

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА**  
**ГРАД ПАНЧЕВО**  
**ГРАДСКА УПРАВА ПАНЧЕВО**  
Секретаријат за урбанизам, грађевинске  
и стамбено-комуналне послове  
Број: V-15-353-284/2015  
Панчево, 22.10.2015. 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 **Град Панчево путем ЈП „Градска стамбена агенција“** из Панчева, за издавање Локацијских услова на основу члана 18. Закона о општем управном поступку («Сл.лист СРЈ» 33/97, 31/01 и «Сл.гласник РС» 30/10), 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 објекта («Службени гласник РС» број 23/15 и 77/15), 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 - Целина 2 – Стрелиште са Хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчево" бр. 20/12, 34/12 – исправка, 01/13 – исправка и 03/13-исправка) издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 16 стамбених јединица, спратности По+П+2+Пк и са 16 паркинг места у виду отвореног паркинга на парцели

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

Број катастарске парцеле и назив к.о.	4866/56 к.о. Панчево
Површина катастарске парцеле	1ха 08а 23м <sup>2</sup>
Место градње	Панчево
Улица и број	Баваништански пут бб- локација „Хиподром“

Уз захтев је достављено Идејно решење изградње вишепородичног стамбеног објекта за колективно становање бр. ИДР-02/2015 из августа 2015.године који је израдила ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево (у даљем тексту: ИДР).

### 2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање
Класификациони број	112221 Стамбене зграде са три или више станова, до 2000м <sup>2</sup> и П+4+Пк
Категорија стамбеног објекта	Б

### 3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

Вишепородични стамбени објекат: 1631,73м<sup>2</sup>

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

- План генералне регулације - Целина 2 – Стрелиште са Хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчево" бр. 20/12, 34/12 – исправка, 01/13 – исправка и 03/13-исправка)
- План детаљне регулације „Хиподром“ у Панчеву («Сл. лист града Панчева» бр. 17/10) који је у поглављу Б3 – „Смернице за спровођење плана“ Плана генералне регулације - Целина 2 – Стрелиште са Хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево, потврђен као план који се у потпуности преузима и спроводи у целости навео План детаљне регулације „Хиподром“ у Панчеву («Сл. лист града Панчева» бр. 17/10)-(у даљем тексту: План)

**НАПОМЕНА:** За потребе инвеститора Град Панчево путем ЈП „Градска стамбена агенција“ из Панчева, Ул. Његошева бр. 1А, урађен је, од стране ДОО „Геовизија“ из Панчево, Уранистички пројекат за изградњу колективног-вишепородичног стамбеног комплекса са пратећим садржајем на локацији „ХИПОДРОМ“ У Панчеву (у даљем тексту: УП) за који је овај

**Секретаријат издао Потврду бр. V-15-350-30/2015 од 10.06.2015.године да није у супротности са важећим планом.**

**У складу са одредбама члана 57. став 4. Закона о планирању и изградњи, ови локацијски услови се издају на основу планског документа и потврђеног урбанистичког пројекта.**

Саставни део ових Локацијских услова су графички прилози из Плана генералне регулације - Целина 2 – Стрелиште са Хиподромом и Војловица са Тополом 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. План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало-цртеж бр. 4.
5. Ситуациони план из ИДР-а – цртеж бр. 5.

**Саставни део ових локацијских услова су графички прилози из Урбанистичког пројекта и то:**

1. План регулације–цртеж бр. 6.
2. Саобраћајна инфраструктура – основа комплекса – цртеж бр. 7.
3. Приказ комуналне инфраструктуре (Сихрон план инсталација) – цртеж бр. 8.

## **5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**

Катастарска парцела бр. 4866/56 к.о. Панчево налази се у зони **ПРИСТУПАЧНОГ** становања које представља **ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**.

Формирањем зоне вишепородичног приступачног становање је становање које је намењено решавању стамбених потреба социјално угрожених и лако повредивих група.

У складу са потврђеним УП, на кат. парцели бр. 4866/56 К.О. Панчево, планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк (који је у ситуационом плану означен као објекат бр. 1.)

Грејање објекта ће се остварити прикључењем на топловод или прикључењем на гас.

Приступ парцели остварити индиректно из Ул. Милошевска, назначеној у Копији плана бр. 953-1/15-707 од 02.09.2015.год, преко кат. парцеле 4866/49 к.о. Панчево, која представља трасу планиране саобраћајнице дефинисане осовинским тачкама Х8-Х9-Х10 и преко кат парцеле 4866/55 к.о. Панчево која представља трасу планиране саобраћајнице дефинисане осовинским тачкама Х9-Х7-Х6-Х5-Х3. Привођењем планираној намени ових кат. парцела (изградњом планираних саобраћајница) оствариће се услов дефинисан Планом да све грађевинске парцеле морају имати непосредан излаз на јавну површину.

