

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

Секретаријат за урбанизам, грађевинске
и стамбено-комуналне послове
Број: V-15-353-328/2015
Панчево, 05.11.2015. године
Трг Краља Петра I бр. 2-4
Број телефона: 013/308-830

Градска управа Панчево – Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове у Панчеву, решавајући по захтеву који је поднео **ВРАНЕШ ЂУРО** из Панчева, за издавање Локацијских услова, 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 објекта (“Службени гласник РС” број 23/15 и 77/15) 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 Целине 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка и 20/14) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/15) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за реконструкцију и доградњу постојећег породичног стамбеног објекта спратности П и формирање приземног породичног стамбеног објекта са 1 (једном) стамбеном јединицом

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	2751 к.о. Панчево
Површина катастарске парцеле	2а 80м ²
Место градње	Панчево
Улица и број	Чумићева бр. 19.

Уз захтев је достављено Идејно решење за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта (ИДР) бр. тех. днев. S-IX-IR-5-15 из септембра 2015.године урађен од стране ДОО За пројектовање, инжењеринг, вештачење и процену- Пројектни биро МС 1990 из Панчева, ул. Петра Драпшина бр. 2Д (у даљем тексту: ИДР).

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање
Класификациони број	111011 Стамбена зграда са једним станом
Категорија	А

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 100,00м²

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

-План генералне регулације Целине 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка и 20/14)-(у даљем тексту:План)

Саставни део ових Локацијских услова су графички прилози из Плана генералне регулације Целине 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево и то:

1. Планирана намена просторс са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана - цртеж бр. 1.
2. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем јавних површина - цртеж бр. 2.
3. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина - цртеж бр. 3.
4. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објекта инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 4.
5. Ситуациони план из ИДР-а

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр. 2751 к.о. Панчево налази се у зони **становања са компатибилним наменама**, блок бр. 098, зона ширег центар.

Одредбама Плана је дефинисано да је најмања површина грађевинске парцеле 250м², док је најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији 9,00м. Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене евентуалне радове на објекту или изградња новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри.

Површина грађевинске парцеле према Препису листа непокретности број: 1702 к.о. Панчево бр. 952-1/2015-4170 од 13.05.2015.год. износи 280м². Ширина грађевинске парцеле према регулацији (у складу са достављеним ИДР-ом) износи 8,48м.

У складу са достављеним ИДР-ом планирана је реконструкција и доградња постојећег породичног стамбеног објекта спратности П (приземље). Планираном реконструкцијом и доградњом спратност објекта се не мења (остаје приземље), као и број функционалних јединица (остаје једна стамбена јединица). Грејање објекта ће се остварити на чврсто гориво.

Приступ објекту ће се остварити из Ул. Чумићева (кат. парцела 8037 к.о. Панчево).

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1 Дефинисање односа према земљишту јавне намене и према суседним парцелама и објектима

Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију.

Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа) а према важећим законима и правилницима који регулишу област енергетске ефикасности.

- регулациона линија

Регулационе линије су дате у односу на границе блокова.

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: упуштање делова објеката у површине јавне намене.

- спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским.

У складу са достављеним ИДР-ом постојећи објекат се налази на регулационој линији.

Положај према границама суседних/задњих парцела

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, у прекинутом низу и атријумски.

У складу са достављеним ИДР-ом објекат је постављен као објекат у прекинутом низу.

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

- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

У складу са достављеним ИДР-ом на делу објекта који се налази на међној линији са суседном кат. парцелом 2753 к.о. Панчеву нису планирани отвори. На делу објекта који је удаљен 4,02м од суседне кат. парцеле 2749/1 к.о. Панчево налази се улаз у објекат.

Од задње границе парцеле објекат је удаљен (према ИДР-у) 17,01м те је на том делу објекта дозвољено постављање отвора стамбених просторија.

6.1.1. Темелји:

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију

(рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

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

Стопе темеља не могу не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, у складу са чланом 31. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15)

6.1.3. Испади:!

6.2.Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле

Зона ширег центар:

- Максимално под објектима (Из) = 70% површине парцеле
У складу са достављеним ИДР-ом индекс заузетости је 46,07%

6.2.1. Уређење зелених и слободних површина

- Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Минимално под зеленим незастртим површинама = 30%.
- Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање

У складу са достављеним ИДР-ом на парцели је планирано приближно 40% зелених површина.

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

- Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације).

Достављеним ИДР-ом кота приземља је 0,32м од коте уличног тротоара.

6.5.2. Висина надзитка:!

6.5.3. Спратност и висина објекта

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у наведеној табlici. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венца	слеме	
6,0	11,0	П+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

НАПОМЕНА: У складу са одредбама Плана максимална висина венца и слемена за приземни објекат није дефинисана.

Достављеним ИДР-ом висина венца је 3,18м од коте уличног тротоара, док је висина слемена 6,93м од коте уличног тротоара.

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.).

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор

Кровна раван може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна раван може да одводи воду само по правилима утврђеним Планом.

У складу са достављеним ИДР-ом на делу објекта према суседној кат. парцели 2753 к.о Панчево планира се калкански зид без отвора. Пад кровних равни је орјентисан према сопственој парцели и улици Чумићева.

6.6. Ограђивање парцеле:/

6.7. Остварење колских и пешачких приступа

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима. 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 (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.

Достављеним ИДР-ом постојећи објекат је постављен као објекат у прекинутом низу на неправилном растојању од суседне границе парцеле које износи од 1,21м до 1,52м, те се парцели може остварити само пешачки приступ.

6.8. Обезбеђивање простора за паркирање

Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума:

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица

Како се планираном реконструкцијом и доградњом број функционалних јединица не мења (остаје једна) Инвеститор нема обавезу обезбеђења паркинг места.

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

7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ: /

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима надлежних предузећа и то:

- ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр. Д-5483/1 од 23.10.2015.год, који су запримљени у Писарници дана 03.11.2015.год.
- Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4.-200646/15-3 од 28.10.2015.год, који су запримљени у Писарници 03.11.2015.год.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

8.1. Заштита животне средине: /

8.2. Санитарна заштита: /

8.3. Противпожарна заштита: /

8.4. Заштита културних добара: /

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

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 документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС” број 23/15 и 77/15) 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 **17.496,50** динара и то: за трошкове прибављања услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево у износу од **3.528,00** динара, услова ЕПС „Дистрибуција“ Панчево у износу од **7.658,50** 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 **11.186,50** динара 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 дипл.инж.арх.