

**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-15-353-314/2015  
Датум: 05.11.2015. год.

Градска управа града Панчева, Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено- комуналне послове, решавајући по захтеву који је поднео Арсић Милош из Панчева, за издавање Локацијских услова, 18. Закона о општем управном поступку ("Сл.лист СРЈ" 33/97, 31/01 и "Сл. гласник РС" 30/10), на основу члана 53 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 насељеног места Омољица ("Сл. лист града Панчева" бр. 33/2014) издају се:

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

- ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П (ПРИЗЕМЉЕ) -

**1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:**

Број катастарске парцеле и назив КО	2590/3 КО Омољица
Површина катастарске парцеле	1500,00м <sup>2</sup>
Место градње	Омољица
Улица и број	/

Уз захтев је поднето Идејно решење за изградњу стамбеног објекта , спратности П (приземље), бр. техничког дневника ИДР, израђен од стране Д.О.О. ЕЛКОМС, предузеће за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, одговорни пројектант Бранка Мићић, дипл. инж. арх. (у даљем тексту ИДР)

**2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА**

Намена објекта	Становање
Класификациони број	11101
Категорија	А

**3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА : 55,03 м<sup>2</sup>**

**4. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ**

- План генералне регулације насељеног места Омољица ("Сл. лист града Панчева" бр. 33/2014) .

Саставни део ових локацијских услова су графички прилози из ПГР **насељеног места Омољица** 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 објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 3
4. Графички прилог ситуационог плана из Идејног решења за изградњу стамбеног објекта, спратности П (приземље), бр. техничког дневника ИДР, израђен од стране Д.О.О. ЕЛКОМС, предузеће за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, одговорни пројектант Бранка Мићић, дипл. инж. арх.

**5. НАМЕНА ОБЈЕКТА**

Кат. парцела бр. 2590/3 КО Омољица налази се у стамбеној зони са компатибилним наменама, блок 42.

**5.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :**

### **Регулациона линија**

Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

### **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 етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

## **6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Изградити слободностојећи стамбени објекат са једном стамбеном јединицом, у складу са достављеним ИДР-ом.

### **6.1. Дефинисање односа према суседним објектима и парцелама**

#### **6.1.1. Положај према границама суседних парцела**

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

Главни објекти:

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 и радних просторија

#### **6.2. Темељи**

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

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етажне) 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;

#### **6.4. Испади: /**

### **6.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

- **Највећи дозвољен индекс заузетости- Из**

Максимално под објектима = 60% - остварено 8,00%

Максимално под поплочаним површинама = 20% - остварено

Минимално под зеленим површинама = 20% - остварено 45,00%

- **Највећи дозвољен индекс изграђености- Ии**

Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (П+2).

Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.

#### **6.6. Зелене површине у оквиру породичног становања: /**

##### **Уређење зелених и слободних површина парцеле**

Однос четинара и лишћара мора да је 30:70%. Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима, односно да ли је индивидуални стамбени објекат, вишепородични или има и другу намену. Избор врста је и према афинитетима станара, али мора бити у складу са условима средине.

Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.

Општа норма је 25м<sup>2</sup>/становнику унутар насеља. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална.

Минимални проценат зелених површина на парцели = 30%, 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, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.

#### **6.7. Услови за изградњу других објеката на парцели :/**

## 6.8. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

### 6.8.1. Кота приземља

Кота приземља свих планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

Кота приземља је +77.08.

### 6.8.2. Висина надзитета: /

### 6.8.3. ОБЛИКОВАЊЕ завршне етаже и крова:

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

Нису дозвољени кровови типа „печурке“.

ИДР-ом је приказан кров +0,54м у односу на постојећи терен.

### 6.8.4. Одводњавање

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

## 6.9. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу.

Висина главних објеката дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар!

Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена и то на следећи начин:

Број етажа означен на граф. прилогу	Максимална дозвољена висина (м)	
	венац	слеме
П	5.0	7.5

ИДР-ом је приказан објекат спратности П (приземље)

## 6.10. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

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

Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.

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

### 6.12. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛАМА

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

### 6.13. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

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

- становање **1ПМ/1 стамбена јединица**

Препоручена димензија паркинг места је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).

## 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.03-905/2015 од 15.10.2015.год. који чини саставни део овог Решења о локацијским условима, за примљени дана 23.10.2015.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 „Омољица“ 28.10.2015. год.

- ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр.Д – 5587/1/1 од 30.10.2015.год. за примљени дана 02.11.2015.год.

**НАПОМЕНА:** У складу са наведеним условима прикључење планираног објекта не може се предвидети на градску мрежу водовода и канализације.

**Водовод:** Инвеститор је дужан да избуши ЈЕДАН бунар на сопственој парцели за који у складу са одредбама члана 115. став 3. тачка 2. Закона о водама („Сл. гласник РС“ бр. 30/10) није потребно прибављати Водне услове, од стране надлежног органа.

**Фекална канализација:** Инвеститор ће питање одвођења отпадних вода решити изградњом септичке јама у складу са Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода (“Сл.лист града Панчева” бр.26/2011-пречишчен текст,13/2013 и 06/2014). Септичком јамом сматра се посебни грађевински објекат за скупљање фекалија и отпадних вода из зграде и других објеката који не могу да се прикључе на фекалну канализацију. Септичка јама гради се од чврстог грађевинског материјала(бетона и опеке) у складу са техничким нормативима прописаним за ту врсту објекта.

Септичка јама се не сме повезати са јавном канализацијом. Власници ,односно корисници септичких јама одговорни су за њихово чишћење и одржавање и правилно кориштење у складу са одредбама ове одлуке. У септичку јаму није дозвољено испуштање површинских вода.

- Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4-173584/15-3 од 16.10.2015.год. за примљени дана 26.10.2015.год.

### **7.3. Други услови у складу са посебним законима:**

**7.3.1. 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).

### **7.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: /**

**7.5.** Објекат мора бити пројектован у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова Сл.гласник Р.С.бр.58/12) и осталим подзаконским актима.

### **8. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: /**

**9. 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 61/2011).

**Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.**

### **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.

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 објекта (“Службени гласник РС” број 23/15) и осталим подзаконским актима.

### **11. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 12 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ УСЛОВИМА**

### **12. ТРОШКОВИ ПОСТУПКА**

Утврђују се трошкови поступка за издавање локацијских услова у укупном износу од 7.658,50 динара и то: за трошкове прибављања услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево у износу од 0,00 динара, РГЗ - сектор за катастар непокретности у и укупном износу од 0,00 динара, услова „Електродистрибуција Панчево“ Панчево у износу од 7.658,50 динара и израду локацијских услова од стране надлежног органа у износу од / динара.

Обавезује се подносилац захтева да до издавања локацијских услова уплати разлику трошкова у износу од 7.658,50 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.

**13.** Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Панчева" бр. 4/15).

Секретар

Синиша Јанковић, дипл. инж. арх.