

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам,
грађевинске и стамбено- комуналне послове
Број : V-15-353-318/2015
Датум : 07.10.2015. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа Панчево – Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове у Панчеву, решавајући по захтеву који је поднео „**РЕНО САВА**“ **ДОО** 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), 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 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 - целина 3 – проширена Миса са гробљем у Панчеву (“Сл. лист града Панчева " бр. 25/2014) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/15), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

- за ДОГРАДЊУ постојећег пословног објекта

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	12016/2 к.о.Панчево
Површина катастарских парцела	3224м ²
Место градње	Панчево
Улица и број	Ул. Новосељански пут бр. 62Б.

Уз захтев је достављено ИДЕЈНО РЕШЕЊА за доградњу постојећег пословног објекта бр.тех.документације ИДР-22/15 из септембра 2015.године који је израдио Архитектонски атеље „Студио 3“ из Панчева, Ул. Владимира Жестића бр. 3 (у даљем тексту: ИДР).

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Зграде за трговину на велико и мало преко 400м ²
Класификациони број	123002
Категорија	В

3.БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 573,50м²

4.НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

- План генералне регулације - целина 3 – проширена Миса са гробљем у Панчеву (“Сл. лист града Панчева" бр. 25/14).

Саставни део овог Решења о локацијским условима су графички прилози из Плана генералне регулације - Целина 3 – проширена Миса са гробљем у Панчеву (“Сл. лист града Панчева" бр. 25/2014) су графички прилози и то:

1. Планирана претежна намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана, цртеж бр. 1.
2. Регулационо – нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина, цртеж бр. 2.
3. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објекта инфраструктуре и јавног зеленило, цртеж бр. 3.
4. Ситуациони план из ПГД-а

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр. 14668 к.о. Панчево се налазе у СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОЈ ЗОНИ, у блоку 3.2.69.

Утврђено је да **НИСУ** испуњени услови за грађење јер Идејно решење за доградњу постојећег ПОСЛОВНОГ објекта у Панчеву, ул. Новосељански пут бр. 62Б, на кат.парц.бр. 12016/2 к.о. Панчево, није урађено у складу са Плана генералне регулације - целина 3 – проширена Миса са гробљем у Панчеву ("Сл. лист града Панчева " бр. 25/2014)-(у даљем тексту: План) и то поглављем Б2.3. „Посебна правила грађења за све стамбене, стамбено-пословне зоне и стамбено-пословне објекте у централним деловима просторних целина 3.2 и 3.3“

1. У поднаслову „Б2.3.5. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле“ неведеног поглавља је дефинисано:

«Планирани објекти морају бити грађени на предњој грађевинској линији која мора бити повучена од регулационе за 5.0м.

Уколико постојећи објекат **не испуњава положај** у односу на регулацију како је то дефинисано овим Планом, он се задржава и на њему су дозвољени радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита. Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора ускладити са планираним положајем у односу на регулацију и у односу на границе суседних парцела као и осталим условима градње који важе за нове објекте.“

Достављеним ИДР-ом је наведено да се грађевинска линија помера на 23,28м у односу на регулациону линију, што је у супротности са одредбама Плана.

2. У поднаслову „Б 2.3.7. Вертикална регулација“ наведеног поглавља је дефинисано:

„Висина објекта дефинисана бројем етажа важи као оквирни – секундарни параметар, док су примарни параметри максималне висине венца и висине слемена како је то орјентационо дато на следећој табели:

Број етажа (орјентационо)	Максимална дозвољена висина (м)	
	венца	Слеме
П	5.0	7.5

У складу са достављеним ИДР-ом је наведено да је дограђени део приземне спратности са галеријским простором у једном делу. Пројектована висина венца је 5,25м, што није у складу са одредбама Плана.

3. У поднаслову «Б2.3.7.2. Нивелациони услови“ је дефинисано да је „Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.“

Достављеним ИДР-ом кота приземља је 0,15м, што није у складу са одредбама Плана.

4. Поднасловом „Б2.2.2.11. Услови за пешачке и колске приступе“ је одређено да се „Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе (за стамбене објекте).“

Достављеним ИДР-ом није јасно одређен приступ предметној парцели са јавне саобраћајне површине, као и начин приступа планираном паркингу, нису достављени докази о праву службености пролаза (препис листа непокретности), доказ о постојању јавне саобраћајнице (копија плана ширег окружења са уписаном улицом са које се остварује приступ).

Уколико се приступ јавној саобраћајници остварује са Државног пута (Новосељански пут), ИДР ускладити са Правилником о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“ бр. 77/15) у делу Прилога 10. - Садржај Идејног решења у вези са прикључењем на јавни пут.

Такође је утврђено да идејно решење није урађено у складу са:

- чланом 40. став 1. тачка 2. 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) у делу карактеристичних пресека (подужни пресек преко планиране доградње);
- ИДР није усклађен са достављеном Копијом плана бр. 953-1/15-671 од 19.08.2015.год. у делу постојећих објеката бр. 1, 3. и 4. (у текстуалној документацији, као и у ситуацији ИДР-а је

наведено да су објекти 1, 3. и 4. порушени, док у копији плана и Препису листа непокретност егзистирају)

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 3 – проширена Миса са гробљем у Панчеву ("Сл. лист града Панчева " бр. 25/2014) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15).

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

с.р.Синиша Јанковић дипл.инж.арх.