

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

Секретаријат за урбанизам, грађевинске  
и стамбено-комуналне послове

Број: V-15-353-218/2015

Панчево, 10.08.2015.године

Трг Краља Петра I бр. 2-4

Број телефона: 013/308-794

Градска управа Панчево – Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове у Панчеву, решавајући по захтеву „**J&R INVEST GROUP**“ **ДОО из Панчева**, ул. Милоша Обреновића бр. 17А, 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 врешња 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 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 Овлашћења Начелника градске управе града Панчева бр. I-01-031-75/2014-5, издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта са 17. стамбених јединица и 1. пословним простором, спратности По+П+4 и са 20 паркинг места у виду отвореног паркинга на парцели**

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

Број катастарске парцеле и назив к.о.	4553/1 к.о. Панчево
Површина катастарске парцеле	11а 35m <sup>2</sup>
Место градње	Панчево
Улица и број	Милоша Обреновића бр. 17А.

Уз захтев је достављено Идејно решење изградње вишепородичног стамбеног објекта бр.тех.дневника 19/2015 из јуна 2015.године који је израдио Архитектонски атеље „Студио 3“ из Панчева, Ул. Владимира Жестића бр. 43б (у даљем тексту: ИДР).

### 2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	<b>Становање са пословањем</b>
Класификациони број	<b>Стамбени део 112222 Издвојене стамбене зграде са више од 3 стана са учешћем у укупној површини 91,84%</b> <b>Пословни део 122011 један пословни простор са учешћем у укупној површини 8,16%</b>
Категорија објекта	<b>В</b>

### 3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 2378,30m<sup>2</sup>

### 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)

- План детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 31/11 и 21/14).

План генералне регулације Целине 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево је у свом поглављу БЗ – Смернице за спровођење плана, као план који се у потпуности преузима и спроводи у целости навео План детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 31/11 и 21/14).

**Саставни део локацијских услова су графички прилози из Плана детаљне регулације „Градски**

218/2015

стадион“ у Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 31/11 и 21/14) и то:

- План намене са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана, цртеж бр. 1.
- Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина, цртеж бр. 2.
- Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 3.
- План заштите културних добара-археологија, цртеж бр. 4.
- Ситуациони план из ИДР-а

## 5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела 4553/1 к.о. Панчево налази се у оквиру зоне становања (**подзона 1. становања**) у којој се могу градити вишепородични стамбени објекти.

Најмања **површина** грађевинске парцеле за изградњу вишепородичних стамбених објеката минимална износи 450м<sup>2</sup>, најмања **ширина** грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта је 9,00м, што предметна парцела испуњава.

У складу са достављеним ИДР изградити вишепородични стамбено-пословни објекат са 17. (седамнаест) стамбених јединица и 1. (једним) пословним простором, спратности По+П+4 и са 20 паркинг места у виду отвореног паркинга на парцели.

Намена пословног простора је УПРАВНО АДМИНИСТРАТИВНЕ ДЕЛАТНОСТИ.

Грејање планираног објекта ће се остварити прикључењем на градски топловод

Приступ планираном објекту ће се остварити из Ул. Милоша Обреновића.

## 6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 6.1 Дефинисање односа према земљишту јавне намене и према суседним парцелама и објектима Положај објекта према површини јавне намене

- Планирани објекти морају бити грађени искључиво на предњој грађевинској линији која је уједно и регулациона линија парцеле.

Планом је предвиђено да се објекти на регулацији дуж улица М. Обреновића, граде искључиво као објекти **у непрекинутом низу**.

У складу са достављеним ИДР-ом гради се објекат на регулационој линији у непрекинутом низу.

#### 6.1.1. Регулациона и грађевинска линија

- Планирани објекти се могу градити само у оквиру простора зоне градње која је дефинисана предњом, задњом грађевинском линијом и бочним границама парцеле.

- Растојање између предње и задње грађевинске линије је макс. 18,00м.

- У изузетним случајевима растојање између предње и задње грађевинске линије се може повећати за макс. 10% дужине померањем задње грађевинске линије у унутрашњост парцеле.

Максимално растојање између предње и задње грађевинске линије дефинисане Планом је 19,80м, што је достављеним ИДР-ом и планирано.

