



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам

и грађевинске послове

Број: РОР-ПЗР-32314-ЛОС-1/2023

Број: (04-350-948/2023)

Датум: 2.11.2023. године

П О Ж А Р Е В А Ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Арсид Немање из Пожаревца, ул. Димитрија Туцовића бр.1**, који је по пуномоћју поднет од стране Пројектног бироа „ПЕРИТ“ из Пожаревца, ул. Доситејева бр.2, за издавање локацијских услова за **реконструкцију пословног објекта и пренамену таванског простора у стамбени, спратности По+Пр+Пк (подрум, приземље и поткровље), на к.п.бр. 1088/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Стари Корзо бр. 41** на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 11., 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, број 86/2019), Правилнику о садржини, начину, поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр. 73/2019), и Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/20), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 1088/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у ул. Стари Корзо бр. 41, која представља грађевинску парцелу, укупне површине парцеле 592,00м², за реконструкцију пословног простора и пренамену тавана у стамбени простор, спратности По+Пр+Пк (подрум, приземље и поткровље), категорије Б, класификациони број 112111 – 61,00%- стамбени и 123001-39%-пословни, укупне бруто развијене површине од 379,40м², бруто површине под објектом од 157,00м² и укупне нето површине од 255м².

Објекат је по намени пословно стамбени, у нивоу приземља се задржава пословна намена са поделом на локале по власничкој структури. У нивоу поткровља се формирају 2 стамбене јединице.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1088/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Стари Корзо бр. 41, представља раније формирану грађевинску парцелу, са изграђеном стамбено-пословном зградом, објекат бр. 1 преузет из земљишне књиге, стамбено пословном зградом, објекат бр. 2 и објекат бр. 3, објекти изграђени без одобрења; стамбено-пословном зградом, објекат бр. 4 преузет из земљишне књиге и помоћна зграда, објекат бр. 6, објекат изграђен без одобрења, како је евидентирано на копији катастарског плана и препису листа непокретности.

Објекат бр.1, површине 78м², и бр.2, површине 29м² се уклањају

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини **грађевинска парцела бр. 1088/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Стари Корзо бр. 41**, налази се у оквиру грађевинског подручја Града Пожаревца, у зони **ужега центра**. За предметну локацију предвиђене су комерцијално-услугне делатности, као претежна намена, спратности По+П+Пк.

Општа правила грађења која се прописују овим планом важе за цео обухват плана, а посебна правила грађења важе за појединачне зоне, намене и грађевинске парцеле. Изградња објеката мора бити у складу са важећим Законом о планирању и изградњи,

правилима грађења из овог плана и техничким прописима а у свему према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/20).

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аеро загађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Није дозвољена изградња објеката, без обзира на намену, који неповољно утичу на ваздух, земљиште и подземне воде или изгледом, прекомерном буком или на други начин могу нарушити или уништити вредности подручја или угрозити постојеће и планиране објекте.

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. **1088/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Стари Корзо бр. 41**, налази се у градском урбаном ткиву, у амбијенталној целини 7, у зони – ужег центра, у блоку 7.2 са правилима грађења за III.2.10., табела 42 за зону комерцијалних услужних делатности у ужој централној градској зони

Посебна правила грађења

Комерцијалне услужне делатности у ужој централној градској зони

Табела 42. Посебна правила грађења за зону комерцијалних услужних делатности у ужој централној градској зони.

услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • минимална површина парцеле је 400 m²; • максимална површина парцеле је 1.500 m²; изузетно, могуће је разрадити локацију урбанистичким пројектом, тако да максимална површина парцеле буде мања или једнака површини блока; • најмања ширина фронта парцеле је 12 m.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	<ul style="list-style-type: none"> • 65% • изузетно 70%, за објекте на углу. Овај индекс заузетости рачуна се само за најмању дозвољену површину парцеле, а за разлику до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.
највећа дозвољена висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • 14,5 m; изузетно, у блоковима 1.5 и 7.2 (према Улици Његошевој), највећа дозвољена висина објекта је 11,5 m; у блоковима 1.1.А, 6.4, 6.5, 7.1, 7.2 и 9.3, највећа дозвољена висина објекта је 8,5 m; у блоку 1.6, од раскрснице улица Трг Радомира Вујовића и Лоле Рибара, до Медицинске школе, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m; • оријентациона спратност је П+3(+Пс); изузетно, у блоковима 1.5 и 7.2 (према Улици Његошевој), оријентациона спратност је П+2(+Пс); у блоковима 1.1.А, 6.4, 6.5, 7.1, 7.2 и 9.3, оријентациона спратност је П+1(+Пс); у блоку 1.6, од раскрснице улица Трг Радомира Вујовића и Лоле Рибара, до Медицинске школе, оријентациона спратност је П+4(+Пс), у складу са постојећим околним објектима високе спратности; • на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.
положај објекта у односу на регулацију	<ul style="list-style-type: none"> • одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;

