



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам

и грађевинске послове

Број ROP-PZR-12838-LOC-1/2025

(04-350-269/2025)

Датум: 05.06.2025. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Привредног друштва за производњу и услуге „ИНВ- МИТРОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац (МБ 06278442, ПИБ 101365101), Пећка бр. 5, који је по пуномоћју поднет од стране Студија за пројектовање, планирање и дизајн „ARNILUX“ из Великог Градишта, Кнеза Лазара бр. 46, за издавање локацијских услова за планиране радове на изградњи вишепородичне стамбене зграде на к.п.бр. 1703/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Поречка бр. 4А, 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 („Службени гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20), Плана детаљне регулације „Блок Поречка“ у Пожаревцу („Сл. гласник Града Пожареваца“, бр. 6/2015) и Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+2+Пк, на к.п.бр. 1703/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, улица Поречка бр. 4 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-64/2025 од 15.04.2025. године), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1703/1 К.О. Пожаревац (површине 358 м²), у Пожаревцу, Поречка бр. 4А, за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности П+2+Пк (приземље+два спрата+поткровље), укупне бруто површине од 722,10 м² и укупне БРГП од 722,10 м².

I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Постојеће стање и планирана намена:

Предметна катастарска парцела број 1703/1 К.О. Пожаревац (површине 358 м²), у Пожаревцу, Поречка бр. 4А, налази се у грађевинском подручју Града Пожаревца, у широј централној градској зони, у оквиру површина осталих намена – вишепородично становање, са северне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Поречкој (к.п.бр. 1703/3 К.О. Пожаревац), и представља формирану грађевинску парцелу, а на основу потврђеног Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+2+Пк, на к.п.бр. 1703/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, улица Поречка бр. 4 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-64/2025 од 15.04.2025. године.

На предметној локацији планирана је изградња вишепородичне стамбене зграде, спратности П+2+Пк (приземље+два спрата+поткровље), укупне бруто површине од 722,10 м² и укупне БРГП од 722,10 м².

Катастарска парцела бр. 1703/1 К.О. Пожаревац у фактичком стању није изграђена, како је приказано на приложеном Катастарско – топографском плану.

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

У складу са чланом 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће:

Категорија објекта: Б (мање захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 112221 (100%) – Стамбене зграде са три или више станова - Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремен боравак до 2.000 м² и П+4+Пк (ПС)

II. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност стамбеног објекта је П+2+Пк (приземље+два спрата+поткровље), планираних површина: укупне бруто површине БПО=722,10 м², бруто развијене грађевинске површине БРГП=722,10 м² и укупне нето корисне површине НПО=568,46 м².

Планирано је укупно 8 стамбених јединица у оквиру објекта.

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

У складу са чланом 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) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

- I. План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020);
- II. План детаљне регулације „Блок Поречка“ у Пожаревцу („Сл. гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015);
- III. Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+2+Пк, на к.п.бр. 1703/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, улица Поречка бр. 4 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-64/2025 од 15.04.2025. године).

Предметна локација, коју чини к.п.бр. 1703/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Поречка бр. 4, налази се у грађевинском подручју Града Пожаревца, у широј централној градској зони, у оквиру површина осталих намена – вишепородично становање.

Урбанистичким пројектом су детерминисани услови и начин изградње, а уколико параметри нису детерминисани урбанистичким пројектом, важе општа правила изградње у складу са Планом на основу кога је исти усвојен, односно Планом генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020), Планом детаљне регулације „Блок Поречка“ у Пожаревцу („Сл. гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015), као и услови ималаца јавних овлашћења прибављених за потребе израде Урбанистичког пројекта, као и у процедури издавања локацијских услова.

IV. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Обзиром да је за потребе изградње вишепородичне стамбене зграде на к.п.бр. 1703/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Поречка бр. 4А, потврђен Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+2+Пк, на к.п.бр. 1703/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, улица Поречка бр. 4 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-64/2025 од 15.04.2025. године) који садржи техничке услове за пројектовање, у складу са Законом, наведени технички услови, који су приложени уз захтев, представљају саставни део локацијских услова:

- Услови издати од стране „Електродистрибуције 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 бр. 11.02-527158/2 од 27.11.2024.године;
- Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац број 03-5760/2 од 01.10.2024.године;
- Технички услови издати од стране Предузеће за телекомуникацију а.д. „Телеком Србија“, број 383916/2-2024 од 29.08.2024.године;
- Технички услови ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, бр. 01-5192/1 од 10.08.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, број 3198 од 02.12.2024. године;
- Услови издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, број 5168/2 од 03.10.2024.године;
- Обавештење издато од стране Министарства одбране – Сектора за инфраструктуру и услуге стандарда, Београд, број 15579-4 од 07.10.2024. године.

