



ИНСТИТУТ
ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ
СРБИЈЕ

INSTITUTE
OF ARCHITECTURE AND
URBAN & SPATIAL PLANNING
OF SERBIA

Srbija, 11000 Beograd,
Bulevar kralja Aleksandra 73/II
p.o.box 696, Tel.: (38111) 3370-091
3370-182, Fax: 3370-203

Web site: www.iaus.ac.rs
E-mail: iaus@iaus.ac.rs

PIB SR 100123977
Banca Intesa br. 160-4334-72
Trgovinski sud u Beogradu
Reg. uložak 5-71-00

1018

Град Пожаревац Градска управа

П. б. б.	10 APR 2023	год.
О. б. б.	04-350-290	бројност
		23

Градска управа Града Пожаревац
Одсек за просторно и урб. планирање
Шеф одсека Мануела Јанковић

Дринска 2
Пожаревац

Beograd, 07. 04. 2023. Naš broj 256

Предмет: Тумачење Плана генералне регулације „Пожаревац 1“

У вези са захтевом који сте нам упутили (допис ваш број 04-350-290/2023 од 7.3.2023. наш број 174 од 14.3.2023. године) за тумачење одредби Просторног плана града Пожаревац и Плана генералне регулације „Пожаревац 1“, обавештавамо вас следеће:

I. Просторни план града Пожаревац

Одговор:

Рефералне карте Просторног плана Града Пожаревац урађене су на топографским картама у размери 1 : 50.000. У Књизи II, Правила изградње и правивила уређења, дата су општа правила уређења и грађења која не могу бити основ за директну примену, односно ближа правила уређења и грађења утврђују се посеним планским документом са елементима регулације.

Уредба о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута IB реда, Ауто-пут Е-75 Београд – Ниш (петља „Пожаревац“) – Пожаревац (обилазница) – Велико Градиште – Голубац, "Службени гласник РС", број 7/2021-3 има елементе регулације за путни и заштитни појас.

ИЗВОД ИЗ ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

4.1. ПОЈАСИ ЗАШТИТЕ И РЕЖИМИ КОРИШЋЕЊА И УРЕЂЕЊА У КОРИДОРУ ДРЖАВНОГ ПУТА И ОСТАЛЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.1.1. Појаси заштите и режими коришћења и уређења у коридору државног пута

Просторним планом се утврђује коридор државног пута просечне ширине од 100 до 200 m. У коридору државног пута налазе се следећи појаси заштите, и то:

– појас пута (путно земљиште) – чини земљиште потребно за изградњу државног пута, раскрсница, петљи, денивелисаних укрштања и пратећих садржаја. Појас пута утврђује се као земљиште јавне намене и има ширину од 40 m до 100 m, у зависности од конфигурације терена и услова за изградњу објеката пута. На појединим деловима трасе појас пута се шири, и то до 150 m на локацији одморишта, односно до максималних 200 m на деловима трасе планираним за изградњу петљи и раскрсница. Граница појаса пута јесте уједно и регулациона линија;

– заштитни појас – чини земљиште за које се одређује строго контролисани режим коришћења (обострано) у циљу заштите функције државног пута. Заштитни појас се утврђује као земљиште остале намене и има ширину од 20 m од границе појаса пута. У зони петљи и раскрсница заштитни појас се шири и обухвата земљиште које уоквирују приступне и уливно-изливне саобраћајнице. На деловима трасе где се граничи појас пута са парцелама железничке пруге, заштитни појас није дефинисан;

– појас контролисане изградње – чини земљиште у режиму контролисане градње и заштите животне средине (обострано). Појас контролисане изградње се утврђује као земљиште остале намене и има ширину од 20 m од границе заштитног појаса. Граница појаса контролисане изградње јесте уједно и граница Просторног плана. На деловима коридора на којима важе режими инфраструктурног појаса железничке пруге, појас контролисане изградње је смањен или укинут, те се граница плана поклапа са заштитним појасом или појасом пута.

