

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

Секретаријат за урбанизам, грађевинске  
и стамбено-комуналне послове  
Број: V-15-353-361/2015  
Панчево, 21.12.2015. 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 **СТАНКОВ НАТАША** 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 и 89/15), 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 дела постојећег стамбеног објекта са доградњом и формирање приземног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом**

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

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Број катастарске парцеле и назив к.о. | 3949 к.о. Панчево         |
| Површина катастарске парцеле          | 3а 10м <sup>2</sup>       |
| Место градње                          | Панчево                   |
| Улица и број                          | Светозара Милетића бр. 7. |

Уз захтев је достављено Идејно решење за реконструкцију дела објекта и доградња постојећег стамбеног објекта ПР, бр. пројекта ПР-24/2015 из октобра 2015.године урађен од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг „АГП СТУДИО“ из Панчева, Ул. Д. Туцовића бр. 26 (у даљем тексту: ИДР).

### 2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

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

### 3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ДОГРАЂЕНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА: 83,94м<sup>2</sup> УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 184,94м<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)-(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. Заштићене културне целине-цртеж бр. 6.

6. План поделе нграђевинског земљишта на јавно и остало-цртеж бр. 7.
7. Ситуациони план из ИДР-а

## **5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**

Катастарска парцела бр. 3949 к.о. Панчево налази се у зони **становања са компатибилним наменама**, блок бр. 067, зона Центар.

Одредбама Плана је дефинисано да је најмања површина грађевинске парцеле 250м<sup>2</sup>, док је најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији 9,00м.

Кат. парцеле бр. 3949 к.о. Панчево испуњава услове за грађевинску парцелу. Површина грађевинске парцеле, увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, износи 310м<sup>2</sup>. Ширина грађевинске парцеле према регулацији (у складу са достављеним ИДР-ом) износи 9,25м.

У складу са достављеним ИДР-ом планирана је реконструкција дела постојећег приземног стамбеног објекта са 1 (једном) стамбеном јединицом са доградњом. У оквиру постојећег објекта (део који није предмет реконструкције и део који је предмет реконструкције) и планиране доградње број стамбених јединица се не мења (остаје 1 стамбена јединица)

Приступ објекту ће се остварити из Ул. Светозара Милетића.

## **6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

Главни објекат на парцели градити обавезно на регулационој линији у непрекинутом низу.

У складу са достављеним ИДР-ом након реконструкције и доградње објекат ће бити постављен на регулациону линију, као објекат у непрекинутом низу.

#### 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.

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 3951/1 к.о. Панчево нису планирани отвори. На делу објекта према суседној кат. парцели 3948 к.о. Панчево у делу планиране доградње нису предвиђени отвори. Удаљење планиране доградње од задње границе парцеле (према ИДР-у) биће 7,07м те је на том делу објекта дозвољено постављање отвора стамбених просторија.

#### **6.1.1. Регулациона и грађевинска линија**

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију.

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта.

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

#### **6.1.2. Темељи:**

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етажне) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), 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 прећи 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 центар:

- Максимално под објектима (Из) = 80% површине парцеле

У складу са достављеним ИДР-ом индекс заузетости је 60,00%

### 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 незастртним површинама = 20%.
  - Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. Минимални процент 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
  - Уколико се примењују растер плоче за попличавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.
- У складу са достављеним ИДР-ом на парцели је планирано 20,8% 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 постојећег објекта се задржава и износи 0,34м од коте уличног тротоара. Кота приземља дограђеног дела је 0,53м од коте тротоара.

#### 6.5.2. Висина надзетка

#### 6.5.3. Спратност и висина објекта

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у наведеној таблици. 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 |
|---------------------------------|-------|-------------------------|
| венац                           | слеме |                         |
| 11,50                           | 15,5  | П+2+Пк/Пс/М             |

Достављеним ИДР-ом висина венца и слемена постојећег приземног објекта уз регулацију се задржава и износи: кота венца 4,56м и кота слемена 8,04м.

Уколико се граде објекти на „Г“ или „П“, онда је макс.дозвољена спратност тог дела П+Пк, висине венца и слемена дефинисане су следећом табелом:

| Максимална дозвољена висина (м) |       | Орјентациони број етажа |
|---------------------------------|-------|-------------------------|
| венац                           | слеме |                         |
| 6,00                            | 11,0  | П+Пк/Пс/М               |

Висина венца дограђеног приземног дела објекта „Г“ је 3,33м од коте уличног тротоара, док је висина слемена дограђеног дела објекта 6,25м 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) је 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 суседним кат. парцелама 3948 и 3951/1 к.о Панчево планира се калкански зид без отвора. Пад кровних равни је орјентисан према сопственој парцели и улици Светозара Милетића.

### 6.6. Ограђивање парцеле

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то

до висине максимално 2,00м.

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.

#### **6.7. 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.

Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објеката (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплицања и сл.). Тресе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.

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

#### **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

Достављеним ИДР-ом је предвиђено 1 паркинг места на сопственој парцели у виду отвореног паркинга.

### **7. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:** Услови јавних предузећа чине саставни део ових Локацијских услова.

#### **7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

У свему према условима ЈП “Дирекција за изградњу и уређење Панчева” Панчево бр. 03-1090/2015 од 09.12.2015.год.

#### **7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

У свему према условима надлежних предузећа и то:

- ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр. Д-6935/1 од 04.12.2015.год.
- ЕПС Дистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4.-273208/15-3 од 11.12.2015. год.

### **8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

**8.1. Заштита животне средине:** /

**8.2. Санитарна заштита:** /

**8.3. Противпожарна заштита:** /

**8.4. Заштита културних добара:** У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево бр.1190/2 14.12.2015- ВП/НБ

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

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

Увидом у Копију плана бр. 953-1/15-966 од 26.11.2015.год. и у Препис листа непокретности бр. 953-1/2015-966 од 26.11.2015.год, на кат. парцели 3949 к.о. Панчево егзистира помоћни објекат (објекат бр. 2. у копији плана и препису листа) који је изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта и који се, за потребе планиране реконструкције и доградње, уклања уз одобрење овог Секретаријата.

### **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 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 **23544,50** динара и то: за трошкове прибављања услова ЈКП «Водовод и канализација» Панчево у износу од **3528,00** динара, услова ЕПС «Дистрибуција» Панчево у износу од **7658,50** динара, услова Завода за заштиту споменика културе у износу од **6048,00** 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 **17.234,50** 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**

Синиша Јанковић дипл.инж.арх.с.р.