#### 6.1.2. Однос према суседним парцелама и објектима

Објекти се морају градити као **објекти у непрекинутом низу**, односно на међи од једне до друге бочне границе парцеле у оквиру зоне градње.

#### Минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле:

##### **Стамбени и стамбено-пословни објекти:**

1. У случају да су отвори помоћних просторија (санитарни чвор, остава, степенишни простор, ...) орјентисани према задњој граници парцеле минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је 3,00м.

2. У случају да су отвори просторија дневног боравка, кухиње, трпезарије или соба орјентисани према задњој граници парцеле минимална удаљеност објекта је 5,00м.

3. У случају да су отвори пословног простора орјентисани према задњој граници парцеле минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је 3,00м.

Растојање објекта од бочних 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 1,60м

У складу са достављеним ИДР-ом на делу објекта који се налази на међним линијама према суседним кат. парцелама бр. 4551 и 4555/1 к.о. Панчево нису планирани отвори. У светларницима, на делу који је паралелан са међним линијама суседних катастарских парцела бр. 4551 и 4555/1 к.о. Панчево планиране су стаклене призме.

**6.1.3. Темељи:** Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, у складу са чланом 31. став 3. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15)

**6.1.4. Упуштање делова објекта у површину јавне намене**

Испади на објекту (еркери, балкони, улазне надстрешнице, конзолне рекламе итд.) могући су на делу објекта вишем од 3,0м али не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м и могу бити максималне ширине 1/3 хоризонталне пројекције фасаде објекта.

Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију и то:

- Излози локала – 0,30м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,0м. Испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- Отворене степенице могу имати максимално један степеник ван грађевинске линије у оквиру површине јавне намене.
- Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етажне), могу прећи грађевинску, односно регулациону линију и то:
  - Стопе темеља и подрумски зидови – 0,15м до дубине од 2,60м, а испод те дубине – 0,50м.
  - Шахтови подрумских просторија на нивоу коте тротоара – 1,00м.

**6.2. Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле**

Највећи дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле (Из-%) за Подзону 1. становања  
**Стамбени и стамбено-пословни објекти**

- Индекс заузетости (Из): **макс. 75%** (сви објекти на парцели)

У складу са достављеним ИДР планирани индекс заузетости је 35,88%

**6.2.1. Уређење зелених и слободних површина**

Слободна површина парцеле мора бити хортикултурно уређена. Слободне површине парцела могу се озелењавати према нахођењу власника (вегетација са само естетским и заштитним вредностима или воћњак и повртњак) уз ограничење за унос инвазивних врста.

Стамбени објекти: Од укупне површине парцеле слободна површина је минимум 25%, што је мин. 283,75м<sup>2</sup>

У складу са достављеним ИДР на предметној кат. парцели је остварено око 25,50% зелених површина, односно хортикултурно је уређено 289,93м<sup>2</sup>.

**6.3. Услови за изградњу других објеката на парцели: /**

**6.4. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката: /**

**6.5. Нивелационе коте:** Нивелацију парцеле усагласити са саобраћајно-нивелационим решењем које је дато на графичком прилогу **бр.2.** (Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина).

**6.5.1. Кота приземље:** Кота пода приземља **макс. 1,2м**

**6.5.2. Висина надзидка:** 0,00м

На објектима у подзони 1. становања није предвиђена изградња поткровне етажне већ само тавански простор. Геометрију крова објекта решавати генерално на традиционалан начин у складу са типом и габаритима објекта, што је достављеним ИДР-ом испоштовано.

**6.5.3. Спратност и висина објекта**

- Спратност : **макс. П+4**
- Висина венца: **макс. 16,20м**

У складу са достављеним ИДР планирана спратност објекта је По+П+4 и максим. висина венца је 16,20м.

**6.5.4. Кровне равни и одводњавање:** Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама. односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели у складу са чланом 34. став 1. и 2. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15).

**6.6. Ограђивање парцеле:** Парцеле се морају оградити заштитном оградом максималне висине 2,0м. Ограда мора бити изведена од савремених грађевинских материјала.

### 6.7. Остварење колских и пешачких приступа

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један колски приступ на јавне саобраћајнице. Колски приступи се у принци изводе управно на коловозе јавних саобраћајница и исти морају бити обрађени одговарајућим коловозним засторима („чврста подлога“) асфалтни или цемент бетонски и сл.

Ширина колског приступа за вишепородичне стамбене објекте је 5,0м.