	<ul style="list-style-type: none"> • грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, а њихова доња ивица мора бити најмање 4 m изнад терена;
растојања објекта од бочних граница парцеле*	<ul style="list-style-type: none"> • по правилу, објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта; • изузетно, дозвољена је изградња објеката који нису обострано узидани, уколико је на суседној парцели објекат под заштитом или објекат спратности П+2 и веће, који није на бочној граници парцеле; • у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно 1/6 висине објекта, али не мање од 3 m, уколико објекат нема отворе стамбених просторија на бочним фасадама (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката.
растојања објекта од задње границе парцеле*	<ul style="list-style-type: none"> • најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 8 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); • изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 1/3 висине објекта, али не мање од 5 m; • објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.
заштита суседних објеката*	<ul style="list-style-type: none"> • у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 1/2 висине вишег објекта, изузетно 1/3 висине вишег објекта, уколико објекти немају отворе стамбених просторија на бочним фасадама или постоје отвори помоћних просторија са парапетом висине мин. 1,8 m. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; • међусобна наспрамна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама са заједничком задњом границом је најмање 1 висина вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина задње фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; • није дозвољено пројектовање отвора главних просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 8 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на

	<p>растојањима која важе за отворе помоћних просторија;</p> <ul style="list-style-type: none"> • није дозвољено пројектовање отвора према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија; • отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мањем од 6 m од бочног суседног објекта, односно, 3 m од бочне границе парцеле. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну; • објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> • кота приземља не сме бити нижа од нулте коте; • изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат; • кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.
услови за зелене и слободне површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 15%; • обавезно је делове гаража који се налазе изван надземних габарита објеката озеленити минимално 50% извођењем супстрата најмање дебљине 60 cm, при чему те површине не улазе у обрачун зелених незастртих површина; • подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; • на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту; • за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.
услови за изградњу помоћних објеката	<ul style="list-style-type: none"> • није дозвољена изградња помоћних објеката
услови за ограђивање	<ul style="list-style-type: none"> • ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m; • изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m; • бочне и задња стране парцеле могу се ограђивати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и

транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.

* изузетно, мања растојања, као и планирање објекта на заједничкој међи са калканским зидом, условљена постојећим стањем израђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта, који мора садржати анализу утицаја на директно осунчање суседних парцела и објеката, уз сагласност суседа

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за амбијенталну целину 7 и блок 7.2, у зони ужег центра града, односно параметри из Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/20) Ш.2.10., **Комерцијалне услужне делатности у ужој централној градској зони**. Такође је објекат као кафана „Карпати“ евидентиран као објекат под предходном заштитом, па су услови за реконструкцију, адаптацију и санацију достављени од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе. За објекат бр. 1 су дати следећи параметри на основу идејног решења:

Парцела:

површина парцеле

- површина парцеле 592,00m²

Зелене површине

- процент зелене површине на парцели.....40,63%

Индекс или степен заузетости „З“

- индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....59,37%

Висинска регулација

- спратност објекта..... По+ П+Пк
- максимална висина објекта
 - до коте венца..... 4,40м,
 - до коте слемена..... 8,00м,

Хоризонтална регулација:

- грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.
- растојање објекта од бочних граница парцеле-објекат је обострано узидан.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр.1088/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Стари Корзо бр. 41, могуће је планирати реконструкцију, адаптацију и санацију По+П+Пк (подрум, приземље и поткровље), (категорије Б, класификациони број 112111 – 61,00%- стамбени и 123001-39% - пословни, укупне бруто развијене површине од 379,40 м², бруто површине под објектом од 157,00м² и укупне нето површине од 255 м², а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране Пројектног бироа “Перић” Пожаревац, ул. Доситејева 2/2, одговорно лице пројектанта је Драган Перић, број техничке док. ИДР-07-03/23 од септембра 2023 године, за које је главни пројектант Јелена Тубић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 К530 11, које је саставни део локацијских услова.