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи 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), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-201607-UPP-25 од 26.05.2025. године, издати од стране „Електродистрибуције 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 219369/2-2025 и 219369/3-2025 од 22.05.2025. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду, у улици Таковска бр. 2;
- Технички услови број 01-3358/1 од 23.05.2025. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови број 03-2973/2 од 28.05.2025. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Моше Пијаде број 4;
- Технички услови број 1798 од 26.05.2025. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28;
- Услови издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, број 2442/2 од 20.05.2025. године;
- Обавештење издато од стране МУП-а, Сектора за ванредне ситуације у Пожаревцу, 07.24.1 број 217-3-541/25-1 од 23.05.2025. године
- Обавештење издато од стране Министарства одбране – Сектора за инфраструктуру и услуге стандарда, Београд, број 6700-2 од 20.05.2025. године.

Поменути пројекат није прописан Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/08).“

Катастарске подлоге су прибављене по службеној дужности у складу са чланом 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) и чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/23):

- Копија катастарког плана број 952-04-030-8836/2025 од 13.05.2025. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова, број 956-304-11252/2025 од 12.05.2025. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

У достављеном Идејном решењу наведено је да ће прикључци за инфраструктуру прелазити преко к.п.бр. 1703/3 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.

V. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛАЦИЈА:

Урбанистички параметри, остварени Урбанистичким пројектом за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+2+Пк, на к.п.бр. 1703/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, улица Поречка бр. 4, усвојени су и потврђени од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца Потврдом број 04-350-64/2025 од 15.04.2025. године.

ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Потврђеним Урбанистичким пројектом за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+2+Пк, на к.п.бр. 1703/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, улица Поречка бр. 4 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-64/2025 од 15.04.2025. године) планирана је изградња вишепородичне стамбене зграде, спратности П+2+Пк (приземље+два спрата+поткровље), укупне бруто површине од 722,10 м² и укупне БРГП од 722,10 м².

Плански основ за израду урбанистичког пројекта представљају План детаљне регулације „Блок Поречка“ у Пожаревцу („Сл. гласник града Пожаревца“, бр. 6/2015) и План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 11/2020), као план вишег реда.

Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 11/2020) је предвиђена обавезна разрада урбанистичким пројектом када је површина парцеле мања од планом прописане, а не мања од 300 м².

Обзиром да су у Плану детаљне регулације „Блок Поречка“ у Пожаревцу („Сл. гласник града Пожаревца“, бр. 6/2015) дата правила у погледу удаљења од границе парцеле која су међусобно у коализији, Комисија за планове је на својој седници одржаној 30.10.2024.године у оквиру тачке 3. дневног реда разматрала ове неусаглашености и дала појашњење плана у виду мишљење број 011-350-776/2024 дана 06.11.2024.године.

Предметна катастарска парцела је са северне стране омеђена јавном саобраћајном површином - улица Поречка - к.п.бр. 1703/3 К.О. Пожаревац.

У односу на предметну локацију са западне стране је катастарска парцела број 1692/2 К.О. Пожаревац на којој је изграђен стамбени објект, са источне стране је катастарска парцела број 1703/2 К.О. Пожаревац, а која је такође изграђена. Јужно у односу на предметну локацију налази се катастарска парцела број 1702 К.О. Пожаревац, на којој се налазе објекти у источном делу предметне парцеле, док у делу који је граница са к.п.бр. 1703/1 К.О. Пожаревац не постоје изграђени објекти.

Катастарска парцела број 1703/1 К.О. Пожаревац уједно је и грађевинска парцела, те није потребно вршити даљу парцелацију.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЛОКАЦИЈЕ

Катастарска парцела број 1703/1 К.О. Пожаревац која се разрађује урбанистичким пројектом, налази се у обухвату грађевинског подручја Града Пожаревца, у обухвату Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ и Плана детаљне регулације „Блок Поречка“ у Пожаревцу („Сл. гласник града Пожаревца“, бр. 6/2015).

