

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-11400-LOC-1/2023
Зав.Број: 04-350-449/2023
Датум: 25.05.2023. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву који је поднет од стране Дејана Новаковића [REDACTED] из Пожареваца, ул. Београдска бр.1, преко пуномоћника MARIJA STOJANOVIC PR PROJEKTNI BIRO MS DOM SALAKOVAC (Матични број правног лица 62665181, ПИБ 107327351), за изградњу стамбено пословног објекта По+П+2+Пс на к.п.бр.1514/67 К.О. Пожаревац у улици Далматинска 1, 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 Пожареваца“, број 11/20), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1514/67 К.О. Пожаревац у улици Далматинска 1, укупне површине парцела од 521,00 м2, на којој је планирана изградња стамбено пословног објекта **спратности По+П+2+Пс**.

Објекат је доминантне категорије Б, класификационе ознаке 112221 (87,82%) и класификационе ознаке 123001 (12,18%)

Површина земљишта под објектом: 208,33 м2

Укупна надземна БРГП на парцели: 825,35 м2

Укупна БРУТО изграђена површина на парцели: 1064,95 м2

Укупна НЕТО површина објекта на парцели: 855,81 м2

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна локација се налази у оквиру грађевинског подручја Града пожареваца, у зони: „Становање ниске спратности изван централне градске зоне“, на граници са „Становањем ниске спратности у широј централној градској зони“. „Правила грађења која важе за целину II – ширу централну градску зону, примењују се на обе стране граничних улица (спољашња граница) те целине“. - извод из текста ППР1, страна 112.[\[ИМП\]](#)

Постојеће стање: Увидом у катастарско-топографски план од новембра 2022. године, за к.п.бр.1514/67 и к.п.бр.1515/71 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“

Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж. и Копије катастарског плана бр. 952-04-030-8355/2023 за к.п.бр. 1514/67 КО Пожаревац од 26.04.2023.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, на предметној парцели се налази четири (4) постојећа објекта, који су предвиђени за уклањање.

Исходовано:

- **Копија катастарског плана** бр.952-04-030-8355/2023 за к.п.бр. 1514/67 КО Пожаревац од 26.04.2023.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, Дринска 2, Пожаревац;
- **Копија катастарског плана водова** број: 956-304-10457/2023 од 26.04.2023.године, издата од стране РГЗ – сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац;

1. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Објекат је доминантне категорије Б, класификационе ознаке 112221 (87,82%) и класификационе ознаке 123001 (12,18%)

Намена објекта: Стамбено пословни објекат

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

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

Површина земљишта под објектом: 208,33 м²

Укупна надземна БРГП на парцели: 825,35 м²

Укупна БРУТО изграђена површина на парцели: 1064,95 м²

Укупна НЕТО површина објекта на парцели: 855,81 м²

2. 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 локација се налази у оквиру грађевинског подручја Града пожаревца, у зони: „Становање ниске спратности изван централне градске зоне“, на граници са „Становањем ниске спратности у широј централној градској зони“. „Правила грађења која важе за целину II – ширу централну градску зону, примењују се на обе стране граничних улица (спољашња граница) те целине“. - извод из текста ПГР1, страна 112.[\[ИМ2\]](#) и у складу са планираном наменом, важе следећа посебна правила уређења и грађења:

Становање ниске спратности у широј централној градској зони[\[ИМ3\]](#)

Табела 40. Посебна правила грађења за зону становања ниске спратности у широј централној градској зони.

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 300 м²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објекат 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 (сокаком) 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 (сокаком) 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.

3. 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 за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-190611-UPP-23 од 12.05.2023. 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 49/2023, издати под бројем 2279/2 од 08.05.2023. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр. 2;
- Технички услови број: 01-3201/1 од 10.05.2023. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 01-2879/2 од 09.05.2023. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 1190 од 04.05.2023. године, издати од стране ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 190943/2-2023 од 03.05.2023. године и 74813/4-2023 од 03.05.2023. издати од стране Телеком Србија, Београд, Таковска 2, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, ул. Новопазарска бр. 37-39.

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.

4. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да је на предметној локацији могућа изградња стамбеног објекта спратности По+П+2+Пс, на начин који је генерално приказан Идејним решењем (ИДР), број техн.документације: 03-03/23 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од марта 2023.године, Пожаревац, израђен од стране: ПРОЈЕКТНИ БИРО “MS DOM” BRESIJE BB, SALAKOVAC odgovorno lice projektanta: Marija Stojanović, место Салаковац, ул.Бресије ББ, (Матични број правног лица 62665181, ПИБ: 107327351), за које је главни пројектант **Јелена Тубић**, дипл.инж.арх. број лиценце: ИКС 300 К530 11.

Параметри дати Идејним решењем су:

Спратност: По+П+2+Пс

Објект је доминантне категорије Б, класификационе ознаке 112221 (87,82%) и класификационе ознаке 123001 (12,18%)

Површина земљишта под објектом: 208,33 м²

Укупна надземна БРГП на парцели: 825,35 м²

Укупна БРУТО изграђена површина на парцели: 1064,95 м²

Укупна НЕТО површина објекта на парцели: 855,81 м²

Грађевинска парцела:

Површина грађевинске парцеле број 1514/67 К.О. Пожаревац у улици Далматинска 1, укупне површине парцела од 521,00 м², налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца у зони „Становање ниске спратности у широј централној градској зони“.

Улица Далматинска представља граничну улицу између целине II-шире централне градске зоне и целине III-урбано ткиво изван централне градске зоне.

