

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: 04-350-257/2015
24.07.2015. год.
Пожаревац

24 JUL 2015

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по захтеву Стокић Владана из Пожаревца, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта са три стана на к.п.бр. 835 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Ужичкој бр. 4, на основу чл. 53а, 55, 56. и 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014)), чл. 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015), чл. 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“, број 22/2015), Одлуке о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожаревца („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 13/14) и Генералног плана Пожаревца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/2007), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не могу се издати услови према поднетом захтеву за изградњу стамбеног објекта са три стана на к.п.бр. 835 К.О. Пожаревац, а на основу достављеног идејног решења израђеног од стране Пројектног бироа „archiService“ из Пожаревца (бр. техничке документације 04-06/2015 од јуна 2015. године; одговорни пројектант Мирослава Тацић, дипл.инж.арх. са лиценцом 300 0800 03), обзиром да исто није у складу са важећом планском документацијом.

Увидом у достављено идејно решење утврђено је да је предмет захтева изградња стамбеног објекта, укупне бруто грађевинске површине 327.00м² и спратности П+2 (приземље и два спрата), који би према Правилнику о класификацији објекта („Сл. гл. РС“, бр. 22/2015) био издвојена стамбена зграда са три стана, за стално становање или за повремену боравак, класификационог броја 112212 и категорије Б.

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 835 К.О. Пожаревац, налази се у оквиру грађевинског подручја Пожаревца, у широј зони градског центра, и за исту је као претежна намена предвиђено мешовито становање. Предметну зону карактерише изградња објекта који се у оквиру блокова формирају као слободностојећи или као део блоковског низа, по дубини локације и на регулацији.

Генералним планом Пожаревца прописана су растојања којима се одређује зона изградње, односно максималне границе градње у оквиру којих се лоцира габарит објекта и које одређују однос планираног објекта према регулационој линији, према бочним и задњом границом парцеле, као и према објектима на суседним парцелама. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

Грађевинска линија објекта дефинисана је за сваку намену и одређена је растојањем од регулационе линије, при чему је потребно успоставити континуитет грађевинских линија у циљу успостављања уједначене хоризонталне регулације и прикладног визуелног повезивања на одређеним потезима. Како за предметни део града није израђен регулациони план који би дефинисао правила грађења на нивоу парцеле, већ су важећим планским документом дефинисана правила грађења на нивоу зоне, растојање грађевинске од регулационе линије неопходно је утврдити на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Максимални дозвољени индекс изграђености за зону износи 1,7, максимални индекс заузетости 50%, минимално растојање слободностојећег објекта од бочних граница парцеле износи 2,0м, минимално растојање од бочних суседних објеката износи 4,0м, а минимално растојање од задње границе парцеле износи 5,0м.

На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, улазне надстрешнице без стубова...) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:

-дужина испада може бити максимално 0,6м, ако је ширина тротоара до 3,5м и то на минималној висини од 4,0м изнад тротоара и 40% површине уличне фасаде,
-дужина испада може бити максимално 1,0м, ако је ширина тротоара већа од 3,5м, ширина улице већа од 15,0м и то на минималној висини од 4,0м изнад тротоара и 50% површине уличне фасаде
-испади на објектима у блоковима у непрекинутом низу не смеју угрозити објекте на суседним парцелама у односу на инсолацију, визуелно ометање и приватност, тако да испад може бити максималне ширине колико је и растојање до најближег отвора на суседном објекту у истом низу.

Испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,0м од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени.

У складу са чланом 2. став 13) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014), индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Радови на постојећим објектима у складу са чл. 2. Став 39) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014), представљају уклањање објекта или његовог дела, односно извођење радова на рушењу објекта или дела објекта. У складу са Чланом 168. Закона о планирању и изградњи, уклањању објекта, односно његовог дела, осим у случају извршења инспекцијског решења, може се приступити само на основу дозволе о уклањању објекта, односно његовог дела.

Уз захтев за издавање дозволе о уклањању објекта, односно његовог дела подноси се:

1 Пројекат рушења са техничком контролом;

2 Доказ о праву својине на објекту.

Увидом у достављено идејно решење утврђени су следећи недостаци:

- Сагласно члану 38. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, број 23/2015) у случају да је за потребе планиране изградње потребно уклањање постојећег објекта на локацији, технички опис идејног решења садржи и опис постојећег стања.

- Недостаје део – „Нумеричка документација“, који у складу са чл. 39. Правилника, садржи приказ површина објекта са наменама и број функционалних јединица са потребним комуналним капацитетима.

- У ситуационом плану недостају карактеристичне висинске коте, нису искотиране регулациона и грађевинска линија, удаљеност објекта од суседне парцеле није усаглашена у тексту и графици, у складу са чл. 40 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гл. РС“, бр. 23/2015).

- Индекс заузетости није приказан у складу са чланом 2. став 13) Закона о планирању и изградњи.

Узимајући у обзир све напред наведене чињенице, може се констатовати:

- да идејно решење није урађено у складу са планским документом, у погледу положаја објекта на парцели, обзиром да је исти планиран на начин да је грађевинска линија према суседној кп.бр. 839 К.О. Пожаревац на мањем растојању од прописане планским документом за слободностојећи објекат;

- да постоје недостаци у идејном решењу, у погледу недостајућих делова пројекта.

Напомена: На основу ових локацијских услова инвеститор не може да поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе, већ је на основу истих одговорни пројектант дужан да поступи тако што ће отклони наведене недостатке и идејно решење ускладити са планским документом.

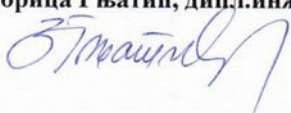
Правна поука: На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу града Пожаревца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Доставити: - подносиоцу захтева – Стокић Владан из Пожаревца, ул. Топличина бр. 20/2

- архиви Градске управе града Пожаревца

Објавити: на интернет страници Градске управе града Пожаревца.

Самостални стручни сарадник
Зорица Ђутић, дипл.инж.арх.



Начелник Одељења за урбанизам
и грађевинске послове
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.