Локација се налази уз јавну саобраћајницу – улица Поречка. У непосредној околини налази се средња економска школа. У оквиру обухвата урбанистичког пројекта нема непокретних културних добара, нити природних добара.

Локација која је предмет урбанистичког пројекта је у потпуности комунално опремљена. На предметној парцели не постоје изграђени објекти, односно парцела је неизграђена. Увидом у податке РГЗ-а и на основу података од стране наручилаца урбанистичког пројекта на предметној локацији је постојао стамбени објекат који је срушен пре 10-ак година, обзиром да је исти био склон паду због дотрајалости. За наведени објекат није спроведен поступак поништења у бази РГЗ-а.

Парцела која је предмет урбанистичког пројекта је релативно равна, односно терен је са котом око 81,80 mпv у предњем делу парцеле према саобраћајници, док је кота у задњем делу око 82,20 mпv.

У непосредној околини, односно у суседним улицама, на пример улице Хајдук Вељкова или Моше Пијаде налазе се стамбени или стамбено-пословни објекти спратности до пет надземних етажа, а у ширем окружењу и објекти спратности до шест надземних етажа.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Катастарска парцела број 1703/1 К.О. Пожаревац, која је предмет урбанистичког пројекта, налази се на адреси Поречка број 4А. Плана детаљне регулације „Блок Поречка“ у Пожаревцу („Сл. гласник града Пожаревца“, бр. 6/2015) и то у оквиру блока 3 у зони вишепородичног становања. За потребе израде урбанистичког пројекта издата је Информација о локацији Одељења за урбанизам и грађевинске послове број 04-350-1023/2023 од 13.11.2023.године, а након тога је прибављено мишљење Комисије за планове број 011-350-776/2024 од дана 06.11.2024. године.

Информацијом о локацији дато је да је потребно преиспитати овај план детаљне регулације у погледу могућности спровођења и по потреби га ставити ван снаге или донети одлуку о изради новог планског документа за предметни простор.

Претежна намена зоне у којој се налази к.п.бр. 1703/1 К.О. Пожаревац је вишепородично становање.

Компатибилне намене: Објекти јавних намена и служби, спорт и рекреација, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), евентуално мешовито пословање. Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање.

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Врста и намена објеката

У оквиру становања, могу се градити:

- вишепородични стамбени објекти
- стамбено-пословни објекти
- пословни објекти

Под вишепородичним становањем се подразумева решавање проблема становања градњом стамбених објеката за становање више породица спратности до П+2+Пк са обавезним уређивањем слободних површина у виду блоковског зеленила.

Тип изградње:

- ивична градња, тј. полуотворени блок са минималном удаљеношћу од границе суседне парцеле 3.5 m.

Мишљењем Комисије за планове дата је зона изградње где су за бочна удаљења дата минимална удаљења од границе парцеле 3.5 m, а од задње границе парцеле удаљење од минимално 1.5 m.

Величина парцеле

Величина грађевинске парцеле вишепородичног становања мин.600 m².

Величина грађевинске парцеле на основу ППР-а мин. 600 m² уз обавезу израде урбанистичког пројекта.

Дозвољени индекси земљишта вишепородичног становања (на парцели):

Индекс изграђености макс. 3

Уређене зелене површине на парцели мин. 25%

Спратност и висина објеката:

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је:

- 1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом),
- 2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца,
- 3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m,
- 4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца),
- 5) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта.

Спратност вишепородичног објекта П+2+Пк

Висина објеката:

до коте слемена максимално 12.0 m

до коте венца максимално 9.5 m

Максимална висина назитка стамбене подкровне етаже износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа, осим у оквиру једне стамбене јединице (станови типа дуплекс). У том случају максимална висина кровног назитка је 1,6m без ломљења кровних равни.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објекта у односу на регулациону линију

На основу графичког прилога број 7 регулациона и грађевинска линија је поклапају.

Ограђивање:

Није планирано ограђивање објекта вишепородичног становања

Услови за изградњу других објеката на парцели:

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката, у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену намену.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Помоћни објекти

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Паркирање:

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму:

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;
- једно паркинг место за сваких 70m² нето површине пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине (мањи од 70m² нето површине), по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи објекта, или у засебном објекту уколико је реч о колективним гаражама са јединственим решењем за све кориснике парцеле или код породичног становања.

Архитектонско обликовање

Испади

Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне

пластике – максимум 30 cm, и балкони до 80 cm и то на висини преко 4 m.

Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

Делови објеката са испадима (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова и сл.) до 1,20 m могу прећи грађевинску линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада, и то:

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције испада износи до 1,20 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 40% уличне фасаде изнад приземља,

- на делу бочног доришта претежно северне оријентације (растојање од 1,50 и 2,50 m до границе суседне парцеле хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,60 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (растојање од 2,50 m и 3,50 m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,50 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу задњег дворишта (растојање од 5,00m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 1,20m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,3 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m;

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m;

- конзолне рекламе нису дозвољене.

Спољне степенице

Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90 m могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта. Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

Стрехе и забати

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m. Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат. Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе. Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

Спољни изглед објекта

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Тежити уједначеним архитектонским обликовањем на нивоу блока, односно дуж потеза регулације. Спратне висине треба да буду уједначене код затвореног низа. Разлике не би требало да пређу 1/5 спратне висине.

Равни кровови се не препоручују.

Мансардни кровови се не дозвољавају.

Кровне баце се не дозвољавају у оквиру кровних равни према улици. Баце, према дворишту, се могу формирати као покривач истуреног (вишег) дела фасадног платна (осветљење, излази на терасе или

лође и сл.) са максималном висином до 2,4 m мерено од коте пода до преломне линије баце. Део фасаде под бацама не може бити већи од 10% површине фасаде.

Калкански зидови не могу бити према улици.

Повучена етажа се сматра она која је у односу на грађевинску линију повучена минимум 2.0 m. На објекту не може да буде више од 1 повучене етаже. Део који остаје од повученог спрата третира се као кровна тераса, која може бити наткривена, али не и затворена бочним зидовима. Уколико је тераса наткривена висина објекта се рачуна до стрехе крова, у супротном до зидане ограда, односно венца кровне терасе.

КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА НАМЕНОМ ПОВРШИНА

На основу пројектног задатка и захтеву инвеститора Урбанистичким пројектом врши се урбанистичко-архитектонска разрада предметне локације у циљу изградње вишепородичног стамбеног објекта.

Планирана спратност објекта је Пр+2+Пк.

Пешачки и колски приступ објекту је обезбеђен са северне стране са улице Поречка. Колски приступ је пројектован на источној страни парцеле, док се пешачки приступ остварује уз западну границу парцеле.

Планирано је укупно 8 стамбених јединица у оквиру објекта.

Објекат је планиран као слободностојећи.

У оквиру партера планирано је паркирање – 4 паркинг места која су у потпуности наткривена и 4 делом наткривена, односно ненааткривена паркинг места, што представља укупно 8 паркинг места, односно једно паркинг место по стамбеној јединици.

У оквиру приземља планиран је једна стамбена јединица. Из приземља на етажу спрата приступа се преко једнокраког степениша, а на етажи првог спрата планиране су две стамбене јединице. У оквиру етаже другог спрата планиране су три стамбене јединице и на етажи поткровља су пројектоване две стамбене јединице.

Планиране типске етаже су корисне - чисте висине 2,60m, док је етажа поткровља променљиве висине, од 1,60m до 2,80m. Изнад етаже поткровља планиран је кос дводовни кров. Спратна висина износи 2,90m за етаже спрата, док спратна висина приземља износи 3,10m.

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је пројектован као слободностојећи.

Према Плану, регулациона линија објекта се поклапа са грађевинском и орјентисана је ка северној страни, односно Поречкој улици. Габарит објекта је у облику ћириличног слова „Г“, тако да је дужа страна објекта планирана уз регулациону линију.

Удаљења објекта од границе парцеле на основу важећег планског документа дата међусобно неусаглашена, па је Комисија за планове издала Мишљење везано за удаљења од граница суседних парцела.

Минимално удаљење објекта од границе парцеле број 1692/2 К.О. Пожаревац износи 350цм, а што представља и минимално удаљење које је Комисија дала својим Мишљењем. Друго бочно удаљење према к.п.бр. 1703/2 К.О. Пожаревац износи 364цм, док је комисија за бочна удаљења дала минимално 350цм. Удаљење до задње границе парцеле износи 150цм, а што се поклапа са минималним удаљењем колико је и Комисија дала својим мишљењем. На задњој страни објекта, на делу где је удаљење 150цм, не постоји никакви отвори (Мишљењем Комисије су дозвољени отвори са високим парапетом помоћних просторија). Сва удаљења која су претходно наведена су минимална удаљења у односу на суседне парцеле, обзиром да објекат није постављен паралелно у односу на границе парцеле јер је парцела неправилног облика.

