



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам, грађевинарство и
заштиту животне средине
Број: 04-350-330/2017
13.06.2017. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Живановић Бојана из Пожаревца, ул. Вука Караџића бр. 17, за издавање информације о локацији за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели број 531/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Ужичкој бр. 31, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), Правилника о садржини информације о локацији и 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", број 2/07), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ЗОНА ИЗГРАДЊЕ

Катастарска парцела бр. 531/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, улица Ужичка, према Генералном урбанистичком плану Пожаревца, налази се у грађевинском подручју града Пожаревца, у зони претежно намењеној мешовитом становању, у оквиру шире зоне градског центра.

За зону у којој се налази предметна парцела, није донет одговарајући план нижег реда али је у току израда Плана генералне регулације "Пожаревац 1" ("Службени гласник Града Пожаревца", бр. 8/15).

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

За предметну локацију предвиђено је мешовито становање као претежна намена без пратећих пословних садржаја, што даје могућност једнопородичне и вишепородичне стамбене изградње.

Зона обухвата вишепородичне стамбене објекте претежно средње спратности до (П+4), који се у оквиру претежно мешовитих блокова формирају као слободностојећи или као део блоковског низа, по дубини локације и на регулацији.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ЗОНЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

- минимална површина парцеле	500м ²
- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели	3,2
- минимални проценат зелене површине на парцели	15%
- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели	55%

Вертикална и хоризонтална регулација

- максимална спратност објеката у зони	П+4+Пк(Пс)
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле (грађевинска линија се одређује према позицији мин. 50% већ изграђених објеката)	0-5,0м

- растојање објекта од суседних објеката

Међусобна удаљеност бочних страна слободностојећих стамбених вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање 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 (као и атељеима и пословним просторијама).

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.

- | | |
|--|------|
| - минимално растојање два објекта на парцели | 4,0м |
| - минимално растојање објекта од задње границе парцеле | 6,0м |

УСЛОВИ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОР ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Приступ парцели и објекту, мора се обезбедити са јавне саобраћајне површине – улице. Паркирање возила за потребе планираног објекта, решава се искључиво у оквиру граница парцеле, изван површине јавног пута, 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.

Приступ парцели је обезбеђен са улице Ужичке која по плану има третман улице чија је ширина регулације планирана на минимум 5,5м коловоз + 2х1,5м тротоар.

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.

ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ

Увидом у расположиве геодетске подлоге утврђено је да катастарска парцела бр. 531/2 КО Пожаревац, може представљати формирану грађевинску парцелу за изградњу вишеспратничког стамбеног објекта, обзиром да испуњава услове у складу са планским решењима у погледу облика, површине (око 10 ари), ширине фронта и обезбеђеног приступа са јавне саобраћајне површине – улице Ужичке, под условом да се изврши исправка граница парцеле ка суседним парцелама у погледу заузећа објектима са тих парцела као и према улици Ужичкој због усаглашавања са фактичким стањем.

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, до доношења планова генералне регулације.

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.

Обрађивач

Гордана Ранђеловић, дипл.инж.арх.



Руководилац Одељења

Вера Шеовић, дипл.инж.арх.

