

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА ПАНЧЕВО

Секретаријат за урбанизам, грађевинске
и стамбено-комуналне послове

Број: V-15-353-241/2015

Панчево, 12.08.2015.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 „**НОВОГРАДЊА ЈАЋИМОВИЋ**“ **ДОО из Панчева**, ул. Димитрија Туцовића бр. 53, 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 објекта (“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 - Целина 10 – Потамишје и градска шума у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчево" бр. 40/12) и Овлашћења Начелника градске управе града Панчева бр. I-01-031-75/2014-5, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта са 13. стамбених јединица и 1. пословним простором, спратности П+3+Пк и са 14 паркинг места у виду отвореног паркинга на парцели

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	3718/3 к.о. Панчево
Површина катастарске парцеле	5а 56м ²
Место градње	Панчево
Улица и број	Димитрија Туцовића бр. 33

Уз захтев је достављено Идејно решење изградње стамбено-пословног објекта бр.тех.дневника ИДР-53/15 из јула 2015.године који је израдио ДОО за архитектуру и урбанизам „Blockart“ из Панчева, Ул. Жарка Зрењанина бр. 3. (у даљем тексту: ИДР).

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање са пословањем
Класификациони број	Стамбени део 112221 Издвојене стамбене зграде са више од 3 стана са учешћем у укупној површини 94% Пословни део 122011 један пословни простор са учешћем у укупној површини 6%
Категорија објекта	Б

2. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

- План генералне регулације - Целина 10 – Потамишје и градска шума у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчево" бр. 40/12)–(у даљем тексту: План)

Саставни део ових Локацијских услова су графички прилози из Плана генералне регулације - Целина 10 – Потамишје и градска шума 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 саобраћајних и јавних површина - цртеж бр. 2.

3. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре - цртеж бр. 3.
4. Ситуација из ИДР-а – цртеж бр. 4.

Катастарска парцела бр. 3718/3 к.о. Панчево налази се у зони ПОРОДИЧНОГ **становања**, блок бр. 048.

НАПОМЕНА: Мишљењем ЈП «Дирекција за изградњу и уређење Панчева» Панчево бр. 05-234/2014 од 16.10.2014.год. изградња вишепородичног објекта, у оквиру блока 48, је у складу са Плана генералне регулације - Целина 10 – Потамишје и градска шума у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчево" бр. 40/12)

Утврђено је да НИСУ испуњени услови за грађење јер Идејно решење за изградњу стамбено-пословног објекта П+3+Пк НИЈЕ урађено у складу са Планом генералне регулације - Целина 10 – Потамишје и градска шума у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчево" бр. 40/12) и то поглављем „Б2.2.1. Становање (породично, вишепородично) са компатибилним наменама“

Наведеним поглављем дефинисано је да:

1. «Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, **не могу се накнадно** градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, са заобљеним бочним ивицама (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе већ заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима);

Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.“

У достављеном ИДР-у, у основи приземља приказана је рампа која 0,30m прелази регулациону линију.

2. „Конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 0,80м и то на висини изнад 4,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде, не рачунајући приземље и кров/поткровље/повучену етажу.

На делу објекта према унутрашњем дворишту, изван зоне градње, важе правила као за упуштање делова објекта ка јавној површини.»

У достављеном ИДР-у, грађевински елементи према задњем дворишту нису у складу са одредбама Плана (грађевински елементи прелазе грађевинску линију 1,20м).

3. У поглављу „Б0- појмовник“ је дефинисано: «Светларник је отворени простор унутар волумена објекта који се може формирати за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови, кухиње и сл.) или заједничког степеништа у објекту. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м². Светларник може бити са три или четири стране оивичен објектом, може се налазити уз бочну границу парцеле и својим положајем евентуално усагласити са светларником суседног објекта. Обавезно се мора омогућити улаз у површину светларника (ради чишћења и сл.) као и одвођење атмосферских падавина са његове површине.»

У складу са достављеним ИДР-ом ове одредбе Плана нису испоштоване (18,00мx0,5).

4. Димензије паркинг места усагласити са чланом 36. став 2. тачка 1. Правилника 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).

5. Одредбама Плана је дефинисано: „Код изградње нових објекта обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објекта или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума
управа и администрација 1ПМ/60м² нето површине“

Достављеним ИДР-ом нето површина пословног простора је 60,58м², те је неопходно обезбедити 2 паркинг места за потребе пословања.

6. Планом је наведено: „У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне заједно са бацама укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади...“

У ИДР-у је овај параметар потребно дефинисати кроз технички опис.

7. У техничком опису нису дати подаци о постојећим објектима, односно да ли је за потребе планиране изградње потребно уклањање постојећих објеката на локацији и уколико је потребно, технички опис ИДР-а садржи и опис постојећег стања. Подаци о постојању објеката на парцели 3718/3 су преузети из званичне електронске базе података катастра непокретности у складу са чл. 9. став 1. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“ бр. 22/15)

На основу ових издатих локацијских услова не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе, с обзиром да нису испуњени услови за грађење у складу са Планом генералне регулације - Целина 10 – Потамишје и градска шума у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчево" бр. 40/12).

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