

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-7580-LOC-1/2023
Зав.Број: 04-350-346/2023
Датум: 18.04.2023. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву који је поднет од стране **Радише Јовића** [REDACTED] из Петровца на Млави, место Шетоње, улица Генерала Милана Младеновића 60, преко пуномоћника ALEKSANDRA KOKERIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NA2 POŽAREVAC (МБ правног лица 65791056, ПИБ 111989210), ул. Моше Пијаде бр.34, Пожаревац, за **изградњу стамбено пословног објекта спратности П+2+Пс, на к.п.бр.1089/1 К.О. Пожаревац, у улици Његошева бр.6, у Пожаревцу**, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), **Плана генералне регулације Пожаревац 1** („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1089/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Његошева бр.6, укупне површине парцеле 506,00 m² на којој је планирана изградња стамбено пословног објекта **спратности П+2+Пс** (приземље, два спрата и повучени спрат). Објект је доминантне категорије Б, класификационе ознаке 112221, укупне БРУТО површине до 1000,00м2, укупне БГРП (надземно) до 1000,00м2 и укупне НЕТО површине до 838,38м2

I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна локација се налази у оквиру грађевинског подручја Града пожаревца, у зони: „Комерцијалне услужне делатности у ужој централној градској зони“.

Катастарска парцела бр. 1089/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, са источне и западне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Његошева и **представља формирану грађевинску парцелу**. Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-5900/2023 од 28.03.2023.

**2. Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова
Крагујевац број: 956-304-7555/2023 од 28.03.2023.**

Увидом у катастарско-топографски план од јануара 2023.године, за к.п.бр. 1089/1 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж., на предметној парцели се налазе пет (5) постојећа објекта који су предвиђени за уклањање

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: Б

Класификациона ознака објекта: 112221

Намена објекта: Стамбено пословни објекат

ДИМЕНЗИЈЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА (максимално):

Објекат који се планира је спратности П+2+Пс (приземље+два спрата+повучени спрат).

Укупна НЕТО корисна површина објекта износи: до 838,38м².

Укупна бруто површина објекта надземних етажа износи: до 1000,00м².

Укупна бруто површина објекта : до 1000,00м².

Укупна бруто површина под објектом (заузетост): до 308,00м².

II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:

У складу са чланом 57. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20);

Предметна парцела је лоцирана у зони „Комерцијалне услужне делатности у ужој централној градској зони“, и у складу са планираном наменом, важе следећа посебна правила уређења и грађења за индивидуалне објекте:

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	• минимална површина парцеле је 400 м²; • максимална површина парцеле је 1.500 м²; изузетно, могуће је разрадити локацију урбанистичким пројектом, тако да максимална површина парцеле буде мања или једнака површини блока; • најмања ширина фронта парцеле је 12 м.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 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	• 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.A, 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.A, 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	• одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда; • 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*	• 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*	• 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*	• 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 објект 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 објект 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 растојањима која важе за отворе помоћних просторија; • 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	• 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	• 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	• није дозвољена изградња помоћних објеката
услови за оградавање	• 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 оградити 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 изграђености 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.

III. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови, број: 142250/2 – 2023 од 31.03.2023. године и 142250/3 – 2023 од 31.03.2023, издати од стране **Телеком Србија, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска бр.37-39;**
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-143184-UPP-23 од 10.04.2023.године, издати од стране Оператера дистрибутивног система **„ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О.** са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 31/2023, издати под бројем 1405/2 од 31.03.2023. године, издати од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр. 2;
- Технички услови број: 01-2256/1 од 03.04.2023. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу**, у улици Југ Богдановој број 22;
- Потврда ажурности Техничких услова, број: 03-2201/2 од 06.04.2023. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 880 од 04.04.2023. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- Услови за пројектовање и прикључење, број: 140/2-2023 од 10.04.2023.године., издати од стране **Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево**

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца јавних овлашћења.

Инвеститор, пројектант и извођач радова су дужни да се у свему придржавају услова и сагласности датих од стране јавних предузећа, органа и организација, као и закона, прописа и техничких норматива који се примењују за ову врсту радова.

