој је уписана својина подносиоца овог захтева за издавање Локацијских услова.

НАПОМЕНА: ЗАБРАЊУЈЕ СЕ ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА НА ИЗГРАДЊИ ПРЕДМЕТНОГ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ДОБИЈАЊЕ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ОД СТРАНЕ ЈП „ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПАНЧЕВА“ ПАНЧЕВО ЗА УЛИЦУ ЛАВА ТОЛСТОЈА У ПАНЧЕВУ (на основу члана 17. Одлуке о улицама, општинским и некатегорисаним путевима „Сл. лист града Панчева“ бр. 5/14)

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима надлежних предузећа и то:

- ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево бр. Д-1768/1 од 15.05.2015.год.
- Електродистрибуција Панчево бр. 5.30.4.-4179/3 од 07.05.2015.год.
- ЈКП «Грејање» Панчево бр. ТР/С-1435 од 15.05.2015.год.
- «Телеком Србија» Регија Београд ИЈ Панчево бр. 6995/163701/2-2015СБ од 13.05.2015.год.
- ЈКП „Хигијена“ Панчево бр. 2160/2 од 30.04.2015.год.
- Завод за заштиту споменика културе Панчево бр. 428/2 од 12.05.2015.год.
- Агенција за саобраћај Градске управе града Панчева бр. XII-17-344-Сл./2015 од 29.04.2015.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 или друге инфраструктуре са ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, Електрооводина Панчево, ЈКП „Грејање“, „Телеком Србија“ ИЈ Панчево .

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

8.1. Заштита животне средине: /

8.2. Санитарна заштита: /

8.3. Противпожарна заштита: У складу са одредбама 33.* Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09 и 20/15) подручне јединице органа државне управе у чијој је надлежности заштита од пожара дају сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара за: стамбене објекте веће од 2000м² или спратности П+4+Пк(Пс) и/или велике и средње гараже.

Одредбама члана 14. Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“ бр. 31/05) мале гараже су гараже са корисном површином до 400м², у коју категорију спада и планирана гаража дефинисана достављеним ИДР, са 301,15м² корисне површине.

8.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ

ПОТРЕБАМА: Стамбене зграде са десет и више станова морају се пројектовати, градити и дограђивати, тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметано кретање и приступ у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/15). Приступачност, у смислу овог Правилника, односи се и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

8.5. 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.

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.

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.

Елаборат о геолошким условима изградње прилаже се за парцеле за које је потребно вршити геолошка истраживања, према прописима којима се уређују геолошка истраживања.

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 **25.309,97** динара и то: за трошкове прибављања услова ЈКП “Водовод и канализација” Панчево у износу од **9.895,20** динара, услова ЈКП „Хигијена“ Панчево у износу од **5.000,00** динара, услова А.Д “Телеком Србија” И.Ј.Панчево у износу од **5.074,98** динара, услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву у износу од **5.339,79** 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.

СЕКРЕТАР

с.р. Сениша Јанковић, дипл. инж. арх.