

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам,
грађевинске и стамбено- комуналне послове
Број : V-15-353-167/2015
Датум : 12.06.2015. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа Панчево – Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове у Панчеву, решавајући по захтеву **ВЕЉКОВИЋ АЛЕКСАНДРЕ** из Панчева који је поднела 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 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 - целина 3 – проширена Миса са гробљем у Панчеву (“Сл. лист града Панчева " бр. 25/2014) издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

- за изградњу стамбеног објекта са ДВЕ стамбене јединице, спратности П+1 (приземље+спрат)

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	11858/8 к.о.Панчево
Површина катастарских парцела	500м ²
Место градње	Панчево
Улица и број	Ул. Шарпланинска бб

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање
Класификациони број	112111
Категорија	А

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА : 238,00 м²

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

- План генералне регулације - целина 3 – проширена Миса са гробљем у Панчеву (“Сл. лист града Панчева” бр. 25/14).

Саставни део овог Решења о локацијским условима су графички прилози из Плана генералне регулације - Целина 3 – проширена Миса са гробљем у Панчеву (“Сл. лист града Панчева” бр. 25/2014) су графички прилози и то:

1. Планирана претежна намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана, цртеж бр. 1.
2. Регулационо – нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина, цртеж бр. 2.
3. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленило, цртеж бр. 3.
4. План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало цртеж бр.4.
5. Графички прилог ситуационог плана из Идејно решење за изградњу стамбеног објекта са две (2) стамбене јединице, бр. техничког дневника ИДР 16ал-2015 израђен од стране “DuvalPro Line” одговорни пројектант Татјана Јелић, дипл.инж.арх.

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр. 11858/8 к.о. Панчево се налазе у ЗОНИ СТАНОВАЊА, у блоку 3.2.11. У зони становања могу се градити све врсте стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката компатибилних намена са становањем.

У складу са достављеним ИДР на кат. парцели 11858/8 к.о.Панчево планира се изградња породичног стамбеног објекта са две (2) стамбене јединице.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Приступ кат. парцели 11858/8 остварити са кат. парцеле 11885 к.о. Панчево, преко кат. парцеле 11858/17 к.о. Панчево.

Увидом у Препис листа непокретности број: 14742 к.о. Панчево који је издат од РГЗ-Служба за катастар непокретности бр. 952-1/2015-4045 од 07.05.2015.год. на кат. парцели 11858/1 к.о. Панчево је укњижено право службености пролаза у корист свагдашњих власника парцеле бр. 11858/8 к.о. Панчево. Уверењем бр. 952-68/2015 од 12.05.2014.год које је издато од РГЗ-Служба за катастар непокретности Панчево од кат. парцеле 11858/1 су настале кат. парцеле 11858/17, 11858/16, 11858/14 и 11858/15 к.о. Панчево.

Кат. парцела 11885 к.о. Панчево је, на основу Података катастра непокретности, некатегорисани пут у својини града Панчева и планирана је за изградњу саобраћајнице (грађевинска парцела бр. 178) дефинисане осовинским тачкама Ц3304-Ц3299-Ц3298.

Катастарска парцела 11858/17 к.о. Панчево је планирана за изградњу саобраћајнице дефинисане осовинским тачкама Ц3300-Ц3301-Ц3302

6.1. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА ЗЕМЉИШТУ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПРЕМА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА И ОБЈЕКТИМА

6.1.1. Регулационе и грађевинске линије:

Регулационе линије

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 наслову: упуштање делова објекта у површине јавне намене.

Планирана регулациона линија се налази на међи катастарских парцела 11858/8 и 11858/17 к.о. Панчево.

Грађевинске линије

Грађевинске линије дефинишу положај објекта на парцели у односу на регулационе линије и у односу на границе суседних парцела.

Објекти на неизграђеном грађевинском земљишту

Објекти се морају поставити у оквиру зоне градње коју чине грађевинске линије, односно - предња, задња и бочне грађевинске линије.

Планирани објекти морају бити грађени на предњој грађевинској линији која мора бити повучена од регулационе за 5.0м.

У складу са достављеним ИДР грађевинска линија планираног објект је на 5,00 од планиране регулационе линије која се налази на међи катастарских парцела 11858/8 и 11858/17 к.о. Панчево.

Дубина зоне градње, односно растојање између предње и задње грађевинске линије:

- Породични стамбени објекти: макс.16,0м

- Растојање између предње и задње грађевинске линије зоне градње може се у изузетним случајевима повећати до макс. 10%.

У складу са достављеним ИДР растојање између предње и задње грађевинске линије је 8,50м односно у оквиру планиране зоне градње.

6.1.2. Положај према границама суседних парцела.

Објект, према положају на парцели може бити постављен као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутом низу. Објекте постављати у оквиру зоне грађења.