IV. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да је **на предметној локацији могућа изградња стамбено пословног објекта П+2+Пс на к.п. бр. 1089/1 К.О. Пожаревац** у Пожаревцу, у улици **Његошева бр.6**, укупне површине парцеле 506,00 m², укупне БРУТО површине објекта до 1000,00м², укупне БГРП (надземно) до 1000,00м² и укупне **НЕТО** површине до **838,90м²**, оквирно на начин који је приказан **Идејним решењем (ИДР), број техн.документације: 0-ИДР-01/03-2023** (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од марта 2023.године, Пожаревац, израђен од стране: „NA2 studio“, ул. Моше Пијаде бр.34, локал Д-1, Пожаревац, (МБ правног лица 65791056, ПИБ 111989210), за које је **Главни пројектант Саша**

Трикић, дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 300 А01563 19, дао Изјаву „1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке; 2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Параметри дати Идејним решењем су:

Катастарска парцела:

Површина катастарске парцеле број **1089/1 КО Пожаревац**, , у улици **Његошева бр.6**, укупне површине парцеле 506,00 m², налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца у зони **комерцијалних услужних делатности у ужој централној градској зони**.

Индекс заузетости парцеле (Из):

Површина под објектима на парцели (укупно) износи: 308,00m²

Површина грађевинске парцеле износи: 506,00m²

Индекс заузетости парцеле Из= 60,90 % < 65% (максимално)

Планирана висина објекта:

- спратност је П+2+Пс;
- висина венца износи: hv=9,98 м;
- висина слемена (раван кров) износи: hs=12,98 м.

Положај објекта:

Грађевинска линија поклапа се са планираном регулационом линијом.

Грађевинска линија повученог спрата је повучена за 2,00м у односу на улицу Његошеву. Бочно, са источне стране објекат је постављен на граници парцеле ка суседима (к.п. бр. 1090/1 и 1090/2 обе К.О. Пожаревац). Са западне, бочне, стране, ка к.п. бр. 1088/2 К.О. Пожаревац, објекат је такође постављен на граници парцеле (према Плану, објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани). Са задње, јужне, стране, према к.п. бр. 1134/1 К.О. Пожаревац удаљења су од 5,00 m – 5,95 m (Планом предвиђено 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). На овај начин се у дну парцеле формира унутрашње двориште искоришћено за паркирање возила и зелене површине. Завршна етажа, повучени спрат (Пс), је повучена у односу на фасадну раван последње етаже спрата (2. спрата) у односу на грађевинску линију за 2,00 m.

Планирана нивелација:

Нулта кота објекта – кота нивелете јавне приступне површине -0,64 m (80,46)

Кота темељења темељне плоче -2,00 m (79,10)

Кота тротоара у зони улаза у локал бр. 1 (улаз из ул. Његошеве) -0,72 m (80,38)

Кота пода приземља стамбеног дела ±0,00 m (81,10)

Кота пода задње етаже +9,37 m (90,47)

Кота венца објекта +9,98 m (91,08)

Кота венца повученог спрата/раван кров +12,98 m (94,08)

Кота надзидка +13,17 m (94,27)

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 18,20% >15% (минимално)

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле: 9
- Број функционалних јединица (станава): 7
- Број функционалних јединица (локал): 1

Осим конкретних наведених услова датих приложеним идејним решењем, инвеститор је дужан да се придржава посебних услова за изградњу у складу са планским основом ако није другачије дефинисано.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта. Објект мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објекта. Објект мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

V. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- **Идејно решење (ИДР), број техн.документације: број техн.документације: 0-ИДР-01/03-2023** (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од марта 2023.године, Пожаревац, израђен од стране: „NA2 studio“, ул. Моше Пијаде бр.34, локал Д-1, Пожаревац, (МБ правног лица 65791056, ПИБ 111989210), за које је Главни пројектант **Саша Трикић, дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 300 A01563 19;**
- Катастарско-топографски план од јануара 2023.године, за к.п.бр. 1089/1 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж
- Пуномоћје (Овлашћење за заступање) од 06.03.2023. године;
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 09.01.2023.године на износ од 2910,00 и 330,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 20.03.2023.године на износ 4741,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 20.03.2023.године на износ од 1.000,00 динара.

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожаревац и РГЗ - Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац, у складу са чланом 8. и 18. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019):

1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-5900/2023 од 28.03.2023.
2. Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-7555/2023 од 28.03.2023.

НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 115/2020), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је

идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација за потребе исходавања поребних дозвола, и важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев у складу са чланом 57. Закона о планирању и изградњи. („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021).

Такође, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, потребно је приложити и **Елаборат саобраћајног решења проходности на паркинг површинама**

Рок важења ових локацијских услова је две године од датума 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.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а