

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО - ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ
И СТАМБЕНО- КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ

Број : V-15-353-183/2015

Датум : 15.07.2015. год.

Панчево, 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 Ђорђевић Слободан из Панчева 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 докуменатације према класи и намени објеката (“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 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/12, 27/12-исправка 1/2013-исправка 24/13-исправка и 20/14) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу дела стамбеног објекта (објекта бр.2) и формирање три стамбене јединице

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Број катастарске парцеле и назив к.о. | 3929 К.О. Панчево |
| Површина катастарске парцеле | 8а 14м ² |
| Место градње | Панчево |
| Улица и број | Светозара Милетића бр.1 |

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

| | |
|---------------------|---|
| Намена објекта | стамбени објекат са три стамбене јединице |
| Класификациони број | 112211 |
| Категорија | А |

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

П бруто постојећи објекат = 196,00м²

П бруто реконструкција дела објекта = 106,02м²

П бруто дограђени део објекта = 93,80м²

П бруто реконструисани и дограђени објекат = 257,50м²

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

План генералне регулације-Целина 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/12, 27/12-исправка 1/2013-исправка 24/13-исправка и 20/14)

Саставни део ових Локацијских услова су графички прилози из наведеног плана:

1. Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана, цртеж број 1
2. Регулациони 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 објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 4
5. Ситуациони план- новопројектовано, из Идејног решења бр. ИДР-10/15 од 04.2015.године за реконструкцију и доградњу дела стамбеног објекта (објекта бр.2) и формирање три стамбене јединице коју је израдио Арт Ројал Инженјеринг, одговорни пројектант Мирјана М.Симић,дипл.инг.арх.

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

- Катастарска парцела 3929 К.О. Панчево се налази у блоку 067, а по намени планирана за становање са компатибилним наменама.

- Катастарска парцела се налази у граници заштићене околине јрзгра.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- Реконструисати део постојећег стамбеног објекта (објекат бр.2 у Изводу из листа непокретности бр.16129 к.о.Панчево; 953-1/2014-1107 од 12.11.2014.год.), у приземљу и доградити стамбени простор изнад реконструисаног дела објекта у поткровљу.
- У реконструисаном простору у приземљу формирати једну стамбену јединицу а у дограђеном простору у поткровљу формирати другу стамбену јединицу тако да новоформирани објекат садржи 3 три стамбене јединице.
- Доградњу урадити према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву

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

6.1.1. Регулациона и грађевинска линија

Постојеће

6.1.2. Однос према суседним парцелама и објектима

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле - постојећи

Отвори на објекту у односу на положај објекта

- 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

6.2. Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле

- Максимално под објектима (Из) = 80% површине парцеле
- Остварен индекс заузетости -постојећи

6.2.1. Уређење зелених и слободних површина

- Минимално под зеленим незастртим површинама = 20%
- слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане, са потребним мобилијаром и урбаним садржајима (фонтане, сеници за седење, простор за паљење свећа), тако да површина под зеленилом буде минимално 20% од укупне површине комплекса,

6.3. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

- постојећа

6.5. Нивелационе коте

6.5.1. Кота приземље

- Коту приземља објеката ускладити са котом постојећег приземља.

6.5.2. Спратност и висина објекта

- Максимално дозвољена спратност је П+1+Пк, пошто је објекат у дубини парцеле где је дозвољена једна спратна висина мање него објекти уз уличну регулацију.
- Планирана спратност објекта је П+Пк (приземље+поткровље)

Максимално дозвољена висина

| Максимална дозвољена висина (м) | | Орјентациони број етажа |
|---------------------------------|-------|-------------------------|
| венац | слеме | |
| 6.0 | 11.0 | П+Пк/Пс/М |

- остварено -венац +3,57м
- остварено -слеме +8,97м

6.5.3. Кровне равни и одводњавање - постојеће

Кровна раван одводи воду на сопствену парцелу.

Подкровна етажа

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“):

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров:

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

6.6. Ограђивање парцеле

Постојећа ограда

6.7. Остварење колских и пешачких приступа

Постојећи

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:

становане

1ПМ/1 стамбена јединица

- Потребно је обезбедити још једно паркин место пошто се дограђује једна нова стамбена јединица.

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

Услови предузећа који газдују инфраструктуром чине саставни део ових Локацијских услова

7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима ЈП “Дирекција за уређење Панчева” Панчево бр. 03-581/2015 од 23.06.2015. год. за примљено 26.06.2015. год.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима надлежних предузећа и то:

1. ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр. Д-2810/1 од 23.06.2015. год. за примљено 29.06.2015. год.

Напомена: У техничким условима ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр. Д-2810/1 од 23.06.2015. год. наведено је да је инвеститор дужан да пројектом предвиди реконструкцију водоводног прикључка, односно да ако пречник постојећег прикључка водовода и канализације не задовољава потребе планираног објекта обавезује се инвеститор да у складу са чл. 92 Закона о планирању и изградњи закључи уговор са ЈКП “Водовод и канализација” Панчево

2. Електродистрибуција Панчево бр. 5.30.4.- 5983/15-3 од 24.06.2015. год. за примљено 30.06.2015. год.

3. “Завод за заштиту споменика културе у Панчеву” Панчево бр. 642/2 од 01.07.2015. год. за примљено 02.07.2015. год.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

8.1. Санитарна заштита: /

8.2. Противпожарна заштита: Пројектну документацију и објекте урадити у складу са Законом о заштити од пожара («Сл.гласник СРС» бр.111/09 и 20/15) и важећим техничким прописима и стандардима са обавезном применом.

8.3. Услови заштите културно -историјског наслеђа: Пројектну документацију и објекте урадити у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Панчева.

8.4. Енергетска ефикасност: Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда («Сл. гласник РС» број 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда («Сл. гласник РС» број 61/2012).

8.5. Цивилна заштита: Члан 64. Закона о ванредним ситуацијама («Сл.гласник РС» број 111/09 и 92/11) којим је прописана обавеза инвеститора за плаћање накнаде за изградњу склоништа, брисан је Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама («Сл.гласник РС» број 93/12)

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

8.7. 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

/

10. МОГУЋЕ И ОБАВЕЗУЈУЋЕ ФАЗЕ У РЕАЛИЗАЦИЈИ ПРОЈЕКТА

/

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 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 18.995,20 динара и то: за трошкове надлежног за послове државног премера и катастра у износу од 0,00 динара; за трошкове прибављања услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево у износу од 9.895,20 динара, услова „Електродистрибуција Панчево“ Панчево у износу од 0,00 динара, услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву у износу од 9.100,00 динара, и израду локацијских услова од стране надлежног органа у износу од 6.309,00 динара (уплаћено)

Обавезује се подносилац захтева да до издавања локацијских услова уплати трошкове из претходног става, која износи 18.995,20 дин. 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 440,00 дин. административне таксе.

Секретар:

_____ ср
Синиша Јанковић, дипл.инж.арх.