



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-19507-LOC-1/2024
Број: 04-350-442/2024
27.6.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Синише Мрдаља из Пожаревца, улица Милоша Б. Јанковића бр. 3**, који је по пуномоћју поднет од стране Драгана Перића из Пројектног бироа „Перић“ из Пожаревца, Доситејева 2/2, за издавање локацијских услова за изградњу сервисне станице за моторна возила – вулканизерске радње, П+0 (приземље), на к.п.бр. 3012 К.О. Ћириковац, у ул. војске Југославије бр. 234, 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, 52/2021 и 62/2023), чл. 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 87/2023), чл. 10. и 14. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Плана генералне регулације „Пожаревац 4“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 12/22), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не може се одобрити изградња према поднетом захтеву за издавање локацијских услова за изградњу сервисне станице за моторна возила – вулканизерске радње, спратности П+0 (приземље), на к.п.бр. 3012 К.О. Ћириковац, ул. војске Југославије бр. 234, а на основу достављеног идејног решења израђеног од стране Пројектног бироа „Перић“ из Пожаревца, Доситејева 2/2 (ИДР 02-06/24 од јуна 2024. године), за које је главни и одговорни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. (са лиценцом број 311 F108 07), обзиром да исто није у складу са важећом Планском документацијом.

Увидом у достављено идејно решење утврђено је да је предмет захтева изградња сервисне станице за моторна возила – вулканизерске радње, укупне бруто грађевинске површине 320,00m² и нето површине 301,85m², спратности Пр+0 (приземље) и категорије Б са класификационом ознаком 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.). На основу приложеног катастарско топографског плана, урађеног од стране геодетске радње „Елит“ из Пожаревца, од 5.06.2024. године, утврђено је да на предметној катастарској парцели постоји изграђен један помоћни објект бруто површине 18,00 m² који се не налази у препису листа непокретности и који је према ИДР предвиђен да се уклања.

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 3012 К.О. Ћириковац, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Пожаревац, у зони изван централне градске зоне при чему је као претежна намена предвиђено становање ниске спратности.

Увидом у предметни захтев, утврђене су следеће неправилности:

Увидом у Предметни план и правила грађења за предметну зону, у којој се налази локација, утврђено је да се вулканизерске радње могу градити изван централне градске зоне, уз обавезу решавања паркирања за све кориснике и посетиоце на сопственој парцели, уз поштовање услова

заштите животне средине, а посебно заштите од буке. За објекте чија је БРГП већа од 1000 м² и за комплексе који укључују више намена, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

У сваком објекту и на свакој грађевинској парцели дозвољени су, поред претежне, и садржаји других намена компатибилних са претежном према табели 3. „Компатибилне намене“, уз услов да је њихова укупна БРГП мања од укупне БРГП објеката или делова објеката који припадају претежној намени. У случају промене намене неке грађевинске парцеле у даљој разради урбанистичким пројектом, у другу компатибилну намену (у складу са табелом 3), не мењају се правила грађења.

Дозвољена је и изградња других објеката који припадају компатибилној намени, уз услов да је њихова БРГП мања од БРГП главног објекта на грађевинској парцели и да не угрожавају главни објекат на парцели и објекте на суседним парцелама. Није дозвољена никаква изградња надземних објеката у простору између регулационе и грађевинске линије.

Претежна намена на к.п.бр. 3012 К.О. Ћириковац у Пожаревцу, Ул. војске Југославије бр. 234 је становање ниске спратности, при чему се изградњом сервисне станице за моторна возила – вулканизерске радње мења претежна намена парцеле у компатибилну, тј. у комерцијалне услужне делатности. У делу плана који се односи за локације за које је потребна даља разрада, наведено да се у случају промене намене целе парцеле из планиране претежне у компатибилну, у складу са табелом 3 предвиђа обавезна израда урбанистичког пројекта. У том случају, не мењају се правила грађења (индекс заузетости, висина објеката и др.).

На основу напред наведеног, за предметну изградњу је потребно приступити изради и потврђивању урбанистичког пројекта у складу са Планом генералне регулације Пожаревац 4 („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 12/22), чл. 60-64. 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, 52/2021 и 62/2023) и чл. 76, 77, 85. и 89. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/2019).

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Није дозвољена изградња објеката, без обзира на намену, који неповољно утичу на ваздух, земљиште и подземне воде или изгледом, прекомерном буком или на други начин могу нарушити или уништити вредности подручја или угрозити постојеће и планиране објекте.

За потребе израде урбанистичких пројеката обавезно је снимање постојеће вегетације (стабала) и унос у геодетску подлогу, уз обавезу задржавања квалитетног зеленила.

У складу са напред наведеним и чл. 57. став. 3. 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, 52/2021 и 62/2023), утврђено је да планирана изградња није у складу са Планом генералне регулације „Пожаревац 4“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 12/22), с обзиром на то да је предвиђена израда урбанистичког пројекта уколико се мења намена целе катастарске парцеле у компатибилну, те је одлучено као у диспозитиву решења.

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 Пожаревца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Обрађивач
Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Иван Манојловић, дипл. инж. арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.