

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-15-353-292/2015
Датум: 09.10.2015. год.

Градска управа града Панчева, Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове, решавајући по захтеву који је поднео **СИМОНОВИЋ САША** из Глогоња, 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 документације 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 реконструкцију постојећег приземног стамбеног објекта у стамбено-пословни објекат са једном стамбеном јединицом и једним пословним простором

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив ко	841/1 к.о. Глогоњ
Површина катастарске парцеле	363м ²
Место градње	Глогоњ
Улица и број	Пролетерска бр. 4.

Уз захтев је достављено Идејно решење ИДР за реконструкцију стамбеног простора у пословни и стамбени простор, бр. тех. документације-ИДР-62/15 из августа 2015.године урађен од стране д.о.о. за архитектуру и урбанизам „Blockart“ из Панчева, ул. Жарка Зрењанина бр. 3. (у даљем тексту: ИДР).

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање и пословање
Класификациони број	111011 Издвојене куће за становање као што су породичне куће, виле, викендице 123001 Зграде за трговину на велико и мало (трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, затворене пијацеи др. до 400м ² и П+1
Категорија	Б

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА : 129,00 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).
- Урбанистички план за насељено место Глогоњ (“Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово”. бр. 9/88) који је Одлуком о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи (“Сл.лист општине Панчево” бр.13/03, 16/03, 09/04 и 21/04, 19/05, 26/05, 03/06, 14/06, 12/07 и 17/07) потврђен у делу Плана намене, Плана саобраћаја и Плана инфраструктуре, а који се примењује у складу са Поглављем 1.4.2. "Примена урбанистичких планова за насеља донетих пре овог плана" Просторног плана града Панчева.
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15)-(у даљем тексту: Правилник), који се примењује у складу са Поглављем " Имплементација Просторног плана града Панчева до 2020. год, тачка 3. Смернице за израду урбанистичких планова и друге развојне документације за подручје плана, део "Директно спровођење на територији града Панчева" Просторног плана града Панчева (“Сл.лист града Панчева” бр. 22/12 и 25/12-исправка техничке грешке).

Саставни део ове Информације о локацији је графички прилог Урбанистички план за насељено место Глогоњ и то:

1. План намене површина, цртеж бр. 1
2. Ситуациони план из ИДР-а

5. НАМЕНА ОБЈЕКТА

Планом намене, Урбанистичког плана за насељено место Глогоњ, катастарска парцела бр. 841/1 к.о. Глогоњ се налази у ЗОНИ СТАНОВАЊА (за коју се примењују правила сеоске зоне дефинисана Правилником).

У складу са достављеним ИДР-ом планирана је реконструкција постојећег породичног стамбеног објекта спратности П у стамбено-пословни објекат спратности П са 1 (једном) стамбеном јединицом и 1 (једним) пословним простором. Намена пословног простора је производња замрзнутог теста. Приступ објекту ће се остварити из ул. Пролетерска.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1. Дефинисање односа према земљишту јавне намене

Растојање регулационе линије од грађевинске линије у сеоској зони је 5,00м.

У сеоској зони растојање се утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Према достављеном ИДР-у објекат, који је предмет реконструкције, се налази на регулационој линији.

6.2. Дефинисање односа према суседним објектима и парцелама

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле, и
- 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.

Према достављеном ИДР-у објекат, који је предмет реконструкције, је постављен као слободностојећи објекат.

Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50м.

Према достављеном ИДР објекат је постављен на 4,50м од кат. парцеле 842 к.о. Глогоњ и од 2,50м до 6,03м од кат. парцеле 800/1 к.о. Глогоњ.

6.3. Дозвољени положај и величина отвора

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4,0 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

6.4. Темељи

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;

6.5. Испади:

6.6. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи дозвољени индекс изграђености по зонама изградње је за:
сеоску зону - **0.8**

Према достављеном ИДР задржава се постојећи индекс изграђености.

Највећи дозвољени индекс заузетости по зонама изградње је за:
сеоску зону - **30%**;

Према достављеном ИДР задржава се постојећи индекс заузетости.

6.7. Зелене површине у оквиру становања: /

6.8. Услови за изградњу других објеката на парцели : /

6.9. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

6.9.1. Кота приземља

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- Према достављеном ИДР-у задржава се постојећа кота приземља.

6.9.2. Висина надзитета:

Висина надзитета поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта. У складу са достављеним ИДР-ом задржава се постојећи надзидак таванског простора.

6.9.3. 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.

6.10. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у сеоској зони је највише до три надземне етаже.

ИДР-ом је приказан објекат спратности П (приземље).

6.11. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

6.12. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА МЕЂУСОБНО: /

6.13. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Дефинисање броја паркинг места

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, док се број потребних паркинг места одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- производни, магацински објекат - једно ПМ на 200 м² корисног простора.

Достављеним ИДР-ом је предвиђено 1 паркинг места на сопственој парцели у виду отвореног паркинга и то:

- 1 паркинг место за пословни простор чија је намена, према захтеву инвеститора, производња замрзнутог теста и нето површине 57,72м².

Предметно паркинг места је прилагођено возилима за особе са посебним потребама.

За потребе становања Инвеститор нема обавезу обезбеђења паркирања јер се број стамбених јединица у објекту, након реконструкције, не мења (остаје 1 стамбена јединица).

• УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ: Услови имаоца јавних овлашћења су саставни део ових Локацијских услова

7.1 УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

• У свему према условима ЈП “Дирекција за изградњу и уређење Панчева” Панчево бр. 03-801/2015 од 17.09.2015.год.

7.2 УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

• У свему према условима надлежних предузећа и то:

- ЈКП “Глогоњ” Глогоњ бр. 02-105/2015 од 06.10.2015.год. за примљени дана 08.10.2015.год.

- Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4.-121930/15-3 од 22.09.2015.год.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

8.1. Заштита животне средине: У свему према условима Секретаријата за заштиту животне средине бр. XV-07-501-326/2015 од 14.09.2015.год.

8.2. Санитарна заштита: Према условима Покрајинског Секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор, Одељење у Панчеву бр. 129-53-00876-2/2015-11 од 14.09.2015.год.

8.3. Противпожарна заштита: У складу са одредбама члана 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 57,72м².

8.4. Заштита културних добара: /

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 74/15) 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 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 **21.626,98** динара и то: за трошкове прибављања услова ЕПС “Дистрибуција” Панчево у износу од **15.316,98** 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 **15.316,98** 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