

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-15-353-170/2015
Датум : 08.07.2015. год.

Градска управа града Панчева, Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове, решавајући по захтеву који је поднео **ВЕЛИЧКОВИЋ МИОДРАГ** из Качарева, за издавање Локацијских услова, 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 документације 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 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 са једном стамбеном јединицом

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	5356 КО Качарево
Површина катастарских парцела	8а 99м ²
Место градње	Качарево
Улица и број	Македонска бр.26

Уз захтев је достављено Идејно решење за изградњу стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом (у даљем тексту ИДР)

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање
Класификациони број	111011
Категорија	А

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА : 203,14 м²

4. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

- Просторни план града Панчева ("Сл.лист града Панчева" бр. 22/12 и 25/12-исправка техничке грешке)
- План генералне регулације насељеног места Качарево ("Сл. лист града Панчева" бр. 9/2011) који се примењује у складу са поглављем 1.4.2. „Примена урбанистичких планова за насеља донетих пре овог Плана“ као план који се у потпуности преузима и спроводи у целости Просторног плана града Панчева ("Сл. лист општине Панчево" бр. 22/12 и 25/12 - исправка).

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

1. Планирана намене простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана, цртеж бр. 1
2. Регулационо нивелациони план са урбанистичким саобраћајних и јавних површина, цртеж бр. 2
3. Постојећа и планирана генерална решења мреже и објекта инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 3
4. Графички прилог ситуационог плана из Идејног решења за изградњу стамбеног објекта бр. техничког дневника ИДР-56-05-2015 израђен од стране Бироа за пројектовање, надзор и извођење Панчево, "**МастерПројект 2015**" Панчево одговорни пројектант Момчило Врцељ, дипл. инг. грађ. а које је саставни део ових локацијских услова.

5. НАМЕНА ОБЈЕКТА

- Кат. парцела бр.5356 КО Качарево се налази у **СТАМБЕНОЈ** зони 2, блок бр.24.

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

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1. ГРАЂЕВИНСКЕ И РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

Планом је дефинисано да у централној 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 18,00 м ± 25%.

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

Увидом у ИДР објекат се гради у спољној зони градње

Положај објеката према површини јавне намене

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.

6.2. Дефинисање односа према суседним објектима и парцелама

Типологија објеката

Планирано је да у овој зони насеља буду заступљена три типа објеката: објекти у непрекинутом низу, објекти у прекинутом низу и слободностојећи објекти. Према достављеном ИДР-у гради се слободностојећи објекат.

Слободностојећи објекат - не додирује ни једну регулациону линију грађевинске парцеле. Минимално одстојање од границе суседне парцеле је 1.0м уз услов да се на том бочном зиду могу поставити прозори са високим парапетом или прозори са ниским парапетом али са непровидним стаклом;

6.3. темељи

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

6.4. Испади

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

Дозвољена одступања делова објекта у односу на границе суседних парцела:

- На делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације (најмањег растојања од 1,50 м) макс. 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације (најмањег растојања од 2,5 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- На делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) макс. 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

6.5. Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле

Индекс заузетости (Из -%)

- Породично становање:
- Максималан степен заузетости парцеле је 60%;

Индекс изграђености (Ии)

- Породично становање:

Максимални индекс изграђености парцеле је **2,10**;

6.6. 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%.

6.7.Услови за изградњу других објеката на парцели /

6.8. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

6.7.1. Кота приземља

Максимална висина пода приземља је **1,00м ± 25%**.

6.8.2. Висина надзетка

Максимална чиста висина назидка завршне етаже је **1,60м** (висина унутрашњег дела фасадног зида мерено од пода до косине плафона завршне етаже).

6.8.3. Обликовање завршне етаже и крова

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

6.8.4. Одводњавање

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

6.9. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Објекти у спољној зони градње парцеле

Максимална спратност ових објекта је **П+2+Поткровље** или **П+2+Пс** (Пс – повучен спрат)

Максимална висина објекта од **12,00м** односи се на висину објекта мерено од тротоара до тачке пресека унутрашње стране фасадног зида и косине плафона завршне етаже.

Спратност објекта приказаног ИДР-ом је П+Пк, а висина слемена је 7,51м.

6.10. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Ограђивање транспарентном оградом висине до 1,40м планирано је у случајевима када на парцели постоје или се планирају предбаште, односно на регулационој линији парцеле.

Препорука Плана је да се бочне и задња границе парцела такође могу оградити транспарентном оградом висине до 1,40м.

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).

6.13. 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,

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

7.1 Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру

• У свему према условима ЈП "Дирекција за уређење Панчева" Панчево бр. 03-523/2015 од 08.06.2015.год. који чини саставни део овог Решења о локацијским условима, за примљени дана 11.06.2015.год.

7.2 Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

• У свему према условима надлежних предузећа који чине саставни део овог Решења о локацијској дозволи и то:

- ЈКП "Качарево" Качарево бр. 17-06/15 од 26. 06. 2015.год. за примљени дана 29.06. 2015.год.

С обзиром да не постоји могућност прикључка на градску фекалну канализацију 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. 5.30.4-5475/15-3 од 09.06.2015.год. за примљени дана 12.06.2015.год.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

8.1. 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

Увидом у Копију плана бр. 953-1/15-306 издату од стране РГЗ-а Службе за катастар непокретности дана 23.04.2015.год. на предметној парцели не постоје објекти.

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. 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 објекта ("Службени гласник РС" број 23/15) и осталим подзаконским актима.

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

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 / динара динара динара и то: за трошкове прибављања услова ЈКП "Качарево" Качарево у износу од / динара, услова „Електродистрибуција Панчево“ Панчево у износу од / динара, и израду локацијских услова од стране надлежног органа у износу од / 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.

14. 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.