Обавеза пројектанта да поштује План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/20), са свим правилима дефинисаним у истом.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта а све у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење објекта издатим од стране имаоца јавних овлашћења који су саставни део локацијских услова. Објекат мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објеката. Објекат мора бити пројектован, израђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања:

- урбанистички параметри:

На основу достављене О- Главне свеске техничке документације укупна бруто површина новопроектваног објекта износи укупне бруто развијене површине од 379,40м², бруто површине под објектом од 157,00м² и укупне нето површине од 255м², индекс заузетости на парцели 59,37%.

- положај објекта градње и његова регулација:

Објекат задржава постојећи габарит и волумен. У крову са дворишне стране формира се кровна баца.

- нивелациони услови:

Коту пода приземља објеката пројектовати у складу са идејним решењем. Комплетну површину грађевинске парцеле нивелисати тако да површинске воде не угрожавају објекат у функцији као ни објекте ни садржаје на суседним парцелама и просторима.

Кров објекта пројектовати са одводњавањем атмосферских вода у оквиру граница сопствене парцеле, тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима. Висина објекта идејним решењем из О- главне свеске.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се посредно преко кп.бр. 1194 КО Пожаревац у јавној својини Града Пожареваца. Пешачки приступ се обезбеђује из правца ул. Стари Корзо.

У случају доградње и реконструкције постојећег објекта у оквиру зоне комерцијалних и услужних делатности у ужој централној градској зони, уколико није могуће реализовати потребан број паркинг места унутар грађевинске парцеле, потребан број паркинг места за стационирање возила могуће је обезбедити ван парцеле на којој се налази предметни објекат, у зони петоминутне пешачке изохроне (до 400 m). 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.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине притом поштујући све нормативе и стандарде у грађевинарству.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

1. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 01-4647/2 од 19.7.2023. године.
2. Технички услови за пројектовање и прикључење од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Пожаревац бр.20700-D.11.02-228391-UPP од 11.02.2023.
3. Технички услови ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“, Пожаревац Трг Радомира Вујовића број 2, број 2741/2/2 од 26.05.2023.
4. Технички услови издати од стране ЈКП „Комуналне службе“, ул. Југ Богданова 22, Пожаревац, број 01-3506/1 од 25.05.2023. године.
5. Технички услови издати од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, број 355/2 – 2023 од 31.10.2023. године.
6. Решење о условима за за извођење радова на реконструкцији, адаптацији и санацији објекта на кп.бр. 1088/1 КО Пожаревац, Издато од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево бр. 170/2-2021.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

- **сеизмички услови:** Применити одредбе из Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СРЈ“ број 31/81, 49/82, 2/88 и 52/90).

- **мере енергетске ефикасности:** Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник Републике Србије“, бр.69/2012). Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

- **мере заштите од пожара :** Урбанистичко решење локације и планирана изградња објекта, мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара. Заштита од пожара подразумева и следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

При изради техничке документације и изградњи објеката применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом.

- **посебни услов** – Обавеза одговорног пројектанта као и одговорног извођача радова је да у потпуности спроведу задате техничке услове од свих надлежних јавних предузећа и установа.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење, урађено од стране Пројектног бироа “Перић“ Пожаревац, ул.Доситејева 2/2, одговорно лице пројектанта је Драган Перић, број техничке док. ИДР-07-03/23 од септембра 2023 године, за које је главни пројектант Јелена Тубић дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 К530 11, које је саставни део локацијских услова.

- Копија катастарског плана за к.п.бр. 1088/1 К.О.Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-10343/2023 од 22.05.2023.године.

- копија катастра водова за к.п.бр. 1088/1 К.О.Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар водова Крагујевац, бр. 952-304-25292/2023 од 10.10.2023.године.

- Катастарско топографски план за кп.бр. 1088/1 К.О.Пожаревац израђен и оверен од стране овлашћене геодетске радње „Гео-Стиг“ из Пожаревца.

- Пуномоћје од априла 2021. године.

- Решење Основног суда у Пожаревцу бр. 52 Р141/2017 од 10.01.2018.године.

- Скица вештачења -1, израђена од стране вештака геодетске струке, Драгана Благојевића, геод.инж. број Р1.41/17-52 од 06.11.2017.године.

- Докази о уплати ЈАТ, РАТ и ЦЕОП таксе.

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објеката, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација – пројекат за грађевинску дозволу, на основу кога се издаје грађевинска дозвола, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС“, бр. 73/2019).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе инвеститор је дужан да приложи:

- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

- доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено Законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;

- сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;

- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;

- друге доказе утврђене локацијским условима.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу мора бити урађен у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима а посебно у складу са условима надлежних јавних предузећа.

Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања.

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 и Архиви Градске управе Града Пожаревц

Обрађивач
Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Иван Манојловић, дипл. инж. арх.

Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.