



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

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

Дринска 2  
Пожаревац

Beograd, 28.07.2023. Naš broj 518/7

Веза: ваш број 04-350-47/2023 од 12. јула 2023. године

Предмет: Тумачење Плана генералне регулације „Пожаревац I“

У вези са захтевом који сте нам упутили (допис ваш број 04-350-47/2023 од 12. јула 2023. године, наш број 518 од 17.7.2023. године) за тумачење одредби Плана генералне регулације „Пожаревац I“ обавештавамо вас следеће:

# I. План генералне регулације „Пожаревац I“

## I. III.1.4. Висина објеката

*(Питање: Висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења.*

*У случају када имамо повучени спрат, да ли се ова одредба односи и на висину повученог спрата, односно да ли висина венца повученог спрата, такође, не може бити већа од растојања наспрамних грађевинских линија?)*

Одговор: У складу са дефиницијом из текстуалног дела Плана (одељак II.2.1. „Појмовник“), висина објекта је вертикално растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке уличног фасадног платна), на средњој фасади окренуте према улици, односно приступној површини. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличног фасадног платна. Повучени спрат је 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. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.

Према одредбама одељка III.1.4. „Висина објекта“, висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења.

Из дефиниције је јасно да се висина објекта не мери у равни повученог спрата, већ у равни грађевинске линије – уличног фасадног платна, а да кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од висине објекта одређене посебним правилима грађења. Из тога следи да

висина венца повученог спрата може бити већа од растојања између наспрамних грађевинских линија, али не може бити већа од растојања између наспрамних повучених спратова.

Пример: уколико је растојање између наспрамних грађевинских линија 10 m, висина објекта – кога венца уличног фасадног платна на средини фасаде окренуте према улици, не може бити виша од 10 m. Висина венца повученог спрата не може бити већа од 13 m, а растојање између наспрамних повучених спратова не може бити мање од 14 m.

## II. План генералне регулације „Пожаревац 4“ и Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута 1Б реда, Ауто-пут Е-75 Београд - Ниш (петља „Пожаревац“) - Пожаревац (обилазница) - Велико Градиште - Голубац

(Питање: За катастарске парцеле бр.4090/33, 4090/34, 4090/35, 4090/37, 4090/38 све КО Пожаревац у Пожаревцу, поднет је захтев за издавање Информације о локацији. Како се предметне парцеле налазе у оба горе наведена плана (План генералне регулације „Пожаревац 1“ (напомена: предметне парцеле налазе се у границама ППР „Пожаревац 4“ а не ППР „Пожаревац 1“) и Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута 1Б реда, Ауто-пут Е-75 Београд - Ниш (петља „Пожаревац“) - Пожаревац (обилазница) - Велико Градиште - Голубац („Службени гласник РС“, број 7/2021)). У Плану генералне регулације 4, нису коришћене ажуриране катастарске подлоге, јер је у току израде плана спроведена парцелација.

Такође је део парцеле 3070/3 КО Пожаревац (некатегорисани пут, јавна својина Града Пожаревца), означен као остала намена, а који се налази између инфраструктурног коридора државног пута 1Б реда и пута, који повезује ул.Капетана Тодића са ул.Дунавском. На овај начин онемогућење приступ парцелама.

Катастарске парцеле бр.4090/33,4090/34,4090/35,4090/37 и 4090/38 све КО Пожаревац налазе се у зони контролисане изградње, и мањи делови 4090/34,4090/35 КО Пожаревац се налазе у заштитном појасу пута.

Наше питање се односи на следеће:

1. Да ли ће прикључак од ул.Дунавске до ул. Капетана Тодића бити у надлежности ЈП.Путева Србије или локалне самоуправе и да ли се са ове саобраћајнице може обезбедити директан приступ парцелама остале намене или посредно, преко друге саобраћајнице нпр. Кп.бр.3070/3 КО Пожаревац?

2. Слична је ситуација са парцелом 4090/9 КО Пожаревац, која је планирана парцелацијом као земљиште остале намене у функцији јавног, као би се омогућио приступ кп.бр.4090/33, 4090/34, 4090/35 и 4090/38 све КО Пожаревац. Један део парцеле 4090/9 КО Пожаревац налази се у зони контролисане изградње, а други у зони заштите пута.

Да ли се ова парцела може до краја планирати и уредити као приступни пут парцелама, с обзиром на планска ограничења?

Да ли сматрате да се власник парцела треба обратити и ЈП Путевима Србије за добијање прелиминарних услова, а везано за обезбеђивање приступа парцелама?

Да ли се парцеле бр.4090/33,4090/34,4090/35,4090/37 и 4090/38 све КО Пожаревац могу сматрати грађевинским парцелама уколико ил се обезбеди приступ и да ли за њих важе правила дата планом ППР-ом „Пожаревац 4“ уз услове ППППН инфраструктурног коридора државног пута 1Б реда који важе за зоне контролисане изградње?)

Одговори:

1. Питање о надлежном управљачу јавног пута није тема планске документације и Обрађивач га не може тумачити. Услови за прикључење зависеће од надлежног управљача. Напомињемо да се предметна саобраћајница (укључујући везу – „прикључак“ – између Дунавске и Капетана Тодића) спроводи директно на основу ППППН, а не на основу ППР. У ППППН нису приказани прикључци за парцеле 4090/9 и 3070/3 КО

Пожаревац. Из тог разлога у ПГР-у је на крају саобраћајнице на к.п. 3070/3 планирана окретница.

2. У вези са надлежношћу, одговор је као на прво питање. Сматрамо да се парцела може планирати и уредити као приступни пут парцелама, уколико је могућ њен прикључак на Дунавску улицу или (посредно) на везу („прикључак“) између Дунавске и Капетана Тодића. Неопходно је прибавити мишљење/услове ЈП „Путеви Србије“. Уколико се парцелама обезбеди приступ, оне се у складу са ПГР могу сматрати грађевинским парцелама.



Директор Института  
Саша Милијић, научни саветник

