

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

Број : V-15-353-219/2015

Датум : 06.08.2015. 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 поднела Шаренац Катка 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 Целине 2 Стрелиште са Хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 20/12, 34/12-исправка, 1/13-исправка и 3/13-исправка) решења бр. I-01-031-76/2014-5 од 4.8.2014.год. издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Број катастарске парцеле и назив к.о. | 72 К.О. Војловица |
| Површина катастарске парцеле | 4а 88м ² |
| Место градње | Панчево |
| Улица и број | Јаношикова бр.14 |

Уз захтев је достављено Идејно решење бр. 113-02/06/15 од 06.2015.године за изградњу стамбеног објекта П+0 коју је израдио "ARCHI HOUSE", одговорни пројектант Владимир Ђорђевић,дипл.инг.арх. (у даљем тексту идејно решење)

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

| | |
|---------------------|--|
| Намена објекта | стамбени објекат са једном стамбеном јединицом |
| Класификациони број | 111011 |
| Категорија | А |

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

П бруто површине објекта = 131,35м²

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Плана генералне регулације Целине 2 Стрелиште са Хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 20/12, 34/12-исправка, 1/13-исправка и 3/13-исправка)

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. Регулационо- нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина, цртеж бр. 2
3. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 3
4. Ситуациони план из Идејног решења , цртеж бр. 4
5. Ситуациони план - планирани саобраћајни прикључак из Идејног решења , цртеж бр. 4

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

- Катастарска парцела бр.72 К.О. Војловица се налази у блоку 321, а по намени у зони становања у компактном градском блоку - целина С1

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- Изградити стамбени објекат са једном стамбеном јединицом.
- Објекат поставити према ситуационом плану из Идејног решења, цртеж бр 4

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

6.1.1. Регулациона и грађевинска линија

Регулационе линије: Постојећа регулациона линија се задржава.

Грађевинска линија: Планирана од 0.0м, до 5.0м у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу.

Идејним решењем планирана регулациона линија је од 3,28м-3,42м

6.1.2. Однос према суседним парцелама и објектима

Објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

Слободностојећи објекти:

- минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1.5 м.
- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 4.0 м.

Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:

- цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25м - Остварено је 7,12м што је више од висине објекта

6.2. Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле

Максимални индекс заузетости- Из

Из=70% за парцеле до 500м²

Максимални индекс изграђености- Ии

Ии 2.1 -0.6за зоне спратности П+1+Пк

6.2.1. Уређење зелених и слободних површина

Минимални проценат уређених зелених површина на парцели = 30%.

Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина

6.3. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

6.4. Нивелационе коте

6.4. Кота приземље

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;

6.5. Спратност и висина објекта

у зони градње у дубини 20м од регулационе линије макс. П+1+Пот (Пот-поткровље) или П+1+Пс (Пс-повучен спрат) за све објекте

у зони градње у дубини од 20м од регулационе линије до задње границе парцеле је П (приземље).

- Планирана спратност објекта идејним решењем је П (приземље)

Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оквирни – секундарни параметар, док ће примарне бити максималне висине венца и висине слемена и то на следећи начин:

| Број етажа (оквирно) | максимална дозвољена висина (м) | |
|-------------------------|---------------------------------|-------|
| | венац | слеме |
| П | 5.0 | 7.5 |

6.5.1. Кровне равни и одводњавање

Кров може бити раван или у нагибу (препоручено 33°), са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.),

- Идејним решењем је планиран двоводни кров.

6.6. Ограђивање парцеле

Ограде комплекса објеката морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Врста и висина оградe зависе од намене комплекса који оградјују.

Осим заштитне функције оградe морају задовољити и естетске критеријуме.

Објекти могу имати транспарентну ограду максималне висине 1.80м, са зиданим/пуним парапетом максималне висине 0,60м према регулацији односно зиданим пуним парапетом максималне висине 1,80м према бочној/задњој граници парцеле.

6.7. Други услови пројектовања

Није дозвољено постављати спољне јединице клима уређаја, вентилационе цеви и слично, на уличне фасаде.

Приликом пројектовања и изградње свих врста објектата у овој зони, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објектата.

Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објектата.

6.8. Остварење колских и пешачких приступа и простора за паркирање услови за пешачке и колске приступе

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.

Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0м

паркирање на парцели

Код изградње нових објектата (стамбених) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објектата (подрум, сутерен, приземље) или ван објектата у оквиру своје катастарске парцеле. За стамбену зону обезбеђују се потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила на основу следећих норматива и критеријума:

- породичне стамбене зграде 1ПМ/1 стамбена јединица

Идејним решењем је планирано 1. паркинг место ван објектата.

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. 03-648/2015 од 31.07.2015. год. за примљено 04.08..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-3511/1 од 27.7.2015. год. за примљено 29.7.2015.год.

2. Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4.-35913/2015-3 од 24.07.2015. год. за примљено 30.07.2015.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. 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).

8.4. 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)

8.5. 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 осталим подзаконским актима.

9. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА

Постојећи легално укњижени објекат се руши уз сагласност надлежног секретаријата.

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 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 изарада 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 7.969,00 динара и то: за трошкове надлежног за послове државног премера и катастра у износу од 4.441,00 динара; за трошкове прибављања услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево у износу од 3.528,00 динара, услова „Електродистрибуција Панчево“ Панчево у износу од 0,00 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 7.969,00 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.

Помоћник секретара

Јасминка Павловић, дипл. прав.