У складу са достављеним ИДР планирани објект се гради као слободностојећи објект, те се дају правила грађења за овај тип градње.

Растојање објекта од бочних граница парцеле је регулисано на следећи начин:

Слободностојећи објекти:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м, је 1,0м.

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 3.0м.

У складу са достављеним ИДР планирани објекат се поставља на 7,82м од међне линије према суседној кат. парцели бр. 11858/9 к.о. Панчево и на 7,82м од међне линије према суседној кат. парцели бр. 11858/7 к.о. Панчево.

6.1.3.Темељи:

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

6.1.4. Испади:

За објекте на неизграђеном грађевинском земљишту није планирано упуштање делова објекта у површину јавне намене.

6.2. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Породични стамбени објекти (сви објекти на парцели) – макс. 60%

У складу са достављеним ИДР индекс заузетости на парцели је 24%

- обрачун површина

У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етажне рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етажне не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етажне, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.

Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етажне, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.

6.2.1. Уређење зелених и слободних површина

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.

Процент озелењености треба да буде минимум 10%.

У складу са достављеним ИДР проценат зеленила на парцели је 11,86%.

6.3.Услови за изградњу других објеката на парцели: /

6.4.Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката: /

6.5.Нивелационе коте

6.5.1.Кота приземље:

Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.

Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.

Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

Нивелационе коте парцела усагласити са нивелацијом приступних јавних површина.

Нивелација тротоара око објеката мора бити виша од нивелације земљишта парцеле, односно ако то није могуће извршити додатну заштиту објекта од атмосферских вода.

6.5.2.Висина надзетка: /

6.5.3.Спратност и висина објекта

Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оквирни – секундарни параметар, док су примарни параметри максималне висине венца и висине слемена како је то орјентационо дато на следећој табели:

Број етажа (орјентационо)	Максимална дозвољена висина (м)	
	венца	Слеме
П+1	8.0	10.5

У складу са достављеним ИДР спратност планираног објекта је П+1 (приземље+спрат) са котом венца и котом слемена мањом од планом дефинисане.

6.5.4. Кровне равни и одводњавање

Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).

6.6. Ограђивање парцеле

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. У случајевима да се врата не могу отворати ка унутрашњости парцеле већ на супротну страну, врата се морају повући у унутрашњост парцеле тако да приликом отварања врата не прелазе регулациону линију.

Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који ограђују.

Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.

6.7. Остварење колских и пешачких приступа

Објекте третиране зоне 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.

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5(изузетно1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м (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.

Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0м. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте попличања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.

Приступе објектима ове зоне, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и законима.

6.8. Обезбеђивање простора за паркирање

Код изградње нових објеката и реконструкције и доградњи постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица

Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).

Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.

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. 03-486/2015 од 29.05.2015.год.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- ЈКП "Водовод и канализација" Панчево бр. Д-2331/1 од 02.06.2015.год.

НАПОМЕНА: У складу са наведеним условима прикључење планираног објекта не може се предвидети на градску мрежу водовода и канализације.

Водовод: Инвеститор је дужан да избуши ЈЕДАН бунар на сопственој парцели за који у складу са одредбама члана 115. став 3. тачка 2. Закона о водама („Сл. гласник РС“ бр. 30/10) није потребно прибављати Водне услове, од стране надлежног органа.

Фекална канализација: Инвеститор ће питање одвођења отпадних вода решити изградњом септичке јаме у складу са Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода („Сл.лист града Панчева“ бр.26/2011-пречишчен текст,13/2013 и 06/2014). Септичком јамом сматра се посебни грађевински објекат за скупљање фекалија и отпадних вода из зграде и других објеката који не могу да се прикључе на фекалну канализацију. Септичка јама гради се од чврстог грађевинског материјала(бетона и опеке) у складу са техничким нормативима прописаним за ту врсту објекта.

Септичка јама се не сме повезати са јавном канализацијом. Власници ,односно корисници септичких јама одговорни су за њихово чишћење и одржавање и правилно кориштење у складу са одредбама ове одлуке. У септичку јаму није дозвољено испуштање површинских вода.

- Електродистрибуција Панчево бр. 5.30.4-5156/3 од 01.06.2015.год.

НАПОМЕНА: Како према условима Електродистрибуција Панчево нема фактичких услова за изградњу објекта, као претходни услов за издавање грађевинске дозволе, потребно је закључити уговор о изградњи недостајућекомуналне инфраструктуре са Електродистрибуцијом Панчево на начин прописан тачком 9. наведених услова.

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: /

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 докуменатације 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.

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 **14321,00** динара динара и то: за трошкове прибављања копије плана и копије плана водова од РГЗ-Служба за катастар непокретности Панчево у износу од **4484,00** динара, за трошкове прибављања услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево у износу од **3528,00** 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 **8012,00** 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).

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.