



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Одсек за просторно и
урбанистичко планирање
Број: 04-350-100/2018
20.03.2018. год.
Пожаревац

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе града Пожаревца поступајући по захтеву „Компанија Евротрговина“ Д.О.О. Шапине, за издавање информације о локацији за к.п.бр. 1863/1 и 1867/2 обе КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Кнез Милошев Венац, 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

Зона изградње: Предметна локација, коју чине катастарске парцеле бр. 1863/1 и 1867/2 обе КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Кнез Милошев Венац, налази се у оквиру грађевинског подручја Пожаревца, у оквиру шире зоне градског центра.

Намена земљишта: За предметну локацију предвиђено је мешовито становање, као претежна намена, што даје могућност како једнопородичне, тако и вишепородичне стамбене изградње. Обзиром да се у односу на ранг и структуру централних функција, предметна локација налази у зони градског општег центра ГОп 1б, на истој се могу планирати и делатности централних функција.

• Правила грађења за вишепородично становање у оквиру шире зоне градског центра:

Минимална површина парцеле	500м ²
Максимални индекс изграђености	3.2
Минимални проценат зелене површине на парцели	20%
Максимални степен заузетости	65%
Максимална спратност објекта за зону	П+4+Пк (Пс)

Вертикална регулација:

- У погледу вертикалне регулације неопходно је придржавати се стечених обавеза, односно висинске регулације вредних објеката наслеђа у непосредном окружењу (Хотел „Српски краљ“)
- ка улици Кнез Милошев венац висину планиране изградње прилагодити висини кровног венца на објекту старог хотела (до висине око 13,00м). Након удаљености од око 4,00м у односу на уличну регулацију висина објекта може постепено да расте до висине предвиђене урбанистичким параметрима.

Хоризонтална регулација:

- према улици Кнез Милошев венац нову градњу планирати у непрекинутом низу
- грађевинску линију планирати у складу са грађевинском линијом суседног објекта на к.п.бр. 1867/1 који је под заштитом - Хотел „Српски краљ“, односно грађевинска и регулациона линија се поклапају.
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле према Сопотској улици...0,0-5,0м (грађевинска линија се успоставља 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.

Међусобна удаљеност наспрамних страна стамбених вишеспратница, било у низу или слободностојећих, износи по правилу једну висину вишег објекта али не мање од 10м.

- 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.

- параметри за планирање и изградњу подземних етажа

Генералним планом Пожареваца ("Сл. гл. општине Пожаревац", бр. 2/07), прописано је да се грађевинска линија подземних етажа објеката у централној зони града може поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице.

Подземна грађевинска линија се може поклопати са границом парцеле суседу уз услов да је не пређе. Максимални степен заузетости парцеле подземним етажама износи 80%.

- 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. За комерцијалне и услужно-пословне делатности обезбеђује се несметан директан приступ, са посебним паркиралиштем за одговарајући број возила према намени која се у објекту одвија. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Посебни услови очувања градитељског наслеђа: Предметна локација, коју чине к.п.бр. 1863/1 и 1867/2 КО Пожаревац, налази се у непосредној близини објекта под претходном заштитом, и то, објекат на суседној к.п.бр. 1867/1 КО Пожаревац – Хотел „Српски краљ“ и наспрамни објекат Железничке станице, за које је као мера заштите – деловање у простору планирана усмерена урбана обнова, која подразумева реконструкцију, доградњу и нову изградњу, при којој се поштује наслеђени систем градње и карактеристични ликовни израз у оквиру целина, односно, нова изградња мора поштовати наслеђени начин изградње, уличну регулацију, висинску регулацију постојећих објеката под претходном заштитом. Обзиром да су у непосредном окружењу препознати вредни објекти наслеђа, неопходна је усклађеност нове изградње са истим, а све интервенције на локацији условљене су прибављањем предходних услова заштите надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево.

Испуњеност услова за грађевинску парцелу: Од целих катастарских парцела бр. 1863/1 и 1867/2 КО Пожаревац, могуће је образовати грађевинску парцелу, укупне површине 1501м², која остварује приступ на јавну саобраћајну површину – ул. Кнез Милошев Венац и која испуњава услов за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта.

Потреба израде урбанистичког пројекта: Одлуком о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожареваца, донетој од стране Скупштине града Пожареваца, 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.

Такође, због специфичности зоне и непостојања плана детаљне или генералне регулације, потребна је разрада предметне локације кроз израду урбанистичког пројекта.

Напомена: Издата информација о локацији не представља основ за издавање грађевинске дозволе, већ се на основу исте може приступити изради урбанистичког пројекта ради урбанистичко-архитектонске разраде локације, а у складу са чл. 60. Закона о планирању и изградњи и чл. 73. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („С. Гл. РС“, бр. 64/2015).

Доставити: 1 х подносиоцу захтева – „Компанија Евротрговина“Д.О.О. Шапине
- 1 х архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач:

Руџица Станојевић, дипл.инж.арх.



Руководилац Одељења:

Иван Мањоловић, дипл.инж.арх.