Планом детаљне регулације „Блок Поречка“ у Пожаревцу („Сл. гласник града Пожаревца“, бр. 6/2015) нису дата удаљења у погледу удаљености од суседних објеката, већ је прописана само спратност објекта и висина венца објекта за објекте са косим кровом. Није дозвољено да према улици постоји забатни зид. Кота саобраћајнице је променљива, обзиром да је иста у нагибу. Западни део саобраћајнице је на нижој коти од источног дела. Претпостављена апсолутна кота саобраћајнице, на основу доступних параметара из Плана детаљне регулације, у делу саобраћајнице уз к.п.бр. 1703/1 К.О. Пожаревац износи 81,68мнв за коту коловоза и 81,80мнв за коту тротоара. Кота тротоара представља и коту паркинга у оквиру парцеле и коту уређеног терена - зеленила око објекта. Објекат је за 30цм виши у односу на коту тротоара и висина готовог пода приземља објекта износи 82,10мнв.

Планским документом је прописана спратност објекта за објекте вишепородичног становања Пр+2+Пк и одређена је висина слемена која може износити максимално 12метара. Етажа поткровља може имати назидак максималне висине 160цм. Висина венца је дата за објекте који поседују раван кров. Пројектована кота слемена износи 94,10мнв, док је кота венца на 92,60мнв и у односу на коту пода етаже поткровља налази се на 160цм висине, обзиром да је кота готовог пода поткровља на коти 91,00мнв. Планом детаљне регулације „Блок Поречка“ у Пожаревцу („Сл. гласник града Пожаревца“, бр. 6/2015) дато је да се висина венца објекта по правилу усклађује са венцем суседног објекта. Висина венца, односно стрехе објекта на к.п.бр. 1692/2 К.О. Пожаревац износи 92,79мнв, што је незнатно више него што је пројектована висина венца објекта који је предмет израде урбанистичког пројекта. Висина венца објекта на наспрамној парцели, односно кота стрехе објекта образовања износи 96,19мнв.

Планским документом дато је да преко регулационе линије је могуће пројектовати испусте у виду терасе - балкона димензије 80цм и то само на етажи другог спрата и поткровља, обзиром да је услов предвиђен планом за ове испаде да се налазе на минималној висини већој од 4метра. Висина овог испуста на етажи другог спрата износи 6метара, док на етажи поткровља износи 8,90метара у односу на нулту коту. У оквиру осталих фасада објекта, према бочним и према задњој граници парцеле нису планирани никакви испусти. Стреха објекта је препуштена 40цм у односу на фасадни зид, тако да је минимална удаљеност стрехе од границе суседне парцеле 110цм у једној тачки, обзиром да објекат није постављен паралелно са границом парцеле, док је планом предвиђено да мора бити минимално 90цм.

Кота нивелете јавне приступне површине -0,30 m (81,80)

Кота темељења темељних зидова -1,40 m (80,70)

Кота пода приземља ±0,00 m (82,10)

Кота 1. спрата +3,10 m (85,20)

Кота 2. спрата +6,00 m (88,10)

Кота поткровља +8,90 m (91,00)

Кота венца објекта +10,50 m (92,60)

Кота слемена крова +12,00 m (94,10)

ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, број 3198 од 02.12.2024.године, а којим је дато да се приступ парцели остварује са јавне саобраћајнице - улица Поречка, што је и предвиђено урбанистичким пројектом, тако да се приступ парцели и објекту остварује се са јавне саобраћајне површине – улице Поречка са северне стране.

За предметну парцелу планиран је један колски улаз у парцелу и један пешачки приступ. Предметној парцели се остварује и колски и пешачки приступ. Предметни објекат који је предмет израде урбанистичког пројекта је слободностојећи, а део приземља објекта планиран је на стубовима, и у том делу је планиран колски приступ и паркинг простор. Колски приступ остварује се у источном делу предметне парцеле, односно на неких 5 метара од границе са к.п.бр. 1703/2 К.О. Пожаревац.

Приступ приземљу објекта остварује уз западну границу парцеле, а према катастарској парцели број 1692/2 К.О. Пожаревац. Обзиром да је у питању објекат који поседује 8 стамбених јединица, не постоји обавеза да се приступ објекту оствари и за особе са инвалидитетом, јер је Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/2015) предвиђено да се приступачност односи на објекте који поседује 10 или више стамбених јединица, ипак приступ особама са инвалидитетом може се остварити постављањем платформе која би служила за савладавање висинских препрека (стеменишта) особама са инвалидитетом.

