



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-9599-LOC-1/2023
Број: 04-350-422/2023
10.4.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Дејана Новаковића из Пожаревца, ул. Београдска бр. 1**, који је по пуномоћју поднет од стране Марије Стојановић из пројектног бироа „МС дом” из Салаковца (јлс Мало Црниће), ул. Бресје бб, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+2+Пс (подрум+приземље+два спрата+повучени спрат), на к.п.бр. 1514/67 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у ул. Далматинска бр. 1, на основу чл. 53а, 55, 56. и 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), чл. 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 115/2020), чл. 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Сл. гласник Града Пожаревца“, бр. 11/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не може се одобрити изградња према поднетом захтеву за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+2+Пс (подрум+приземље+два спрата+повучени спрат), на к.п.бр. 1514/67 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у ул. Далматинска бр. 1, а на основу достављеног идејног решења израђеног од стране Пројектног бироа „МС дом“ из Салаковца (јлс Мало Црниће), ул. Бресје бб, бр. техничке документације 03-03/23 од марта 2023. године, за које је главни и одговорни пројектант Јелена Тубић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 K530 11, обзиром да идејно решење није израђено у складу са предметним планским документом.

Увидом у достављено идејно решење утврђено је да је предмет захтева изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+2+Пс (подрум+приземље+два спрата+повучени спрат), укупне површине парцеле 521,00 m², укупне БРГП објекта 825,35 m², укупне бруто изграђене површине 1064,95 m², укупне нето површине 855,81 m², категорије Б (класификационе ознаке 112221 – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремено боравак до 2000 m² и П+4+Пк (Пс), са уделом од 87,82% и класификационе ознаке 123001 – трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд. до 400 m² и П+1, са уделом од 12,18%).

Катастарска парцела бр. 1514/67 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у ул. Далматинска бр. 1, налази се у грађевинском подручју града Пожаревца у градском урбаном ткиву, у зони становања ниске спратности изван централне градске зоне, у оквиру блока 2.19.

У складу са чланом 53а. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Увидом у приложено идејно решење и План генералне регулације Пожаревац 1 („Сл. гласник града Пожареваца“, бр. 11/2020), утврђено је следеће:

- Идејним решењем је прецизирано да ће се у будућности изградити идентичан објекат као објекат који је предмет ових локацијских услова на суседној к.п.бр. 1515 К.О. Пожаревац са којим ће формирати двојни објекат. У таквом случају неопходно је да идејно решење садржи пројекат оба објекта, при чему је могућа фазна реализација.
- За становање ниске спратности изван централне градске зоне важе посебни услови у којима је дефинисано да је дозвољено формирање највише 4 стамбене јединице по објекту.
- Планом генералне регулације Пожаревац 1 („Сл. гласник Града Пожареваца“, бр. 11/2020) није дозвољено паркирање између грађевинске и регулационе линије, изузев једног паркинг места у оквиру зоне у којој важе правила за становање ниске спратности изван централне градске зоне, при чему за предметну локацију важе правила грађења за становање ниске спратности у широј градској зони у којој то није дозвољено.
- Увидом у графичке прилоге утврђено је да није могуће остварити приступ планираном зеленилу у задњем делу предметне парцеле.
- Етажа повученог спрата није испројектована у складу са Планом генералне регулације Пожаревац 1 („Сл. гласник Града Пожареваца“, бр. 11/2020). Планом је дефинисано да је повучени спрат – последњи спрат објекта са равним кровом или плитким косим кровом са нагибом до 15°, чија је предња фасада повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Бочне и задње фасадне равни повученог спрата морају бити повучене од одговарајућих фасадних равни основног корпуса објекта најмање 1,5 m, изузев код објеката у низу. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.
- Новопланирани објекат нацртан је преко постојећег објекта у графичким прилозима ситуација, при чему није прегледно приказано новопланирано стање у односу на постојеће.
- Није наведен нагиб рампе на улазу у етажу подрума и гаражни приступ. Потребно је преиспитати могућност безбедног уласка и изласка возила у гаражу, а све у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).
- У етажи приземља нису котиране димензије паркинг места.
- Није наведен планирани проценат зелених површина који ће се остварити на предметној парцели.
- Новопланирани објекат није испланиран у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), у погледу ширине заједничких просторија, тј., ширине ходника из којих се приступа стамбеним јединицама, као и планираном распореду унутар стамбених јединица.
- Приказан индекс заузетости парцеле није адекватан, с обзиром на то да је узета у обзир површина етаже приземља, а не хоризонтална пројекција планираног објекта, а у складу са чл. 2. тачки 13) Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021). У складу са напред наведеним индекс заузетости предметног објекта није у складу са Планом генералне регулације Пожаревац 1 („Сл. гласник Града Пожареваца“, бр. 11/2020).

У складу са напред наведеним одлучено је као у диспозитиву локацијских услова.

Напомена: На основу ових локацијских услова инвеститор не може да поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе, већ је на основу истих одговорни пројектант дужан да поступи тако што ће отклони наведене недостатке и идејно решење ускладити са планским документом.

Правна поука: На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Обрађивач
Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Александра Нејковић, дипл. инж. арх.

Руководилац Одељења
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.