



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-24447-LOC-1/2023
Број: 04-350-782/2023
Датум: 8.9.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Вујошевић Мирјане из Београда, ул. Грачаничка бр. 10/2, коју заступа Александра Кокерић из „NA2 studio“ из Пожаревца, улица Моше Пијаде број 34, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п.бр. 1115/12 и 1130/1(део) обе К.О. Пожаревац, на основу чланова 53а, 54.- 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), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 115/2020), чланова 11. и 12. 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 изградњу вишепородичног стамбеног објекта на катастарским парцели број 1115/12 и 1130/1 (део) К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Тршћанска бр.11.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна катастарска парцела налазе се у грађевинском подручју Града Пожаревца у широј централној градској зони, у делу блока 7.6.А.

Катастарска парцела бр. 1115/12 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, укупне површине 616м², са јужне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Тршћанска.

У складу са чланом 10. став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019) прописано је следеће:

„Ако је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објекта јавне намене или јавних површина, надлежни орган ће издати локацијске услове уз обавезу да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу извођења радова, спроведе препарцелација у складу са Законом.“

Увидом у Катастарско-топографски план за к.п.бр. 1115/12 К.О. Пожаревац, од 10.1.2023. године, на предметој локацији су евидентирана два изграђена објекта, од којих је један стамбени објекта и један помоћни, спратности П+0, који су планирани за уклањање.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: Б (мање захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 112221 и 124210;

Намена објекта: стамбене зграде са три или више станова до 2.000м² и П+2+Пк (ПС) са подземном гаражом.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је По+П+2+Пс (подрум, приземље, два спрата и повучени спрат), планираних површина: основе приземља БПОпр=252,00м², укупне нето корисне површине НПО=1.032,59м² и бруто развијене грађевинске површине БГПО=1.345,00м² и БРГП=985,00м².

4. 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:

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

Предметна парцела је лоцирана у зони становања ниске спратности у широј централној градској зони, и у складу са планираном наменом, важе следећа посебна правила уређења и грађења за индивидуалне објекте:

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 300 m²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објект може бити 10% мања од прописаног минимума; • максимална површина парцеле је 900 m²; • најмања ширина фронта парцеле је 12 m; изузетно, за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 m.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 40%; • изузетно 45%, 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	

	• 11,5 m; изузетно, у Улици Ситничкој, највећа дозвољена висина објекта је 8,5 m; у Улици Драже Марковића, до укрштања са Улицом (соаком) Трише Кацлеровића, највећа дозвољена висина објекта је 5,5 m; • оријентациона спратност је П+2(+Пс); изузетно, у Улици Ситничкој, оријентациона спратност је П+1(+Пс); у Улици Драже Марковића, до укрштања са Улицом (соаком) Трише Кацлеровића, оријентациона спратност је П(+Пс); Изузетак од горенаведених правила • 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;
растојања објекта од бочних граница парцеле*	• најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката; • по правилу, зграде се постављају као слободностојеће; • дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих); • изузетно, дозвољена је изградња зграда у низу, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Објекти у низу су обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта.
растојања објекта од задње границе парцеле*	• најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 5 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 2/3 висине објекта, али не мање од 6 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*	• међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. 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; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 m; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m; • отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. 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, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.
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 40%; • није дозвољено поплочавање предбашта у проценту већем од 40%; • 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	• дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији становања (гаража, баштенска кућица и сл), уз услов да се налазе у задњем дворишту и да не угрожавају друге објекте на парцели и на суседним парцелама; • дозвољено је подизање сеника и мањих надстрешница за паркинг места, такође у задњем дворишту; • помоћни објекти могу бити искључиво приземни; • висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле; • помоћни објекти могу се градити на растојању не мањем од 1 m од бочних и задњих граница парцеле. Изузетно, уз сагласност суседа, помоћни објекти могу се градити на граници парцеле.
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.

5. УЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, 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, 9/2020 и 52/2021), 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 за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-359766-UPP-23 од 25.8.2023. године, издати од стране Оператер дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ 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, број: 01-6296/1 од 5.9.2023. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;
- Технички услови, број: 4823/2 од 28.8.2023. године, издати од стране ЈП „Топлификације Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови за пројектовање, број: 2263 до 18.8.2023. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис – Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Воје Дулића број 28;
- Технички услови издати од стране „Телеком Србија“ Београд, ИЈ Пожаревац, број 354195/2-2023 од 16.8.2023. године;
- Технички услови број: 01-5853/1 од 1.9.2023. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Обавештење 09.24.1 број 217-3-728/23-1 од 30.8.2023.године , издате од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за вандредне ситуације у Пожаревцу – Сектор за вандредне ситуације Министарства унутрашњих послова, где наводи: „да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку докуменатацију утврђена чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18-др. закони), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима.“.

На основу приложаних техничких услова, недостајаћа инфраструктура ће бити реализована преко улице Тршћанска (к.п.бр. 1130/1 К.О.Пожаревац).

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.

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији могуће је планирати изградњу вишепородичног стамбеног објекта, на начин приказан Идејним решењем ИДР 01-08/23 од августа 2023. године, израђен од стране „NA2 studio“ из Пожаревца, улица Моше Пијаде број 34. Главни пројектант је Саша Трикић, дипл.инж.арх. броја лиценце 300 A01563 19, који су саставни део локацијских услова.

Параметри дати Идејним решењем су у складу са важећим планским основом и то за:

Грађевинска парцела:

- Површина грађевинске парцеле 1115/12 износи 616,00 м², површина под објектом износи 252,00м², а бруто површина надземних етажа објекта износи 985,00 м², тако да ће коефицијенти изграђености на парцели износити:
- Индекс заузетости парцеле Из= 40% = 40%

Планирана висина објекта:

- спратност је По+П+2+ПС (подрум,приземље,два спрата и повучени спрат);
- висина венца износи: Нв= 9,20м (+91,80м);

- висина слемена износи: $H_s = 12,96\text{м} (+95,56\text{м})$.

Положај објекта у односу на регулацију:

- Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према к.п.бр.1130/1 К.О. Пожаревац - улици Тршћанска, која тангира предметну парцелу са јужне стране.
- Грађевинска линија објекта постављена је на 5,00m од регулационе линије према Тршћанској.
- Према бочној граници парцеле, на истоку објекат се поставља на 2,50 m – 3,45 m од границе парцеле (према к.п.бр. 1115/13 К.О. Пожаревац).
- Према бочној граници парцеле, на западу објекат се поставља на 4,56 m – 5,00 m од границе парцеле (према к.п.бр. 1115/11 К.О. Пожаревац).
- Према задњој граници парцеле, на северу објекат се поставља на 5,00 m – 6,12 m од границе парцеле (према к.п.бр. 1115/8 К.О.Пожаревац).

Планирана нивелација:

- Кота тротоара око објекта - 0,80 (+81,80m)
- Кота пода приземља ± 0,00 (+82,60m)
- Кота венца крова + 9,20m (+91,80m)
- Кота слемена крова + 12,96m (+95,56m).

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 41,30% површине парцеле;

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле;

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. Објекат мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објеката. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем ROP-PZR-24447-LOC-1/2023 (04-350-782/2023) од 3.8.2023. године, од стране Вујошевић Мирјане из Београда, улица Грачаничка бр.10/2, коју заступа коју заступа Александра Кокерић из „NA2 studio“ из Пожареваца, улица Моше Пијаде број 34, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење - ИДР 01-08/23 од августа 2023. године, израђен од стране „NA2 studio“ из Пожареваца, улица Моше Пијаде број 34. Главни пројектант је Саша Трикић, дипл.инж.арх. броја лиценце 300 A01563 19,

- Катастарско топографски план к.п.бр. 1115/12 К.О. Пожаревац, од 10.1.2023. године, сачињен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Дринској број 2, и оверен од стране Слађана Пантића инж.геодезије;
- Пуномоћје од 16.12.2022. године;
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 24.7.2023.године на износ од 3680,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 24.7.2023.године на износ од 2.632,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 3.8.2023.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):

- Копија плана број 952-04-030-16597/2023 од 11.8.2023.године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-19907/2023 од 9.8.2023. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

8. 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 потребних дозвола.

Локацијски услови 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. Закна 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).

ПРАВНА ПОУКА: На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач
Јелена Марковић, маг.инж.урб. и рег.раз.

Шеф Одсека
Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.