НАЧИН РЕШАВАЊА ПАРКИРАЊА

Планским документом норматив за паркирање је 1 паркинг место на 1 стамбену јединицу. У оквиру објекта планирано је укупно 8 стамбених јединица, тако да је неопходно испоштовати норматив и предвидети 8 паркинг места. Мишљењем Комисије за планове Града Пожаревца, дато је да се паркирање решава у оквиру партера, односно у оквиру приземне етаже.

Колски приступ парцели планиран је са јавне саобраћајне површине – улица Поречка. Ширина приступа износи 520цм, а колико износи и ширина простора између управних паркинг места. Бочно, односно управно у односу на саобраћајницу у оквиру парцеле, планирана су паркинг места и то по 4 паркинг места са обе стране саобраћајнице. Пројектовано је укупно 8 паркинг места, од којих је 4 паркинг места наткривено. Димензије ових паркинг износе 250/500цм, са разделном линијом од 10цм за паркинг места број 1 и 2, а димензије паркинг места број 3 и 4 износе 255/500цм са разделном линијом од 10цм, односно разделна линија није урачуната у ширину паркинг места, односно не смањује стварну ширину предвиђену за паркирање. Димензије паркинг места 5 и 6 су идентичне као за паркинг места број 1 и 2 и износе 250/500цм са разделном линијом од 10цм. Ова два паркинг места су делимично наткривена. Паркинг места 7 и 8 су димензија у складу са Правилником о приступачности и представљају паркинг места за особе са инвалидитетом. Укупна ширина ових паркинг места износи 590цм (220+150+220). Кота паркинга идентична је приступној коти парцели и 30цм је нижа од кота пода приземља објекта.

НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Приземље објекта је делом предвиђено на стубовима и оквиру овог простора где је објекат на стубовима предвиђена су паркинг места и саобраћајница у оквиру парцеле.

На основу партерног решења на предметној парцели површина је подељена на простор, односно површина под објектом, саобраћајне површине и паркинг места, површине за пешачки приступ објекту, затим простор за одлагање комуналног отпада и простор слободних зелених површина. Важећим планским документом предвиђен је минимални проценат зелених површина који износи 25%.

На основу партерног решења укупна површина уређених зелених површина износи 93m^2 , а што представља 26% од укупне површине парцеле. Све зелене површине су слободне зелене површине, односно нису предвиђене у растеру. У оквиру уређеног простора превиђеног за уређено зеленило планирано је и 5 стабала лишћара који су позиционирани на начин предвиђен ситуационим планом. Зелене површине су лоциране у бочном и задњем делу парцеле обзиром да је планом дата препорука да се зелене површине организују као блоковске.

Обзиром да је земљиште под објектом у приземљу око 85m^2 , највећи део преосталих површина, изузев земљишта под објектом и уређеног зеленила чине поплочане, односно бетонирани површине саобраћајнице и паркинга. Укупна површина овог простора износи укупно 178m^2 , односно 105m^2 паркинг простора, 67m^2 саобраћајнице и 6m^2 осталих бетонираних површина.

Преостали простор чини простор за одлагање комуналног отпада, а који је условима предвиђен у минималној површини од $1,1\text{m}^2$, а што је довољно за постављање једног контејнера. Простор за одлагање комуналног отпада предвиђен је уз јавну саобраћајну површину, у укупној површини око 2m^2 , а у непосредној близини улаза у објекат, уз западну границу предметне парцеле.

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Нумерички показатељи на основу параметара из ПДР-а за минималну површину парцеле износе 600m^2 , док је планом вишег реда ППР-ом дата минимална површина парцеле од 300m^2 уз обавезу израде урбанистичког пројекта. Специфичност ове локације огледа се у томе да је предметна парцела била знатно веће површине, али је иста умањена како би се формирала саобраћајница, тако да је преостали део парцеле површине 358m^2 , што испуњава услов за минималну површину парцеле на основу Плана генералне регулације.

