

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

Број : V-15-353-183/2015

Датум : 07.07.2015. 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 поднео Миладиновић Слободан 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 о 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. 33/14) издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ  
за изградњу стамбеног објекта П (приземног)**

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

Број катастарске парцеле и назив к.о.	724/2 К.О. Омољица
Површина катастарске парцеле	4а 83м <sup>2</sup>
Место градње	Омољица
Улица и број	Поњавичка бб

Уз захтев је достављено Идејно решења бр. ИДР-89/2015 од 04.2015.године, за изградњу стамбеног објекта које је израдио Архитектонски студио"арт Б" Ковачица, одговорни пројектант Јанко Биреш, дипл.инг.арх.

**2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА**

Намена објекта	стамбени зграда са једном стамбеном јединицом до 400м <sup>2</sup>
Класификациони број	1110011
Категорија	А

**3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА**

П укупно бруто објекта = 92,92м<sup>2</sup>

П укупно нето објекта = 65,36м<sup>2</sup>

**4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

План генералне регулације насељеног места Омољица (“Сл. лист града Панчева” бр. 33/14)

**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. 3
3. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 3
4. Ситуациони план, из Идејног решења бр. ИДР-89/2015 од 04.2015.године за изградњу стамбеног објекта које је израдио Архитектонски студио"арт Б" Ковачица, одговорни пројектант Јанко Биреш, дипл.инг.арх., цртеж бр. 4

**5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**

- Катастарска парцела 724/2 К.О. Омољица се налази у блоку 87, а по намени планирана за стамбену зону са компатибилним наменама.
- Катастарска парцела се налази у граници заштитне зоне - у заштићено подручје Парк природе Поњавица.

## 6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- Изградити стамбени објекат са једном стамбеном јединицом
- Изградњу урадити према условима Покрајинског Завода за заштиту природе Нови Сад

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

- Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката.

#### 6.1.1. Регулациона и грађевинска линија

- Удаљење објекта, односно удаљење грађевинске линијаје од регулационе линије је од 3,84м -6,40м, према ситуациј, цртеж бр 4

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

Објекат, према положају на парцели је слободностојећи према графичком прилогу ситуација.

**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 и радних просторија
- Отвори према кат парцели бр. 725/1 нису дозвољени

#### 6.1.3. Темељи

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

Темељи су у сопственој парцели

## 6.2. Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцел

Највећи дозвољен индекс заузетости- Из

- Максимално под објектима = 60%
- Планирано је 19,23 %

Највећи дозвољен индекс изграђености- Ии

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

### 6.2.1. Уређење зелених и слободних површина

- Минимално под зеленим површинама = 20%
- Максимално под поплочаним површинама = 20%

## 6.3. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

/

## 6.5. Нивелационе коте

### 6.5.1. Кота приземље

Приземље (П) - подразумева део објекта над насипом или подрумом, кота пода – мин 0,15м, макс. 1.20м од планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације);

### 6.5.2. Спратност и висина објекта

- Максимално дозвољена спратност је П+2
- Идејним решењем планирана спратност објекта је П (приземље)

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

- планирана кота венац +3,20м
- планирана кота слеменаслеме +6,16м

### 6.5.3. Кровне равни и одводњавање

Кровна раван одводи воду на сопствену парцелу а њена хоризонтална пројекција не сме прећи у суседну парцелу. Идејним решењем планиран је двоводан кров са одговарајућим покривачем.

## 6.6. 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 ограђује.

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.

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

За пост. грађ. парцеле потребно је обезбедити мин. један колски приступ на јавне саобраћајнице Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0м

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

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

становање 1ПМ/1 стамбена јединица

- Обезбеђено је једно паркинг место

### **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 ЈКП "Омољица" Омољица бр. 158/2015 од 15.06.2015. год.

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

У свему према условима надлежних предузећа и то:

1. ЈКП "Водовод и канализација" Панчево бр. Д-2766/1 од 19.06.2015. год.
2. Електродистрибуција Панчево бр. 5.30.4.-5730/15-3 од 15.06.2015. год. за примљено 22.06.2015.год.
3. Покрајински Завод за заштиту природе бр. 03-1039/2 од 02.07.2015. год. за примљено 06.07.2015.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 РС» бр.111/09 и 20/15) и важећим техничким прописима и стандардима са обавезном применом.

#### **8.3. Услови заштите културно -историјског наслеђа: /**

**8.4. 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).

**8.5. 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)

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

**8.7.** 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**

/

### **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 документације 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 5.028,00 динара и то: за трошкове надлежног за послове државног премера и катастра у износу од 0,00 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, услова Покрајинског Завода за заштиту природе у износу од 300,00 динара, услова ЈКП "Омољица" из Омољице у износу од 1.200,00 динара и израду локацијских услова од стране надлежног органа у износу од 6.309,00 динара (уплаћени).

Обавезује се подносилац захтева да до издавања локацијских услова уплати трошкове из претходног става, која износи 5.028,00 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.

**Секретар:**

\_\_\_\_\_  
Ср  
Синиша Јанковић, дипл.инж.арх.