

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

Секретаријат за урбанизам, грађевинске  
и стамбено-комуналне послове  
Број: V-15-353-275/2015  
Панчево, 15.09.2015. 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 **Вујанић Душан** 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), члана 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 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) издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за реконструкцију и доградњу крова и таванског простора постојећег стамбено-пословног објекта (закровљавање објекта)

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

Број катастарске парцеле и назив к.о.	4330 к.о. Панчево
Површина катастарске парцеле	11а 52м <sup>2</sup>
Место градње	Панчево
Улица и број	Немањина бр. 8.

Уз захтев је достављено Идејно решење Реконструкција и доградња крова и таванског простора постојећег стамбено-пословног објекта -П+2 (у даљем тексту: ИДР) бр. тех. днев. ИДР -02-07/2015 из јула 2015.године које је израдио Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiТес“ из Панчева.

### 2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање са пословањем
Класификациони број	Стамбени део 112211- до 2000 м <sup>2</sup> са три или више станова; учешће у укупној површини 70% Пословни део 122011 до 400м <sup>2</sup> и Р+1; учешће у укупној површини 30%
Категорија објекта	Б

### 3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 693,00м<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)

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/15),

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 претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана - цртеж бр. 1.
2. Регулациони план са урбанистичким решењем јавних површина - цртеж бр. 2.
3. Регулациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина - цртеж бр. 3.
4. Ситуација из ИДР-а – цртеж бр. 4.

## 5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр. 4330 к.о. Панчево налази се у зони **становања са компатибилним наменама**, блок бр. 090, **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. 4330 К.О. Панчево испуњава услове за грађевинску парцелу. Површина грађевинске парцеле према подацима из електронске базе података катастра непокретности износи 1152м<sup>2</sup>. Ширина грађевинске парцеле према регулацији (у складу са достављеним ИДР-ом) износи преко 9,00м.

У складу са достављеним ИДР-ом планирана је реконструкција и доградња крова и таванског простора постојећег стамбено-пословног објекта спратности П+2. Наведеним радовима планира се ново закривљавање објекта, нема повећања корисног простора, односно нема нових функционалних јединица (ни стамбених ни пословних).

**НАПОМЕНА:** Приликом извођења радова статичка стабилност суседних објеката ни на који начин не сме бити нарушена.

## 6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

**6.1.1. Регулациона и грађевинска линија: /**

**6.1.2. Темелји: /**

**6.1.3. Испади: /**

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

**6.2.1. Уређење зелених и слободних 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 приземља: /**

**6.5.2. Висина надзетка**

У складу са одредбама члана 25. став 2. тачка 4. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ( „Службени гласник РС“ бр. 22/15) висина надзетка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

**6.5.3. Спратност и висина објекта**

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у наведеној табlici. 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	
11,5	15,5	П+2+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

У складу са достављеним ИДР-ом висина венца је 10,12м од коте уличног тротоара, док је висина слемена 15,34м од коте уличног тротоара (кота тротоара-0,34м), што је у складу са одредбама Плана.

**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.).

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат. 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 4328 и 4329 к.о Панчево поставити калкански зид без отвора. Пад кровних равни је орјентисан само према улици Немањина.

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор

У складу са условима Завода за заштиту споменика културе бр. 853/2 од 11.09.2015.год. који су запримљени у овој Градској управи дана 14.09.2015.год. је дефинисано следеће:

- нови кров изградити на следећи начин:
  - на дворишној страни објекта изградити калкански зид потребне висине ради формирања новог крова
  - кровна равна према улици може бити преломљена, односно састављена из две кровне равни
  - нагиб кровних равни треба да буде приближан нагибу кровних равни суседних објеката, а место прелома кровних равни приближно на месту постојећег слемена.

Обликовно решавање изгледа крова усагласити са наведеним условима Завода за заштиту споменика културе, док се остали елементи примењују из плана

#### **6.6. Ограђивање парцеле: /**

#### **6.7. Остварење колских и пешачких приступа: /**

#### **6.8. Обезбеђивање простора за паркирање: /**

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

У складу са достављеним ИДР-ом нема повећања корисног простора, односно нема нових функционалних јединица (ни стамбених ни пословних), нису се прибављали услови имаоца јавних овлашћења јер се тавански простор неће прикључивати на инфраструктуру.

### **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. 853/2 од 11.09.2015.год

#### **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: /**

### **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 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 **15.550,00** динара и то: за трошкове прибављања услова Завода за заштиту споменика културе Панчево у износу од **9.240,00** 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 **9.240,00** 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.

**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.

**СЕКРЕТАР**

с.р. Сениша Јанковић, дипл. инж.арх.