Катастарска парцела - 1703/1 К.О. Пожаревац

Површина катастарске парцеле 358m^2

планирано (нето/брuto)

Површина приземне етажe $68,68\text{m}^2/178,44\text{m}^2$

Површина под објектом - приземље $84,38\text{m}^2$

Површина првог спрата $147,05\text{m}^2/178,44\text{m}^2$

Површина другог спрата $150,15\text{m}^2/182,61\text{m}^2$

Површина поткровља $152,08\text{m}^2/182,61\text{m}^2$

Укупна нето површина $517,96\text{m}^2$

Укупна бруто површина $722,10\text{m}^2$

Укупна БРГП $722,10\text{m}^2$

Слободне површине

Уређене зелене површине 93m^2

Паркинг простор 105m^2

Интерне саобраћајне површине 67m^2

Остале бетониране/поплочане површине 6m^2

Простор за комунални отпад 2m^2

Укупно слободне површине 273m^2

Упоредни приказ урбанистичких параметара:

Прописано планским актом / Остварено

- површина ГП мин 600m^2 , односно 300m^2 уз обавезу израде УП / 358m^2

- индекс заузетости парцеле макс 50% ($179,00\text{m}^2$) / $49,84\%$ ($178,44\text{m}^2$)

- индекс изграђености макс. $3 / 2,02$

- спратност По+П+2+Пк / По+П+2+Пк

- проценат зелених површина у директном контакту са тлом мин 25% ($89,50\text{m}^2$) / 26% ($93,08\text{m}^2$)

- број паркинг места 1ПМ/1стан / потребно 8 ПМ/8 ПМ у оквиру парцеле

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ И СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ

У складу са издатим условима ималаца јавних овлашћења.

ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе израде урбанистичког пројекта нису рађена инжењерско-геолошка истраживања. На основу доступних података тло спада у другу категорију према класификацији и идентификацији тла. Терен је у природним условима стабилан. У непосредној околини, чак и на суседној парцели постоји објекат који је више висине у односу на планирани објекат, што показује да је тло добре носивости и да није потребно вршити додатна испитивања терена.

Обзиром да се Пожаревац налази у сеизмичком подручју интезитета VIII степени МЦС скале, конструкцију објекта је неопходно срачунати у складу са одговарајућим коефицијентом сеизмичности. У односу на сеизмичност подручја, може се очекивати јак земљотрес, који може проузроковати оштећења до 2. степена на грађевинским објектима.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планирани вишепородични стамбени објекат спратности Пр+2+Пк, не налази се на листи објеката за које је неопходно или на листи објеката за које се може прописати обавеза израде студије процене утицаја на животну средину, обзиром да предметни објекат ни на који начин не може угрозити животну средину, као ни непосредну околину ни у ком смислу, ни функционалном, ни еколошком, нити естетском.

Стамбени објекат са више стамбених јединица, намењен за колективно становање не налази се ни на Листи I, а ни на Листи II Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. лист РС“ бр.114/2008).

Како је у питању изградња новог објекта, неопходно је обезбедити заштитну ограду на градилишту, као и заштитну мрежу на скели, а све у циљу како би се смањио утицај на непосредну околину, односно како би се спречило ширење прашине на непосредну околину. Такође тежити да се смањи ниво буке током извођења грађевинских радова.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У оквиру обухвата урбанистичког пројекта нема непокретних културних добара, а на основу важећих планских докумената на основу којих се израђује предметни урбанистички пројекат не постоји обавеза прибављања услова надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Уз предметну локацију са западне стране постоји изграђен објекат који је веће висине од планираног објекта, а на супротној страни улице постоји изграђен објекат образовања, који је такође знатно веће висине од планираног објекта.

Пројектована висина слемена предметног објекта износи 94,10 мнв, док је објекат који се налази на к.п.бр. 1692/2 К.О. Пожаревац висине слемена 96,08 мнв, а објекат образовања на наспрамној парцели је висине слемена 99,43 мнв.

Како се у непосредној околини постоје објекти веће висине, изградњом планираног објекта неће бити ни промене визура предметног простора.

На простору обухвата урбанистичког пројекта нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите еколошки значајних подручја, нити евидентираних природних добара. Уколико се током извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство природног добра, неопходно је обавестити надлежни завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења добра до доласка одговорног лица. Обзиром да на предметном подручју нема мапираних заштићених подручја, а обзиром да нису планирани дубоки ископи, вероватноћа за проналазак добара своди се на минимални проценат.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Обзиром да Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Пожаревцу, Одсек за превентивну заштиту у Пожаревцу не издаје услове и мишљење на урбанистички пројекат из дела заштите од пожара, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 11/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-други закони), у поступку израде урбанистичког пројекта није било комуникације са имаоцем јавног овлашћења.