У морфолошком смислу терен је у благом паду од севера ка југу, апсолутне висинске коте при улазу у објекат 78.90мнм.

Грађевинска парцела је полигоналног облика. Северна граница (на регулацији) је дужине 17.50м, бочне границе, источна и западна, су дугачке 20.00м односно 28.90м, а задња, јужна граница парцеле има дужину од 17.89м. Површина парцела износи 521м².

Предметна парцела је правилног облика подужном осом оријентисана север-југ. На источној страни парцеле после регулационе линије је планирана ранпа, дуж дела источног фронта парцеле. На јужној и западној страни парцела се граничи са суседним парцелама где је парцела на западу кп.бр.1515 КО Пожаревац исто у власништву инвеститора на којој ће се изградити исти објекат као и на предметној парцели 1514/67, са којом ће формирати двојни објекат.

На к.п.1514/67, К.О. Пожаревац, у улици Далматинској 1 у Пожаревацу, постоји изграђена физичка структура. Сви објекти који се налазе на парцели су предвиђени за уклањање ради изградње новопроектваног објекта.

Индекс заузетости парцеле (Из):

Површина под објектом на парцели: 208,33м²

Површина грађевинске парцеле износи: 521,00м²

Индекс заузетости под објектима (укупно): Из=39,98 % < 40%

Планирана висина објекта:

- спратност је По+П+2+Пс;
- висина венца износи: $h_v=13,54$ м;
- висина слемена износи: $h_s=9,94$ м.

Положај објекта:

Стамбено-пословни објекат, по типу је у прекинутом низу. Габарит пројектованог објекта, у складу са Информацијом о локацији бр. 04-350-631/2020 од 08.10.2020.године, у смислу хотинзонталне и вертикалне регулације подразумева следеће:

- Улични део објекта ка улици Далматинској позициониран је на удаљењу од 4,00м од регулационе линије.

Минимално растојање од бочне границе парцеле износи мин.4,92м, што је веће од планом предвиђеног минималног растојања за бочне границе парцеле од $\frac{1}{4}$ висине објекта ($\frac{1}{4} \times 10,09 = 2,52$ м).

- Објекат се формира у основи у правоугаоној форми. Бочно растојање дворишног дела објекта и који садржи отворе за дневно осветљавање стамбених просторија лоцира се на растојању од 6,15м до 6,58м.

- Задња линија зоне дозвољене градње, јужне стране одређена је на минималном растојању 5,52 м од суседне катастарске парцеле и веће је од Планом предвиђеног минималног растојања од задње границе парцеле од 5,00 м.

- Спратност објекта је По+П+2+Пс.

Апсолутна кота предметног објекта $\pm 0.00\text{м}$ се поставља на коту терена од +79.05 мнв односно на

15цм изнад коте приступне саобраћајнице. Испред самог улаза формиран је мањи плато за улаз у локале. Поред платоа за приступ стамбеном делу приземља урађена је интерна саобраћајница преко кога се повезује улица са најнижим делом терена на парцели, за приступ гаражи у подруму.

Кота висине објекта је једнака коти венца и износи 9.94м (+88,99) у односу на коту улице Далматинске (+78,90). Висина објекта у слемени је 13.54м (+92,59) такође у односу на коту улице (+78,90). Атмосферске воде са кровних површина се одводе путем олучних вертикала на платоу и саобраћајнице у окружењу гдје се гравитационо одводи ка зеленим површинама.

Интерне саобраћајнице и паркинзи су у попречном нагибу од 0.5-1% ка зеленим површинама са подужним нагибом од 0.5% док су пешачке комуникације у попречном нагибу од 0.5%.

Просторни концепт објекта формиран је сагласно локацији и карактеру објекта и окружења, поштујући регулацију и волуметрију суседних објеката.

Све фасаде су равноправно третиране. Предвиђени материјали у обради фасаде су једноставних малтерисаних и бојених површина.

Кос кров уличног и дворишног дела објекта је двоводан, падом оријентисаним ка сопственом дворишту, тако одводњавањем није угрожена парцела суседа. Кровни покривач је лим.

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 40,18% >40% мин.

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле: 10 (једно паркинг место на један стан)
- Број функционалних јединица (станава): 8
- Број локала: 2

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.

5. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

Идејно решење (ИДР), број техн.документације: 03-03/23 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од марта 2023.године, Пожаревац, израђен од стране: PROJEKTNИ BИRO “MS DOM” BRESIJE BB, SALAKOVAC odgovorno lice projektanta: Marija Stojanović, место Салаковац, ул.Бресије ББ, (Матични број правног лица 62665181, ПИБ: 107327351), за које је **главни пројектант Јелена Тубић**, дипл.инж.арх. број лиценце: ИКС 300 К530 11.

Катастарско-топографски план од новембра 2022. године, за к.п.бр.1514/67 и к.п.бр.1515/71 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж

- Пуномоћје за подношење захтева од 09.03.2023.године;
- Потврда о препарцелацији број 04-350-400/2022 од 30.06.2022. године, издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове.
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 17.05.2023.године на износ од 3.880,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 17.05.2023.године на износ 2.632,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 20.04.2023.године на износ од 1.000,00 динара.

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ - Службе за катстар 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 катастарског плана** бр.952-04-030-8355/2023 за к.п.бр. 1514/67 КО Пожаревац од 26.04.2023.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, Дринска 2, Пожаревац;
- **Копија катастарског плана водова** број: 956-304-10457/2023 од 26.04.2023.године, издата од стране РГЗ – сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац;

6. 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 поребниг 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. 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).

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 Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.