**НАПОМЕНА:** Увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, кат. парцеле 4866/49 и 4866/55 к.о. Панчево су у својини града Панчева.

## **6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

У односу на уличну регулациону линију грађевинска линија је дефинисана тако да је на мин. растојању од 5м у односу на регулациону, тј. објекти се постављају на мин. растојању од 5м у односу на регулациону линију или више унутар парцеле.

У складу са графичким прилогом Урбанистичког пројекта- План регулације (цртеж бр. 5) планирани вишепородични стамбени објекат (објекат бр. 1) као и Ситуационог плана ИДР-а, објекат се поставља на 5,00м од планиране регулационе линије која се налази на међној линији кат. парцела 4866/56 и 4866/55 к.о Панчево и на 12,60м од регулационе линије која се налази на међној линији кат. парцела 4866/56 и 4866/49 к.о. Панчево

Положај према границама суседних/задњих парцела

Растојање објекта од задње границе парцеле	изградња унутар блокова	1/3 х, али не мање од 10м
--	-------------------------	---------------------------

У складу са потврђеним УП-ом положај објекта на кат. парцели 4866/56 к.о. Панчево испуњава ову одредбу Плана.

#### **6.1.1. Темељи:**

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта, до хоризонталне пројекције

испада), и то:

- Стопе темеља и подрумски зидови -0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине -0,50 м.

#### **6.1.2. Испади**

Обзиром да су објекти планирани на грађевинским линијама повученим од регулационих линија, Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објеката у јавну површину.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта на предњој фасади - 1,20м, али укупна површина грађевинских елеманата не може прећи 50 % уличне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта на бочној фасади (најмањег растојања од бочне линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елеманата не може прећи 30 % бочне фасаде изнад приземља.

У складу са потврђеним УП је дефинисано да су ИДР-ом типског вишепородичног стамбеног објекта испоштовани сва ограничења испада грађевинских елемената на објекту.

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

Максимални дозвољени степен заузетости за приступачно вишепородично становање: Из = 35% на нивоу блока

У складу са достављеним ИДР-ом индекс заузетости за кат. парцелу је 3,1%

Максимални дозвољени степен искоришћености за приступачно вишепородично становање: Ии = 1,26

#### **6.2.1. Уређење зелених и слободних површина**

У складу са одредбама Плана је дефинисано да се након привођења целокупне зоне намени у оквиру ње мора оформити мин 20% зелених површина од укупне површине комплекса.

Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

Зелене површине представљају важан сегмент уређења уз објекте који се планирају, значајан и као место одмора и неопходан елемент природе. Површине под зеленилом заузимају значајну површину у оквиру комплекса, а својим карактеристикама појачавају декоративност површина и доприносе да читав простор представља једну складну целину.

Постојећа квалитетна вегетација ће се задржати, сачувати и допунити са новим садницама. Избор биљних врста треба да буде заснован на био-еколошким карактеристикама подручја и категорији будуће парковске површине. Парковске површине ће се организовати пејзажно са што природнијим облицима зеленила без строгих геометријских линија.

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер.

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

#### **6.4. Нивелационе коте**

##### **6.4.1. Кота приземље**

Максимална висина пода приземља је 1,00м ± 25%.

У складу са потврђеним УП дефинисано је следеће:

Кота готовог пода приземља планираног типског вишепородичног стамбеног објекта је на 0.75м (до 0,83м) од тротоара.

##### **6.4.2. Висина надзидка**

Максимална чиста висина назидка завршне етажне је 1,60м (висина унутрашњег дела фасадног зида мерено од пода до косине плафона завршне етажне).

У складу са потврђеним УП дефинисано је следеће:

Висина назидка у поткровљу планираног типског вишепородичног стамбеног објекта је 1.60 м од готовог пода до косине плафона.

##### **6.4.3. Спратност и висина објекта**

Максимална дозвољена спратност у зони износи П+2+Пк или П+2+Пс (Пс – повучен спрат)

Максимална висина објекта од 12,00м односи се на висину објекта мерено од тротоара до тачке пресека унутрашње стране фасадног зида и косине плафона завршне етажне.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

У складу са потврђеним УП-ом, планирана спратност објекта је По+П+2+Пк.

#### **6.4.4. Обликовање завршне етаже и крова**

Кров може бити раван, или у нагибу, покривен одговарајућим материјалом. Даје се слобода у формирању геометрије крова тј. равни могу бити једноводне, двоводне, вишеводне или сферне.