Како је у питању локација која се налази у оквиру ширег центра Пожаревца, надлежна јединица за гашење евентуалних пожара је Ватрогасно-спасилачка јединица из Пожаревца. Процењено време доласка на локацију Ватрогасној јединици је потребно око 5 минута, а удаљеност је око 1,2-1,3 километра.

Објекту се приступа са саобраћајнице – улица Поречка (која је у једном делу изграђена, али не у профилу који је планиран планским документом, али је могућ приступ и моторних возила) која је одговарајућих карактеристика у погледу ширине и носивости за кретање ватрогасних возила и исте су у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице, и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (“Службени лист СРЈ” бр.8/95).

Предметни објекат има ниско пожарно оптерећење, није у питању високи објекат, тако да се овај објекат не може сматрати објектом који има повећан ризик од пожара. У оквиру објекта није планирано гаражирање возила.

Објекат се мора пројектовати и извести у складу са:

- Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр.111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-други закони) и СРПС У.Ј. 1.030;
- Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, бр. 22/2019);
- Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу („Сл. Лист СФРЈ“ бр.30/1991);
- Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика („Сл.лист СРЈ“ бр. 8/1995); Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 53/1988, 54/1988);
- Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. Лист СФРЈ“ бр.11/1996), као и другим важећим техничким прописима и стандардима који се примењују у смислу заштите од пожара;

- Правилником о техничким нормативима за системе климатизације и вентилације ("Сл. Лист СФРЈ", бр. 38/1989 и Сл. Гл. РС", бр. 118/2014).

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ПОТРЕБЕ ОДБРАНЕ ЗЕМЉЕ

На основу важећег планског документа Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 11/2020) и Плана детаљне регулације „Блок Поречка“ у Пожаревцу („Сл. гласник града Пожаревца“, бр. 6/2015), за предметну локацију неопходно је прибављање услова Министарства одбране, те је сходно томе за потребе израде урбанистичког пројекта Министарство одбране издало обавештење број 15579-4 од 07.10.2024.године. Наведеним обавештењем дефинисано је да нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

На простору који је предмет израде урбанистичког пројекта, односно на грађевинској парцели неопходно је обезбедити простор за постављање посуда за комунални отпад. Условима ЈКП „Комуналне службе“ број 01-5192/2 од 10.09.2024.године, дефинисана је обавеза инвеститора за објекат наведеног капацитета да је потребно набавити поставити један контејнер укупне запремине 1,1m³. Контејнер се поставља уз северозападну границу предметне парцеле, а непосредно уз јавну саобраћајну површину. Подлога на којој се налази контејнер је бетонирана и лако приступачна за одржавање, односно за пражњење.

VI. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Одељењу за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца поднет је захтев за издавање локацијских услова од стране Привредног друштва за производњу и услуге „ИНВ-МИТРОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац (МБ 06278442, ПИБ 101365101), Пећка бр. 5, који је по пуномоћју поднет од стране Студија за пројектовање, планирање и дизајн „ARNILUX“ из Великог Градишта, Кнеза Лазара бр. 46, за издавање локацијских услова за планиране радове на изградњи вишепородичне стамбене зграде на к.п.бр. 1703/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Поречка бр. 4А, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење (0 – Главна свеска, 1 - Пројекат архитектуре) урађено од стране од стране Студија за пројектовање, планирање и дизајн „ARNILUX“ из Великог Градишта, Кнеза Лазара бр. 46 (број техничке документације ИДР – IV/25 и ИДР–IV/24-А од априла 2025. године), за које је главни пројектант Теодора Стевић, мастер инжењер архитектуре, са лиценцом број 321 А221 23, које је саставни део локацијских услова;
- Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-64/2025 од 15.04.2025. године;
- Катастарско топографски план израђен од од стране Геодетске радње „ELIT“ из Пожаревца од 17.03.2025. године;
- Пуномоћје;
- Доказ о уплати накнаде за локалну и републичку административну таксу и таксу за ЦЕОП.

VII. НАПОМЕНЕ

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, 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 („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) и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/23).

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 и Законом.

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.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе у складу са тим условима.

Чланом 8ђ. став 1. 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) прописано је да током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребу дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б. овог Закона, а да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилим струке, солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

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

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.