

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-15-353-278/2015
Датум: 18.09.2015. год.

Градска управа града Панчева, Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове, решавајући по захтеву који је поднео **МЕНИЧАНИН БУРО** из Старчева, за издавање Локацијских услова, на основу члана 53. 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 објекта (“Службени гласник РС” број 23/15) 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) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/15), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

- за изградњу стамбено-пословног објекта са две стамбене јединице и једним пословним простором спратности П+Пк (приземље и поткровље)

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив КО	2603 КО Старчево
Површина катастарске парцеле	753м ²
Место градње	Старчево
Улица и број	Маршала Тита бр. 27

Уз захтев је достављено Идејно решење ИДР за изградњу стамбено-пословног објекта бр. тех. днев. 31/15 из јула 2015.године урађен од стране д.о.о. за просторно планирање и пројектовање „Панурбис“ из Панчева, ул. Максима Горког бр. 2. (у даљем тексту: ИДР).

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање и пословање
Класификациони број	111011 и 123001
Категорија	Б

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА : 355,01 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 Старчево (“Сл. лист града Панчева” бр. 10/2011) који се примењује на основу поглавља 1.4.2. "Примена урбанистичких планова за насеља донетих пре овог плана" Просторног плана града Панчева.

Саставни део ових локацијских услова су графички прилози из **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА СТАРЧЕВО** 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. Ситуациони план из ИДР-а

5. НАМЕНА ОБЈЕКТА

Кат. парцела бр. 2603 КО Старчево се налази у **СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОЈ** зони, блок бр. 78. Предметна парцела се налази у 1. Зона- простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације.

Намена објекта је стамбено-пословни са две стамбене јединице и једним пословним простором. Намена пословног простора је трговина.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1. Дефинисање односа према земљишту јавне намене

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.

Према достављеном ИДР-у објекат се гради у спољној зони градње, као објекат у непрекинутом низу.

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.

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

Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и и имати приступ са јавне површине.

У складу са достављеним ИДР-ом планирани објекат се гради на регулационој линији.

6.2. Дефинисање односа према суседним објектима и парцелама

6.2.1. Положај према границама суседних парцела

Положај према границама суседних парцела

Ако је објекат на заједничкој граници према суседу, на делу објекта према суседу није дозвољено отварање отвора, а кровне равни морају бити орјентисане према сопственој парцели (према суседу поставити калкански зид), или ако се одводњавање врши према суседу мора се прибавити оверена писмена сагласност.

Ако је објекат на мин. 1.00м од заједничке границе, на том делу објекта дозвољени су само отвори са високим парпетом мин. висине 1.80м. Нагиб кровних равни може бити и према суседу. Ако је објекат на мин. 3.00м од заједничке границе на том делу објекта дозвољени су отвори стамбених просторија.

Уместо слободног колског пролаза објекат може да садржи и покривени колски пролаз, тзв. "ајнфорт", при чему објекат мора да буде лоциран у свему у складу са осталим условима.

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

6.3. Темељи

У границама грађевинске парцеле.

6.4. Испади:

Грађевински елементи (еркери, балкони, дократи, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата на делу објекта вишем од 3,00 м могу да пређу грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада на делу објекта према улици макс. 1,20 м.

Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :

- 1) Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне макс. 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- 3) Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом макс. 3,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља;
- 4) Конзолне рекламе макс. 1,20 м на висини изнад 3,00 м;
- 5) Један степеник до 0,30 м ван регулационе линије.

6.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Максимални индекс изграђености је 1.8:
- Максимални индекс заузетости је 60%:

6.6. Зелене површине у оквиру породичног становања:

Зелене површине у оквиру породичног становања треба да буду мин. 30,00%

6.7.Услови за изградњу других објеката на парцели : /

6.8. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

6.8.1. Кота приземља

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;

за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатност) кота приземља може бити макс. 0,20 м виша од коте тротоара, (денivelација до 1,2 м савладава се унутар објекта).

6.8.2.Висина надзитета:

У складу са одредбама члана 25. став 2. тачка 4. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15) висина надзитета поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

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.

Завршна етажа објекта и кров буду обликовани у складу са целокупним објектом - на савремен начин или у контексту архитектонског наслеђа, уз примену традиционалних или савремених грађевинских материјала, а све у складу са условима Завода за заштиту спменика културе.

Кров може бити раван, или у нагибу, покривен одговарајућим материјалом. На постојећим и новопланираним крововима могу се формирати кровне баце. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

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

Мах. спратност је П+1+Пк.

