

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Одсек за просторно и
урбанистичко планирање
Број: 04-350-165/2016
12.04.2016. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца поступајући по захтеву Јефтић Новице из Бара, за издавање информације о локацији за к.п.бр. 1081/2 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Книћаниновој бр.16, за потребе изградње стамбено пословног 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 Пожареваца („Службени гласник града Пожареваца“, бр. 13/14) и Генералног плана Пожареваца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

Зона изградње:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1081/2 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Книћаниновој бр. 16, налази се у оквиру шире зоне градског центра.

Намена земљишта:

За предметну локацију предвиђено је мешовито становање, као претежна намена. Обзиром да се у односу на ранг и структуру централних функција, предметна локација налази у зони градског општег центра ГОп 16, на истој се могу планирати и делатности централних функција, као допунске.

Правила уређења и грађења:

Одлика ове зоне је тежња ка градњи објеката у низу и стварању компактне блоковске структуре са вишеспратним објектима. Појединачне објекте требало би постављати на уличну регулацију и на бочне границе парцеле, тј. треба тежити ивичној градњи.

Увидом у ситуациони план к.п.бр. 1081/2 и 1083/12 КО Пожаревац, урађен од стране геодетске радње „ГЕОПРЕМЕР ПО“ из Пожареваца, 07.04.2016. године и стање на терену, утврђено је да се предметна парцела налази у оквиру локације на којој је започета реализација вишеспратних стамбено-пословних објеката, ивичне градње, у непрекинутом низу.

Како је Генералним урбанистичким планом прописано да се код реализованих објеката задржава постојећи систем регулације, у који се уклапају нови објекти, предметну локацију неопходно је планирати као ивичну градњу, односно наставити непрекинути низ, што подразумева постављање објекта на бочне границе парцеле и усклађивање висине венца објекта са реализованим суседним објектима.

Урбанистички параметри за вишепородично становање:

Минимална површина парцеле	500м ²
Минимална ширина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене објекте у непрекинутом низу	12м
Максимални индекс изграђености	3.2
Минимални проценат зелене површине на парцели	15%
Максимални степен заузетости	
- на парцели	55%
- на парцели са комерцијалним функцијама	65%

Максимална спратност објекта..... П+4+Пк (Пс)
(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 успоставља на основу позиције суседних бочних објеката

- растојање објекта од бочних граница парцеле 0м

Објекат поставити на бочне границе парцеле тако да се формира непрекинути низ (обострано узидан објекат), без могућности формирања отвора и испуста и уз образовање калкана према бочном суседу.

- 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.

Испуњеност услова за грађевинску парцелу: Катастарска парцела бр. 1081/2 КО Пожаревац укупне површине 286м² и ширине фронта 8.5м не испуњава услов за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, у непрекинутом низу, па је неопходно извршити спајање суседних катастарских парцела бр. 1081/2 и 1081/1 КО Пожаревац у циљу формирања грађевинске парцеле за предметну изградњу и реализацију започете вишеспратне ивичне градње у непрекинутом низу.

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.

Напомена: Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе, већ је на основу исте могуће приступити изради урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко архитектонске разраде локације коју чине к.п.бр. 1081/2 и 1081/1 КО Пожаревац.

Кроз урбанистички пројекат могуће је приказати фазе реализације по целинама које представљају независне функционалне и техничко-технолошке целине које се могу самостално користити.

Доставити: Јефтић Новици из Бара

Обрађивач:

Сузана Трифуновић, дипл.инж.арх.

Сузана Трифуновић

Начелник:

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.

Војислав Пајић

