



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
и заштиту животне средине
Одсек за просторно и
урбанистичко планирање
Број: 04-350-558/2016
15.12.2016. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство и заштиту животне средине Градске управе Града Пожаревца поступајући по захтеву ПД „РД ИНЖЕЊЕРИНГ ДВА“ из Пожаревца, за издавање информације о локацији за к.п.бр. 1859/1, 1859/3, 1859/4 и 1859/6, све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Прилепској, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 3/10), Одлуке о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожаревца („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 13/14) и Генералног плана Пожаревца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

Плански основ: Генерални урбанистички план Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 13/14), Генерални план Пожаревца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07)

Зона изградње: Предметна локација, коју чине катастарске парцеле бр. 1859/1, 1859/3, 1859/4 и 1859/6, све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Прилепској, налази се у ван централне градске зоне.

Намена земљишта: За предметну локацију предвиђено је мешовито становање, као претежна намена, што даје могућност како једнопородичне, тако и вишепородичне стамбене изградње.

Правила грађења:

Вишепородично становање:

Минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте..... 500м²
- за објекте у низу 400м²

Минимална ширина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене објекте у непрекинутом низу је 12.0м, а за слободностојеће вишепородичне стамбене и друге објекте компатибилних намена је 16.0м.

Максимални индекс изграђености 2.4

Минимални проценат зелене површине на парцели 20%

Максимални степен заузетости 40%

Максимална спратност објекта..... П+4+Пк(П+5)

(Могуће је у оквиру таванског простора (без надзидка) формирати поткровну етажу, а новоизграђени неискоришћени тавански простор не може се накнадно користити као стамбени. Максимална висина од пода тавана до максималне висине слемена у поткровној етажи не може бити већа од 2.2м.)

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле..0-5.0м (изузетно до 10м)
(растојање се одређује на основу позиције већине изграђених објеката – преко 50%)

- растојање објекта од бочних суседних објеката:

Међусобна удаљеност бочних страна слободностојећих стамбених вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Удаљеност се може смањити на четвртину, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање. Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5.0м, а минимум 4.0м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4.0м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија, односно, висина парапета је виша од 1.8м.

- растојање објекта од бочних граница парцеле:

Зона забране изградње успоставља се на минималном растојању од 3.0м од бочне границе парцеле, уколико се на датој страни фасаде планирају отвори стамбених просторија (уобичајене висине парапета од 0.9м-1.1м) и испусти.

Зона забране изградње успоставља се на минималном растојању од 1.5м од бочне границе суседне парцеле, при чему се на датој страни фасаде могу планирати отвори помоћних просторија, минималне висине парапета 1.8м, а формирање испуста није дозвољено.

- минимално растојање два објекта на парцели 4.0м

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 6.0м

- минимално растојање објекта од наспрамног објекта једна висина вишег објекта
(не мање од 10м)

Паркирање возила решава се искључиво у оквиру граница парцеле, при чему је неопходно испоштовати параметар 1ПМ/1стан, од чега се минимум 30% возила смешта у гараже или наткривена паркиралишта. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Услови заштите од пожара:

Урбанистичко решење локације и планирана изградња објекта, мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара.

Услови за кретање лица са посебним потребама:

При пројектовању и реализацији објекта, применити решења у складу са важећим Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

Услови и мере енергетске ефикасности:

При пројектовању и реализацији објекта применити мере и решења која ће омогућити енергетску ефикасност у складу са важећим Правилником о енергетској ефикасности зграда.

Потреба израде урбанистичког пројекта: Одлуком о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожаревца, донетој од стране Скупштине града Пожаревца, бр. 01-06-211/10 од 24.12.2014. године, прописана је обавеза израде урбанистичког пројекта за стамбене и стамбено пословне објекте спратности веће од П+2+Пк и пословне објекте веће од 800м², до доношења планова генералне регулације.

Испуњеност услова за грађевинску парцелу: Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза и има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из планског документа.

Локацијски услови издају се за изградњу, односно, доградњу објеката за које се издаје грађевинска дозвола, као и за објекте који се прикључују на комуналну и другу инфраструктуру, а за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу. Изградња се може планирати и на више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом о планирању и изградњи.

Катастарске парцеле број 1859/1, 1859/3, 1859/4 и 1859/6, све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Прилепској, само спојене могу представљати формирану грађевинску парцелу која ће обликом, површином и обезбеђеним приступом са јавне саобраћајне површине (улице) испуњавати услове из плана.

Напомена: Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе, већ је за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности веће од П+2+Пк, у складу са Одлуком о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожареваца, неопходно приступити изради урбанистичког пројекта, ради урбанистичко-архитектонске разраде локације у складу са решењем из Плана.

Након спроведеног поступка потврђивања урбанистичког пројекта, може се поднети захтев за издавање локацијских услова. У складу са чл. 57. Закона о планирању и изградњи, локацијски услови издају се на основу урбанистичког пројекта и планског документа којим је предвиђена израда урбанистичког пројекта.

Доставити:

- 1 х подносиоцу захтева – ПД „РД ИНЖЕЊЕРИНГ ДВА“ из Пожареваца
- 1 х архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач
Ана Мицић, дипл.инж.арх.

Misto Aug



Начелник Одељења
Вера Шеовић, дипл.инж.арх.

Vera Shevich