

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и грађевинске послове
Број ROP-PZR-902-LOC-1/2023
Број: 04-350-60/2023
09.02.2023. год.
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву **Данијела Вујића из Смољинца бб**, општина Мало Црниће, преко пуномоћника **ALEKSANDRA KOKERIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NA2 POŽAREVAC** (Матични број правног лица 65791056, ПИБ 111989210), ул. Моше Пијаде 34, Пожаревац, за издавање локацијских услова за потребе реконструкције и доградње стамбено – пословног објекта на к.п. 1178 К.О. Пожаревац, ул. Хајдук Вељкова бр.1, Пожаревац, 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 и 9/2020), чл. 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019) и Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/20), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не може се одобрити изградња према поднетом захтеву за издавање локацијских услова за за потребе реконструкције и доградње стамбено – пословног објекта спратности По+П+2+Пк до спратности По+П+3+Пс на к.п. 1178 К.О. Пожаревац, ул. Хајдук Вељкова бр.1, Пожаревац, а на основу достављеног Идејног решења израђеног од стране **STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NA2 POŽAREVAC**, број техн. документације: А-ИДР-03/09-2022 од септембра 2022. Пожаревац за које је **Главни пројектант Милош Гардашевић, дипл.инж.арх. ИКС 30 1733 03**, обзиром да није у складу са важећом планском документацијом.

Увидом у достављено Идејно решење утврђено је да је предмет захтева реконструкција и доградња стамбено – пословног објекта спратности По+П+2+Пк до спратности По+П+3+Пс на к.п. 1178 К.О. Пожаревац, ул. Хајдук Вељкова бр.1, Пожаревац. Планирани објекат је категорије Б, класификационе ознаке: 112221 (70,50% - стамбени простор) и 123001 (29,50% - пословни простор), укупне БГРП надземно: 937,00 м², укупне БРУТО површине: 1.121,00 м² и укупне НЕТО површине: 926,24 м².

Предметна локација, коју чини к.п.бр. 1178 К.О. Пожаревац налази се у обухвату Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/20), у градском урбаном ткиву, у широј централној зони града, у оквиру блока 7.4, у зони у којој су Планом предвиђене две претежне намене (здравство и становање средње спратности) и на основу чега је за предметну катастарску парцелу предвиђена обавезна израда урбанистичког пројекта .

Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/20) прописују се следећи услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката:

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Постојећи објекти могу се задржати, уколико одговарају планираној претежној, или њој компатибилној, намени и начину коришћења простора. Дозвољава се њихова доградња, реконструкција, адаптација или санација, као и замена новим објектима по потреби, у оквиру услова датих овим планом. Ако постојећи објекат на грађевинској парцели, или приступ постојећем објекту не одговарају условима из овог плана, дозвољени су само радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији тог објекта. Реконструкција таквих објеката дозвољена је само у виду прилагођавања спољног изгледа објекта амбијенту. Изузетно, постојећи објекти који прелазе планирану грађевинску линију могу се дограђивати, под условом да дограђени део не прелази преко планиране грађевинске линије. Изузетно, постојећи објекти који су заштићени као споменици културе или су под претходном заштитом, могу се и реконструисати, у целом свом постојећем габариту и волумену. На постојећим објектима који су заштићени као споменици културе или су под претходном заштитом дозвољене су интервенције, изузев доградње и замене новим објектом, у њиховом постојећем волумену и габариту и када они прелазе планирану регулациону линију.

Није дозвољена парцијална реконструкција фасада објеката (промена облоге или боје само једног дела фасаде). У случају доградње, обавезно поштовати изворно архитектонско решење применом неког од пројектантских метода интерполације (факсимил, транспозиција или контраст), како би се дограђени део уклопио у архитектонску целину. Застакљивање отворених тераса и замена фасадне столарије мора се вршити тако да не нарушава интегритет архитектонске целине објекта.

Постојећи објекти који чине део већег архитектонског комплекса са јединственим архитектонским изразом, не могу се мењати или уклањати без сагледавања целог комплекса и израде урбанистичког пројекта.

Дозвољено је да се тавански простори објеката изграђених пре доношења овог плана могу адаптирати у користан простор. Обавезно је да се задржи геометрија крова (коте венца и слемена крова и нагиби кровних равни), и нису дозвољене нове кровне баце. Паркирање за новоформирану користан простор решава се на парцели, према нормативима из поглавља III.1.8. „Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила“.

На објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде. Дограђени повучени спрат мора бити у духу архитектуре основног корпуса објекта. Паркирање за новоформирану користан простор решава се на парцели, према нормативима из поглавља III.1.8. „Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила“.

У случају доградње, реконструкције и других грађевинских интервенцијама на објектима средње и високе спратности којима је у претходном периоду дограђена последња етажа у виду лажног мансардног крова пуне спратне висине, обавезна је реконструкција фасаде последње етаже уклањањем елемената лажног мансардног крова и преобликовањем у духу архитектуре основног корпуса објекта.

Свака интервенција на објектима који представљају архитектонско ауторско дело мора бити спроведена у складу са одредбама Закона о ауторским и сродним правима („Сл. гласник РС“, бр. 104/09, 99/11, 119/12 и 29/16-УС).

На зградама које су овим планом стављене под урбанистичку заштиту, као остварења модерне архитектуре XX века, нису дозвољене интервенције којима би се променио спољни изглед објекта. Изузетно, на зградама са равним кровом, дозвољена је изградња повученог спрата, уколико то дозвољавају планирани урбанистички параметри, уз поштовање оригиналне архитектуре и ауторских права аутора зграде, у складу са Законом о ауторском и сродним правима.

Посебне услове за обнову и реконструкцију објеката који су под заштитом или претходном заштитом као културна добра, утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе.

Увидом у достављено Идејно решење и приложени катастарско топографски план, констатовано је да:

1. **Предметна к.п.бр. 1178 К.О. Пожаревац не представља формирану грађевинску парцелу, обзиром да се на њој налазе делови изграђених објеката са суседних катастарских парцела;**
2. **Предметна к.п.бр. 1178 К.О. Пожаревац налази се у широј централној зони града, у оквиру блока 7.4, у зони у којој су Планом предвиђене две претежне намене (здравство – јавна површина и становање средње спратности) и на основу чега је за предметну катастарску парцелу предвиђена обавезна израда урбанистичког пројекта;**
3. **На основу приложеног Идејног решења, на предметној катастарској парцели није предвиђено паркирање, што је у супротности са важећим Планом генералне регулације „Пожаревац 1“, који за зону ширег градског центра предвиђа једно паркинг место за један стан, односно функционалну јединицу.**

Такође, увидом у јавну базу података РГЗ-а за предметну парцелу, утврђено је да постојећи објекат спратности По+П+2+Пк није евидентиран, односно, евидентиран је објекат који је преузет из земљишне књиге, спратности Пр.

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 – Граду Пожаревцу
- 1 х Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.