У појасу пута и заштитном појасу успоставља се трајна обавеза прибављања услова/сагласности од стране предузећа надлежног за реализацију и газдовање државним путем код планирања, пројектовања и извођења других грађевинских и земљаних радова. Успоставља се следећи режим коришћења и уређења простора у коридору државног пута, и то за:

1) појас пута – успоставља се режим забране изградње свих објеката који нису у функцији изградње трасе и објеката пута, раскрсница, петљи, денивелисаних укрштања, приступних саобраћајница и пратећих садржаја пута;

2) заштитни појас – успоставља се режим строго контролисаног коришћења простора, којим се:

– забрањује отварање рудника, каменолома и депонија комуналног и другог отпада,

– дозвољава се изградња, односно постављање водовода, канализације и других објеката техничке инфраструктуре по претходно прибављеним условима и сагласности од стране предузећа надлежног за реализацију и газдовање путем,

– не дозвољава се изградња нових објеката, изузев објеката коју су у функцији пута, а простор се може користити као шумско и пољопривредно земљиште,

– на грађевинском, шумском и пољопривредном земљишту дозвољава се реконструкција и санација постојећих објеката, без могућности промене габарита и волумена, уколико не угрожавају функцију пута и уколико техничким решењима може да се обезбеди адекватна заштита од негативних утицаја пута (од буке, вибрација и аерозагађења), а по претходно прибављеним условима од стране предузећа надлежног за реализацију и газдовање путем,

– за све постојеће стамбене објекте, обавезна је адекватна заштита од негативних утицаја пута (од буке, вибрација и аерозагађења);

3) појас контролисане изградње – успоставља се режим контролисаног коришћења простора, којим се:

– не дозвољава изградња следећих објеката: депонија комуналног и другог отпада, рудника, каменолома, кречана, циглана, сточних пијаца, кванташких пијаца и других објеката за која се ограничења утврде у складу са посебним прописима,

– дозвољава развој постојећих и нових активности које нису у колизији са функционалним и техничким захтевима постојећих и планираних саобраћајних и техничких инфраструктурних система од националног и регионалног значаја,

– за проширење и реконструкцију постојећих и изградњу планираних производних, складишних, дистрибутивних, услужно-трговинских и других капацитета утврђује обавеза израде процене утицаја на животну средину, којом ће се, поред прописаног садржаја, обухватити и утицаји тих објеката на и од државног пута, с тим да трошкове спровођења свих мера заштите животне средине сноси инвеститори тих објеката,

– приликом израде нових планских докумената, приоритет у коришћењу простора обухваћених делова постојећих и планираних индустријских зона дати складишним капацитетима, логистичким центрима, комерцијално-прометним и саобраћајним услугама, регионалним трговинским центрима и сличним садржајима.

Коридори, појасеви заштите и режим коришћења и уређења простора у коридорима осталих државних и општинских путева утврђују се просторним плановима за јединице локалне самоуправе.

II. План генералне регулације „Пожаревац 1“

Напомена: у коначној, усвојеној верзији планског документа дата су планска решења формирана у складу са законом на основу извештаја о стручној контроли и обављеном јавном увиду, те она не одражавају увек став обрађивача који је у неким случајевима имао другачије иницијалне предлоге, већ став комисије за планове.

1. Повучени спрат

„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.“ (одељак II.2.1. „Појмовник“)

У складу са дефиницијом из текстуалног дела Плана, код објеката у низу не треба повлачити бочне фасадне равни. По мишљењу обрађивача, ово правило не важи за задње фасадне равни, као и у случају када се ради о прекинутом низу, где важе правила као за слободностојеће објекте (изузев за калкански зид).

2. Број колских капија

„Капије на регулационој линији не смеју се отворати на споља, ван регулационе линије. Висина капије не сме бити већа од висине оgrade. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије.“ (одељак III.1.7. „Услови за ограђивање“)

Наведено правило важи за грађевинске парцеле, а не за грађевинске комплексе. Мишљење обрађивача је да су у случају већих комплекса меродавни услови управљача јавним градским саобраћајницама.

3. Паркирање возила

„Највише 1/3 од укупно потребног броја паркинг места на грађевинској парцели може бити на аутоматским или полуаутоматским системима за паркирање у више нивоа.“ (одељак III.1.8. „Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила“)

Мишљење обрађивача је да се правило недвосмислено односи на сва возила, дакле да од укупно потребног броја паркинг места највише 1/3 може бити на системима за паркирање, а 2/3 морају бити на обичним паркинг или гаражним местима (у нивоу приступне саобраћајнице).

Подсећамо да аутентично тумачење Плана може дати само орган који га је донео – у овом случају Скупштина града Пожаревца.



Директор Института
др Саша Милијић, научни саветник