

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

Секретаријат за урбанизам,
грађевинске и стамбено- комуналне послове
Број : V-15-353-189/2015
Датум : 22.06.2015. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа Панчево – Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове у Панчеву, решавајући по захтеву који је поднео **ЧИГОЈА СТЕВАН** 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 објекта (“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 ЈЕДНОМ /1/ СТАМБЕНОМ ЈЕДИНИЦОМ

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	2092/11 КО Панчево
Површина катастарских парцела	355 м2
Место градње	ПАНЧЕВО
Улица и број	Ул. Приморска, Панчево

2.КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање
Класификациони број	111012
Категорија	Б

3.БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА : 509,09 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. 25/2014

• **Саставни део овог Решења о локацијским условима су графички прилози** из Планагенералне 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 објектата инфраструктуре и јавног зеленило, цртеж бр. 3
- 4.Графички прилог ситуационог плана из Идејног решења за изградњу стамбеног објекта бр.техничког дневника ИДР-15.15. израђен од стране од стране Д.О.О. ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ ``ПАНУРБИС``Панчево,одговорни пројектант Аља Филиповић,дипл.инж.арх.

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА Катастарска парцела бр. 2092/11 К.О.Панчево се налази у ЗОНИ СТАНОВАЊА у блоку 3.1.3.

6.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

По захтеву инвеститора гради се породични стамбени објекат са једном (1) стамбеном јединицом.

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

6.1.1.РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ 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 објеката у површине јавне намене.

Грађевинске линије

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

Зона градње

Зона градње је површина простора на којем је планирана изградња објекта на парцели, односно то је простор који је дефинисан предњом, задњом и бочним грађевинским линијама. Основа објекта не може прелазити границе зоне градње. Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

- Положај објекта према површини јавне намене

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.

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%.

6.1.2.ПОЛОЖАЈ ПРЕМА СУСЕДНИМ ОБЈЕКТИМ И ПАРЦЕЛАМА

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

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

Према захтеву инвеститора гради се објекат у непрекинутом низу.

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

Двострано узидани објекти (објекти у низу):

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле свих осталих објектата између првог и последњег у низу – 0,0м.

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.Грађевински елементи, испади на објекту:!

ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.

6.2.НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

- обрачун површина

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

6.2.1. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБODНИХ ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ:

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 унесе 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 10%.

6.3. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

6.3.1. Кота приземља

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.

6.3.2. ВИСИНА НАДЗИТКА:

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом са надзитком максимално до 1,00м.

УКОПАНА ЕТАЖА

- **Подрум (По)** - подразумева најнижи део објекта укопан за око 2/3 испод планиране коте уличног тротоара.

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- Приземље (П) - подразумева део објекта над насипом или подрумом, кота пода – мин. 0,15м, макс. 1.20м од планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

▪ **СПРАТ**

- Спрат (1, 2,...) - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем.

НАМЕНА ЕТАЖА

- Намена етажа (породичних и вишепородичних стамбених и пословних објеката – са компатибилним наменама) утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:
 - Подрум – за помоћне, пратеће, евентуално радне просторије (котларница, простор за смештај огрева, остава, склониште, гаража, евентуално радионица и сл.). Није дозвољено становање и пословање.

- Сутерен – за помоћне, пратеће и радне просторије (котларница, смештај грева, остава, гаража, радионица и сл.) и евентуално пословне просторије. Није дозвољено становање. Код пословних објеката - за помоћне, радне и пословне просторије.
- Приземље – за стамбене или пословне просторије.
- Високо приземље – за стамбене или пословне просторије.
- Мезанин-за стамбене или пословне просторије (уз задовољење потребне чисте висине простора за конкретну намену).
- Спрат – код стамбених објеката за стамбене, изузетно и интерне радне просторије, односно евентуално делом и за пословне просторије за одређену врсту делатности (собе за издавање у функцији туризма, пансион, представништва и сл.) уз задовољење одређених услова у погледу функционалности објеката, одвојеног приступа и других услова. Код пословних објеката - за пословне просторије.

6.3.3. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА 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)	
	венац	Слеме
П	5.0	7.5
П+Пк	6.5	9.0
П+1	8.0	10.5

Главни (основни) објекти

- Максимална спратност: П+2+Поткровље (Пк) или повучен спрат (Пс)

6.3.4. 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.).

6.4. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде 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 ограде 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.

6.5. ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА И ТОКОВА :

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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(изузетно 1,2) 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 а за вишепородичне стамбене објекте и пословне комплексе не мање од 5,0м (изузетно мање).

Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.

Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.

6.6. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Код изградње нових објеката, 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.03-460/2015 од 22.05. 2015.год. запримљено дана 27.05.2015.год.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- ЈКП "Водовод и канализација" Панчево бр. Број: Д-2279/1 од 26.05.2015. године запримљено дана 29.05.2015.год и Д-2279/2 од 19.06.2015. године.
- Електродистрибуција Панчево бр. 5.30.4-4883/2 од 22.05.2015.год.запримљено дана 26.05.2015

8. ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА

• **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА/**

8.1.Објекат 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.

9. 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.

10. 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.

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

12. ТРОШКОВИ ПОСТУПКА

Утврђују се трошкови поступка за издавање локацијских услова у укупном износу од 23.626,46 динара динара и то: за трошкове надлежног за послове државног премера и катастра у износу од 6.130,00 динара за трошкове прибављања услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево у износу од 3.528,00 динара, услова „Електродистрибуција Панчево“ Панчево у износу од 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 / 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.

13. 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.