



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-33189-LOC-1/2024
Број: 04-350-735/2024
16.10.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, решавајући по захтеву инвеститора **Жељка Видића из Пожаревца, Ул. Првوماјска бр.13, Александра Петровића из Пожаревца, Ул. Хајдук Вељкова бр.59 и Марије Здравковић из Великог Градишта, Ул. Милована Јовановића бр.18**, који је по пуномоћју поднет од стране ПД „Наша кућа“ д.о.о. Пожаревац (МБ 20612657, ПИБ 106487617), Ул. Таковска бр.15 у Пожаревцу, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта са четири стамбене јединице, спратности П+1+Пс (приземље, спрат и повучени спрат), на к.п. бр. 3028/4 и део 3028/5, обе К.О. Пожаревац, Ул. Хајдук Вељкова бб у Пожаревцу, на основу чл. 53а, 55, 56. и 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 87/2023), чл. 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не може се одобрити изградња према поднетом захтеву за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта са четири стамбене јединице, спратности П+1+Пс (приземље, спрат и повучени спрат), на к.п. бр. 3028/4 и део 3028/5, обе К.О. Пожаревац, Ул. Хајдук Вељкова бб у Пожаревцу, а на основу достављеног идејног решења израђеног од стране ПД „Наша кућа“ д.о.о. Пожаревац, Ул. Таковска бр.15 у Пожаревцу (бр. техничке документације D 10-01/24, Пожаревац, 07.10.2024. године, за које је главни и одговорни пројектант Силвија Мајтењи, дипл. грађ. инж. са лиценцом број 310 4616 03), с обзиром да није у складу са планским документом - Планом генералне регулације „Пожаревац 1“.

Увидом у достављено идејно решење, утврђено је да је предмет захтева изградња стамбеног објекта са четири стамбене јединице, спратности П+1+Пс (приземље, спрат и повучени спрат), укупне БРГП надземно 399,90m², укупне бруто изграђене површине 399,90m² и укупне нето површине 325,00m² (категорије Б, класификационе ознаке 112221-учешће 100%).

Катастарске парцеле бр. 3028/4 и део 3028/5, обе К.О. Пожаревац, Ул. Хајдук Вељкова бб у Пожаревцу, налазе се изван централне градске зоне, претежне намене становања ниске спратности.

У складу са чланом 53а. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), 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 План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/2020) у одељку III.2.3. Становање ниске спратности изван централне градске зоне, уочена су следећа неслагања са планом:
 1. Није испоштован положај објекта у односу на регулацију, с обзиром на то да препуст терасе прелази грађевинску линију више од дозвољених 1,60m;
 2. Није испоштовано растојање објекта од бочне границе парцеле- иако је уз захтев приложена сагласност сувласника, објекат не се не може поставити на растојању мањем од 2m од бочне границе парцеле. Такође, није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5m. Отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2m. У том случају морају имати парапет висине најмање 180cm и морају имати нетранспарентну испуну;
 3. Није испоштовано растојање објекта од задње границе парцеле- на графичким прилозима је искотирано растојање објекта од задње границе парцеле, али у обзир нису узети препустити/ терасе, који такође спадају у то растојање, које не може бити мање од 5m;
 4. Није искотирано најкраће растојање од бочне границ парцеле, ка к.п. бр.3028/3, К.О. Пожаревац (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);
 5. Минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели је 45%. Увидом у пројектну документацију, проценат зелених површина је 27,40%;
 6. Увидом у план, утврђено је да предметне парцеле не представљају формирану грађевинску парцелу. Неопходно је пре подношења захтева за издавање локацијских услова спровести препарцелацију у циљу формирања грађевинске парцеле у складу са планом;
- Увидом у поднети захтев и пројектну документацију, утврђено је да је главни и одговорни пројектант Силвија Мајтењи, дипл. грађ. инж. са лиценцом број 310 4616 03. Према правилима Инжењерске коморе Србије, лице са наведеном врстом лиценце може се бавити израдом архитектонских пројеката једноставних индивидуалних објеката до 300m², спратности П+1+Пк, на локацијама које не уживају било какав степен амбијенталне заштите. Предметни објекат има површину 399,90m², па у складу са претходно наведеним, садашње одговорно лице нема одговарајућу лиценцу за предметне радове;

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:

Ана Миленковић, маст.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.