За објекте у спољној зони градње парцеле максимална спратност ових објекта је П+2+Поткровље или П+2+Пс (Пс-повучен спрат)

Максимална висина објеката у спољној зони од 9,00м односи се на висину објекта мерено од тротоара до тачке пресека унутрашње стране фасадног зида и косине плафона завршне етаже.

ИДР-ом је приказан објекат спратности П+Пк (приземље+спрат) са висином од 5,30 (која се односи на висину објекта мерено од тротоара до тачке пресека унутрашње стране фасадног зида и косине плафона завршне етаже

6.10. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Зидане и друге врсте 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 1,50 м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту 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 огради не могу се отварати ван регулационе линије.

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 2,5м (за породичне стамбене објекте) до 5,0м (за вишепородичне стамбене зграде и радно пословне објекте) 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).

6.13. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Власници – корисници стамбених објеката потребан број паркинг места за мирујући саобраћај обезбедиће на сопственим парцелама путем паркинг простора, гаражних места у објектима и сл. по следећим критеријумима:

- породичне стамбене зграде 1п.м./1 стамбена јединица,
- трговине 1п.м./50м² продајног простора,

Код пословних објеката (простора) у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималних димензија дефинисаних Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/15). Ова места обавезно прописно обележити.

Достављеним ИДР-ом су предвиђена 3 паркинг места на сопственој парцели у виду отвореног паркинга и то:

- 2 паркинг места за 2 стамбене јединица.

- 1 паркинг место за пословни простор чија је намена, према захтеву инвеститора трговина, и нето површина 43,78м².

У оквиру предвиђених 3 паркинг места, једно паркинг места је прилагођено возилима за особе са посебним потребама.

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. 03-760/2015 од 07.09.2015.год. за примљени у овој Градској управи дана 14.09.2015.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 “Водовод и канализација” Панчево бр. Д-4320/1/1 од 04.09.2015.год. за примљен дана 08.09.2015.год.

- Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4-105998/2015-3 од 07.09.2015.год. за примљен дана 11.09.2015.год.

- ЈКП “Старчевац” Старчево, бр. 155/2015 од 03.09.2015. год. за примљен дана 07.09.2015.год.

НАПОМЕНА: Условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево Инвеститор се мора обратити имаоцу јавних овлашћења да закључи уговор о накнадној уградњи водомера.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

8.1. Заштита животне средине: У свему према условима Секретаријата за заштиту животне средине бр. XV-07-501-311/2015 од 03.09.2015.год.

8.2. Санитарна заштита: Пројектант је дужан да се, приликом пројектовања, придржава Закона о санитарном надзору („Сл. гласник РС“ бр. 125/04) којим су објекти који подлежу санитарном надзору и објекти у којима се обавља промета животних намерница и предмета опште употребе

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: зграде за трговину на велико и малоповршине веће од 400м².

Површина пословног простора, у складу са достављеним ИДР-ом је 43,78м².

8.4. Заштита културних добара: Предметна парцела се налази у 1. Зона- простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације.

Са становишта заштите, очување урбано-историјске целине дефинисане валоризацијом у оквиру овог простора, подразумева очување наслеђене урбане структуре амбијенталних и архитектонских вредности.

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

Пословни простор мора се пројектовати и градити тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметано приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, 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 посотојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

8.6. 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. 953-1/15-554 од 10.07.2015.год. и Препис листа непокретности број: 508 к.о. Старчево бр. 953-1/2015-554 од 10.07.2015.год. све издато од РГЗ-Служба за катастар непокретности Панчево, на кат. парцели 2603 к.о. Старчево егзистирају: породична стамбена зграда (објекат бр. 1 у копији плана и препису листа) као објекат који је уписан по Закону о посебним условима; пословна зграда за коју није утврђена делатност (објекат бр. 2. у копији плана и препису листа) као објекат који има одобрење за градњу и помоћни објекат (објекат бр. 3. у копији плана и препису листа) као објекат који је уписан по Закону о посебним условима, се уклањају.

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 документације 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 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 **16205,20** динара и то: за трошкове прибављања услова ЈКП “Водовод и канализација” Панчево у износу од **9.895,20** динара и израду локацијских услова од стране надлежног органа у износу од 6.310,00 динара.

Обавезује се подносилац захтева да до издавања локацијских услова уплати разлику трошкова у износу од **9.895,20** 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.

СЕКРЕТАР

с.р.Синиша Јанковић, дипл.инж.арх.