



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и
грађевинске послове

Број ROP-PZR-5922-LOC-1/2023

Број: 04-350-469/2023

08.05.2023. године

Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Стојановић Андријане из Костолаца, ул. Стевана Сремца бр. 19**, који је по пуномоћју поднет од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр. 15, за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта на к.п.бр. 2169/9 К.О. Костолац - Град, на основу чл. 53а, 55, 56. и 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), чл. 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019) и Плана генералне регулације Костолаца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не може се одобрити изградња према поднетом захтеву за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта на к.п.бр. 2169/9 К.О. Костолац - Град, а на основу достављеног Идејног решења које је израђено од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр. 15, број техничке документације Д 02-02/23-01 од 24.02.2023. године, за које је главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03, обзиром да није у складу са важећом планском документацијом.

Увидом у достављену документацију не може се прецизно утврдити намена планираног објекта.

У захтеву за издавање локацијских услова и називу пројекта - Идејног решења наведено је да се планира изградња помоћног објекта, док се у текстуалном делу Идејног решења, у делу где се наводе потребни комунални капацитети наводи стамбени објекат. У графичком делу Идејног решења приказан је стамбени објекат, док се у делу где се наводи категорија објекта планирани објекат сврстава у објекат категорије А, класификационе ознаке 127141 - Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде.

Предметна локација, на којој се планира изградња објекта на к.п.бр. 2169/9 К.О. Костолац - Град, налази се у обухвату Плана генералне регулације Костолца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015), у градском урбаном ткиву, у блоку 4.2.

Претежна намена земљишта на предметној к.п.бр. 2169/9 К.О. Костолац - Град су комерцијално-услугне делатности.

У посебним правилима грађења за зону комерцијално - услужних делатности прописано је следеће:

КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Намена:

- **комерцијално - услужне делатности**
- пословне делатности
- трговина, ресторани, кафеи, барови, дискотеке, печењаре и простори за манифестације

Парцела:

- минимална површина парцеле 500 м²
- минимална ширина парцеле 12 м

Максимални индекс изграђености "И":.....2.5

.

Индекс или степен заузатости "З".....40%

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели 60%

Висинска регулација:

- максимална спратност објеката П+5

Хоризонтална регулација:

- минимално растојање грађевинске линије објекта од

регулационе линије парцеле 5,0 м

(у свему према графичким прилозима „Саобраћајно решење са аналитичко-геодетским елементима саобраћајница“ и „Регулација - Модел“)

- минимално растојање објекта од бочних граница

парцеле 2,5 м

- минимално растојање објекта од бочних

суседних објеката 6,0 м

- минимално растојање два објекта на парцели 4,0 м

- за изграђене објекте важе постојећа растојања

Компатибилне намене планираној намени комерцијално - услужних делатности су према табели компатибилности следеће намене: **становање малих густина – зоне претежно породичних стамбених објеката**, становање средњих густина – вишепородично становање, становање великих густина – вишепородично становање, спортско- рекреативни садржаји и уређене зелене површине.

СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА – зоне претежно породичних стамбених објеката

Парцела:

- минимална површина парцеле:

- за слободностојеће објекте 300м²

- за двојне објекте 400м²

- за објекте у низу 250м²

- минимална ширина парцеле:

- за слободностојеће објекте 12м

- за двојне објекте 20м

- за објекте у низу 6м

Индекс изграђености „И“

- максимални индекс изграђености „И“ на парцели..... 1.2

Минимални проценат зелене површине на парцели 20%

Индекс заузетости „З“

- максимални индекс заузетости „З“ на парцели..... 40%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекта По+П+2+Пк
- максимална висина објекта:
 - до коте слемена 15.0м
 - до коте венца..... 12.0м
- спратност помоћног објекта П+0
 - максимална висина помоћног објекта:
 - до коте слемена 5.0м
 - до коте венца 4.0м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле – у складу са графичким прилогом – 8,2 м у односу на осу саобраћајнице ул. Стевана Сремца

(у свему према графичким прилозима „Саобраћајно решење са аналитичко-геодетским елементима саобраћајница“ и „Регулација - Модел“)

- **растојање објекта од бочних граница парцеле**

- слободностојећи објекти 1.5м - 2.5м

- двојни објекти 4.0м

- растојање објекта од бочних суседних објеката

- слободностојећи објекти 4.0м

- двојни објекти 5.0м

- минимално растојање два објекта на парцели 4.0м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 5.0м
- минимално растојање објекта од наспрамног објекта 1 висина, а не мање од 6.0м

Није дозвољена изградња отвора на фасадама помоћних објеката окренутим ка суседним границама парцеле уколико су на растојању мањем од 2,0м.

Испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5 м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5 од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени.

Испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Увидом у достављену документацију, утврђено је да се предметним пројектом планира растојање објекта од бочне границе парцеле на 1,5 м и од задње границе парцеле на растојању од 2,0 м, што је мање од минималног растојања прописаног Планом генералне регулације Костолца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015).

Обзиром на напред наведено, планирана изградња помоћног објекта на к.п.бр. 2169/9 К.О. Костолац - Град, а на основу достављеног Идејног решења које је израђено од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр. 15, број техничке документације Д 02-02/23-01 од 24.02.2023. године, за које је главни пројектант Силвија Мајтењи, диплинж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03, није у складу са параметрима који су дефинисани Планом генералне регулације Костолца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015) за дату зону.

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, односно Законом.

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

ДОСТАВИТИ:

- 1х подносиоцу захтева
- 1 х архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Александра Нејковић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.