Дозвољава се изградња вишеводног крова. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.

На постојећим и новопланираним крововима могу се формирати кровне баце. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

#### **6.5. Ограђивање парцеле**

Блок приступачног становања отвореног је типа. Делови комплекса под игралиштима и теренима и парковским површинама који морају бити ограђени на одговарајући начин у складу са прописима и правилима којима је регулисана ова област, морају осим заштитне улоге имати и одговарајући позитиван визуелни ефекат, односно транспарентност која обезбеђује оба ова услова.

#### **6.6. Обезбеђивање простора за паркирање**

Потребни капацитети за стационарни саобраћај путничких аутомобила одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- вишепородичне стамбене зграде 1п.м./ 1стан,

Власници - корисници стамбених објеката потребне капацитете за стационарни саобраћај обезбеђују на својим парцелама.

Потребе стационарног саобраћаја решавају се на парцели путем површинских паркинга или гаражних места. Гараже могу бити у оквиру објеката или као посебни објекти.

Достављеним ИДР-ом на парцели је планирано 16 паркинг места у виду отворених паркинг места.

У оквиру предвиђених паркинг места, једно паркинг место мора да буде прилагођено возилима за особе са посебним потребама (5% од укупног броја паркинг места). Паркинг место мора да буде пројектовано 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).

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

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

У свему према условима ЈП “Дирекција за уређење Панчева” Панчево 03-800/2015 од 17.09.2015.год.

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

У свему према условима надлежних предузећа и то:

- ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр. 4516/1 од 03.10.2015.год.
- Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4.-161436/15-3 од 13.10.2015.год.
- ЈКП „Грејање“ Панчево бр. ТР/С-1453 од 21.09.2015. год.
- ЈП „Србијагас“ РЈ Дистрибуција Панчево бр. 02-05-4-1916/1 од 16.10.2015.год. који су запримљени у Писарници Градске управе града Панчева дана 20.10.2015.год.
- ЈКП “Хигијена” Панчево бр. 4941/2 од 07.09.2015.год.
- А.Д “Телеком Србија” ИЈ.Панчево бр. 6995/321385/2-2015 СБ од 10.09.2015.год.

#### **НАПОМЕНА:**

1. У складу са условима ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Инвеститор је дужан да са овим предузећем закључи Уговор о конституисању службености пролаза до привођења планираној намени кат. парцела 4866/55 и 4866/49.

2. У складу са условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево нема фактичких услова за изградњу објекта, те је, као претходни услов за издавање грађевинске дозволе, потребно закључити уговор о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре са овим ЈП.

3. У складу са условима ЕПС „ДИСТРИБУЦИЈА“ Панчево нема фактичких услова за изградњу објекта, те је, као претходни услов за издавање грађевинске дозволе, потребно испунити додатне услове који су наведени у тачки 9. Услови за пројектовање и прикључење, односно

неопходно је закључити уговор (уговоре) о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре са овим имаоцем јавног овлашћења.

**4. У складу са условима ЈКП „Грејање“ Панчево нема фактичких услова за изградњу објекта, те је, као претходни услов за издавање грађевинске дозволе, потребно закључити уговор о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре (прикључни топловод) са овим ЈП.**

## **8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

**8.1. Заштита животне средине: /**

**8.2. Санитарна заштита: /**

**8.3. Противпожарна заштита:** У свему према условима МУП-Сектор за ванредне ситуације у Панчеву 07/24 број: 02-217-10688/15-1 од 02.10.2015.год.

**8.4. Заштита културних добара:** На простору обухваћеном овим Планом нису евидентиране амбијенталне целине од културно-историјског значаја као ни делови природе који су под заштитом.

**8.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА:** Стамбене 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 објекта, 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 посетојећих објекта, када је то могуће у техничком смислу.

**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 74/15) и осталим подзаконским актима.

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

Увидом у Копију плана бр. 953-1/15-673 од 19.08.2015.године, Копију плана бр. 953-1/18-707 од 02.09.2015.године и увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, на кат. парцели 4866/56 к.о. Панчево нема изграђених објекта.

## **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 објекта (“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 **29.246,48** динара и то: за трошкове прибављања услова ЕПС “Дистрибуција” Панчево у износу од **7.658,50** динара, за трошкове прибављања услова АД “Телеком Србија” филијала Панчево у износу од **5.074,98** динара и за трошкове РГЗ-Служба за катастар непокретности Панчево у износу од **16.513,00** динара.

Обавезује се подносилац захтева да до издавања локацијских услова уплати разлику трошкова у износу од **29.246,48** 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.Синиша Јанковић, дипл. инж.арх.