

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА ПАНЧЕВО

Секретаријат за урбанизам, грађевинске
и стамбено-комуналне послове
Број: V-15-353-316/2015
Панчево, 26.11.2015. 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 **ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА ДОО Београд, РЦ Електровојводина Нови Сад, Огранак Панчево** 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 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 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) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/15) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за реконструкцију дела постојеће зграде продаје „ЕД Панчево“ са доградњом (П+1)

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и назив к.о.	5185/6 к.о. Панчево
Површина катастарске парцеле	1ха 42а 45м ²
Место градње	Панчево
Улица и број	Милоша Обреновића бр. 6.

Уз захтев је достављено Идејно решење Реконструкција и доградња постојеће зграде продаје-П+1 (у даљем тексту: ИДР) бр. тех. документације Е-2013/206 из јула 2015.год. које је израдио ДОО за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „EuroGardiGroup“ из Новог Сада.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Пословна зграда преко 400м ²
Класификациони број	122012 пословна зграда преко 400м ²
Категорија објекта	В

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 1.006,24м²

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. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката – цртеж бр. 4.
5. План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало – цртеж бр. 5.
6. Ситуација из ИДР-а – цртеж бр. 6.

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр. 5185/6 к.о. Панчево представља **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ**

НАМЕНЕ која је планирана за КОМУНАЛНУ ЗОНУ и ОБЈЕКТЕ , блок бр. 147.

Одредбама Плана је дефинисано да је најмања површина грађевинске парцеле 250м², док је најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији 9,00м.

Кат. парцеле бр. 5185/6 К.О. Панчево испуњава услове за грађевинску парцелу. Површина грађевинске парцеле према подацима из Преписа листа непокретности број:11829 к.о. Панчево бр. 953-1/15-263 од 09.04.2015.год износи 14245м². Ширина грађевинске парцеле према регулацији (у складу са достављеним ИДР-ом) износи преко 9,00м.

У складу са достављеним ИДР-ом планирана је реконструкција дела постојећег пословног објекта-зграда продаје (објекат бр. 2 у копији плана) са доградњом . спратности П+1. Наведеним радовима планира се реконструкција и доградња постојећег пословног објекта-зграда продаје. Намена реконструисаног објекта остаје иста-управно административна (шалтер сала, пошта, канцеларије). Намена дограђеног дела је управно административна (шалтер сала и канцеларије)

НАПОМЕНА: Приликом извођења радова статичка стабилност 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:

Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију.

У складу са достављеним ИДР-ом грађевинска линија подстојећег објекта се задржава. Грађевинска линија дограђеног дела се поставља на 5,84м од регулационе линије.

регулациона линија

Регулационе линије су дате у односу на границе блокова. Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију.

спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

6.1.2. Темељи: /

6.1.3. Испади: /

6.2. Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености парцеле:

Највећи дозвољен индекс заузетости- Из

У складу са параметрима претежне намене у оквиру зоне у којој се налази предметни објекат, као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност.

У складу са достављеним ИДР-ом планирани индекс заузетости је 25,67%

Највећи дозвољен индекс изграђености- Ии

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

6.2.1. Уређење зелених и слободних површина:

Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.

Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво. Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће

испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту. Уколико се примењују растер плоче за попличавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина. У складу са достављеним ИДР-ом планирани проценат зелених површина је 25,65%

6.3. Услови за изградњу других објеката на парцели:

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

6.4. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката:

Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално $2/3$ висине вишег објекта.

6.5. Нивелационе коте

6.5.1. Кота приземља: Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

Достављеним ИДР-ом планирана кота приземља је 0,20 виша од коте околног терена.

6.5.2. Висина надзетка:

Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).

Достављеним ИДР-ом дограђени део објекта ће имати раван кров.

6.5.3. Спратност и висина објекта

У складу са достављеним ИДР-ом планирана спратност дограђеног дела објекта је П+1. Висина објекта је 8,30м.

6.5.4. Кровне равни и одводњавање:

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 оријентација кровних равни, као и одвођење атмосферских вода је према сопственој парцели.

6.6. Ограђивање парцеле: /

6.7. Остварење колских и пешачких приступа:

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објеката (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте попличања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.

Приступе објектима, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и законима.

Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу као и пословним и вишепородичним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности.

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

Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није

клизав.

Достављеним ИДР-ом приказан је постојећи колски прикључак на саобраћајницу (Ул. М. Обреновића) у ширини од 5,00м (ширина је дефинисана условима ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“)

6.8. Обезбеђивање простора за паркирање:

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

- администрација 1ПМ/60м² нето површине

Код јавних бјеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити. Величина паркинг места дефинисана је 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).

Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Достављеним ИДР-ом површина планиране доградње је 207,00м², те је Инвеститор, у складу са одредбама Плана, на сопственој парцели у виду отвореног паркинг простора обезбедио 4 паркинг места. У оквиру предвиђених 4 паркинг места, једно паркинг места је прилагођено возилима за особе са посебним потребама.

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

7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима ЈП “Дирекција за изградњу и уређење Панчева” Панчево бр. 03-978/2015 од 09.11.2015.год.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У свему према условима надлежних предузећа и то:

- ЈКП “Водовод и канализација” Панчево бр. Д-5628/1 од 09.11.2015.год.
- Електродистрибуција Панчево бр. 07.15.-5.30.4.-212543/15-2 од 03.11.2015.год.
- ЈКП “Хигијена” Панчево бр. 6274 од 30.10.2015.год.
- А.Д “Телеком Србија” И.Ј.Панчево бр. 6995/420460/2-2015 од 13.11.2015.год.
- ЈП «Србијагас» РЈ Дистрибуција Панчево бр. 02-05-4-2026/1 од 03.11.2015.год. који су запримљени у Писарници Градске управе града Панчева дана 25.11.2015.год.

НАПОМЕНА: Достављеним ИДР-ом је дефинисано да у оквиру планиране реконструкције дела постојећег објекта и доградње НЕМА хидротехничких инсталација, али су прибављени услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево због противпожарне заштите.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

8.1. Заштита животне средине: /

8.2. Санитарна заштита: /

8.3. Противпожарна заштита: У свему према условима МУП-а Р.С. -Сектор за ванредне ситуације у Панчеву 07/24 број: 02-217-12763/15-1 од 16.11.2015.год.

8.4. Заштита културних добара:

8.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: Објекти јавне намене 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 објеката, 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 постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

8.6. Објекат мора бити пројектован у складу са важећим прописима за ову врсту објекта

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

Увидом у Копију плана бр. 953-1/15-263 од 08.04.2015.год. и Препис листа непокретности број: 11829

к.о. Панчево бр. 953-1/15-263 од 09.04.2015.год. све издато од РГЗ-Служба за катастар непокретности Панчево, део објекта који је предмет реконструкције (објекат бр. 2. у копији плана и препису листа и који је изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката) се уклања.

Достављеним ИДР-ом површина дела објекта (надстрешница) који се уклања је 86м².

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 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 **24.459,92** динара и то: за трошкове прибављања услова ЈКП «Водовод и канализација» Панчево у износу од **9.895,20** динара, услова „Телеком Србија“ у износу од **4.059,98** динара, услови ЈП „Србијагас“ Панчеву у износу од **4.194,74** 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 **18.149,92** динара 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.

С Е К Р Е Т А Р

с.р.Синиша Јанковић дипл.инж.арх.