Пешачки приступ мора имати ширину профила мин. 1.2м.

Пешачки приступи су у принци управни на уличне тротоаре и изводе се, у зони становања, у ширини од 1,5 до 2,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи).

### 6.8. Обезбеђивање простора за паркирање

Инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру своје катастарске парцеле.

Потребе стационарног саобраћаја одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- вишепородичне стамбене зграде 1п.м./ 1стан
- управно- административни објекти 1п.м./ 60 м<sup>2</sup> нето површине

Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих закона, правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

У складу са достављеним ИДР паркирање 20 (17+3) возила ће се остварити на парцели, од чега 1 паркинг места је за возило особа са посебним потребама. Површина пословног простора је 161м<sup>2</sup>, те је Инвеститор на сопственој парцели обезбедио 3 паркинг места за потребе пословања.

**НАПОМЕНА:** За потребе израде Локацијских услова прибављено је Мишљење Агенције за саобраћај Градске управе града Панчева бр. XII-17-344-Сл./2015 од 23.07.2015.год.

Код вишепородичних стамбено-пословних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним наменама и то најмање 5% од укупног броја. Величина паркинг места дефинисана је 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).

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

### 7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима ЈП “Дирекција за уређење Панчева” Панчево бр. 03-650/2015 од 29.07.2015.год.

**НАПОМЕНА:** Ови услови важе уколико Инвеститор прибави Решење Градске управе града Панчева, Агенција за саобраћај, за укидање једног паркинг места за путничка возила, које се налази на траси предметног прикључка у улици Милоша Обреновића.

### 7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима надлежних предузећа и то:

- ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр. Д-3478/1 од 18.07.2015.год.
- Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4.-27794/2015 од 20.07.2015.год.
- ЈКП «Грејање» Панчево бр. ТР/С-1445 од 29.07.2015.год, који је запримљен у писарници Градске управе града Панчева дана 31.07.2015.год.
- «Телеком Србија» Регија Београд ИЈ Панчево бр. 6995/260600/2-2015 од 23.07.2015.год.
- ЈКП “Хигијена” Панчево бр. 3326/2 од 16.07.2015.год.
- Завод за заштиту споменика културе Панчево бр. 699/2 од 20.07.2015.год.
- Агенција за саобраћај Градске управе града Панчева бр. XII-17-344-Сл./2015 од 23.07.2015.год.

**НАПОМЕНА:** Како према условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево и ЈКП „Грејање“ Панчево нема фактичких услова за изградњу објекта, као претходни услов за издавање грађевинске дозволе, потребно је закључити уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре са овим ЈКП.

## 8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

### 8.1. Заштита животне средине: /

### 8.2. Санитарна заштита: /

**8.3. Противпожарна заштита:** У свему према условима МУП-а РС Сектор за вандредне ситуације – Одељење за вандредне ситуације у Панчеву 07/24 бр. 02-217-8281/15-1 од 17.07.2015.год.

**8.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА:** Стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају 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.

**8.5.** 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:**

У складу са достављеном Копијом плана бр. 953-1/15-476 од 16.06.2015.год. и Преписом листа непокретности број: 18344 к.о. Панчево бр. 953-1/15-476 од 17.06.2015.год. све издато од РГЗ-Служба за катастар непокретности Панчево, на кат. парцели 4553/1 к.о. Панчево нема изграђених објеката.

#### **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 заштити од пожара** прилаже се уз пројекат за грађевинску дозволу за објекте за које је, према прописима којима се уређује заштита од пожара, прописана мера обавезне заштите од пожара.

**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.

**Елаборат о геолошким условима изградње** прилаже се за парцеле за које је потребно вршити геолошка истраживања, према прописима којима се уређују геолошка истраживања.

#### **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 **81.870,40** динара и то: за трошкове прибављања услова ЈКП “Водовод и канализација” Панчево у износу од **9.895,20** динара, услова АД “Телеком Србија” у износу од **5.074,98** динара, услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву у износу од **6.214,00** динара, услова ЈКП “Грејање” Панчево у износу од **48.376,22** динара, услова ЈКП “Хигијена” Панчево у износу од **6.000,00** 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 **75.560,40** динара 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.

**По овлашћењу  
помоћник секретара**

с.р. Јасминка Павловић, дипл.правник