



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-41381-LOC-1/2023
Број: 04-350-1085/2023
22.02.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, а по захтеву Цанић Миодрага [REDACTED] из Пожареваца, улица Стишка бр.74, који је по пуномоћју поднет од стране пуномоћника ПД за Пројектовање „Zoran CO“ доо Пожаревац, ул. Колубарска бр.15, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, По+П+Пк на кп.бр. 19482 К.О. Пожаревац, у ул. Моравској 112б, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/2019, 9/2020, 52/21 и 62/23), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.87/23), чл. 11., 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Правилнику о садржини, начину, поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гласник РС“, бр.96/2023), и Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 12/18 и 11/20), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 19482 К.О. Пожаревац, у ул. Моравској, за изградњу нове стамбене зграде са једним станом, спратности По+П+Пк (подрум, приземље и поткровље), категорије А, класификациони број 111011 – 100%, укупне бруто развијене грађевинске површине од 177,08 м², бруто површине под објектом од 88,54 м² и укупне нето површине од 137,48м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцеле бр. 19482 К.О. Пожаревац, у ул. Моравској, има изграђене објекте видљиве на Копији плана и Катастарско-топографском плану. До издавања употребне дозволе потребно је формирати грађевинску парцелу.

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

ИЗВОД ИЗ ПЛАНског ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарске парцеле бр.19482 К.О. Пожаревац, у ул. Моравској, налазе се у оквиру грађевинског подручја Града Пожареваца, у зони предвиђеној за производњу и услужне делатности, а компатибилна намена је становање ниске спратности до П+2 (приземље и 2 спрата).

Општа правила грађења која се прописују овим планом важе за цео обухват плана, а посебна правила грађења важе за појединачне зоне, намене и грађевинске парцеле. Изградња објеката мора бити у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, правилима грађења из овог плана и техничким прописима а у свему према Плану генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр.12/18 и 11/20).

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

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

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр.19482 К.О. Пожаревац, у ул.Моравској, налази се у зони предвиђеној за производњу и услужне делатности. Становање ниске спратности представља компатибилну намену.

Табела 34. Правила грађења за зону производње и услужних делатности.

услови за формирање грађевинске парцеле	минимална површина парцеле 400 m ² ; минимална ширина фронта парцеле 12 m
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	60%
највећа дозвољена висина објекта	12 m, оријентационо П+2 (изузетно максимална висина објекта може бити већа од 12 m искључиво у случају да је условљена технолошким процесом)
спратност помоћних објеката	максимално П
највећа дозвољена висина помоћног објекта	5 m
минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле	одређено је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;
растојања објекта од бочних граница парцеле	најмање 4 m
растојања објекта од задње границе парцеле	најмање 5 m

међусобна удаљеност објеката	најмање 5 m
растојање објекта од бочних суседних објеката	најмање 5 m
уређење зелених и слободних површина	минимални проценат зелених површина на парцели 30%; незастрте зелене површине у директном контакту са тлом мин.15%
минимум комуналне опремљености	обавезан прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу, толоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
ограђивање	дато у посебном поглављу
обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила	нормативи за паркинге дати у посебном поглављу, а паркинге решити у оквиру парцеле

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри из Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 12/18 и 11/20). Параметри дати на основу идејног решења су следећи:

Парцела:

Зелене површине

- проценат зелене површине на парцели.....95%,

Индекс или степен заузетости „З“

- индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....4%

Висинска регулација

- спратност објекта..... По+П+Пк
- максимална висина објекта
 - до коте слемена..... 8,25м,

Хоризонтална регулација:

- грађевинска линија приземља је 10,0 м удаљена од катастарске границе према јавној саобраћајној површини 6772/1 КО Пожаревац-ул.Моравска
- растојање објекта од бочних граница:
- према огради на западу 1,50м, а према огради на истоку 7,63м.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. **парцеле бр.19482 К.О. Пожаревац, у ул.Моравској**, могуће је планирати изградњу нове стамбене зграде, спратности По+П+Пк (подрум, приземље и поткровље), (катеорије А, класификациони број 111011 – 100%- стамбене зграде укупне бруто развијене грађевинске површине од 177,08 м², бруто површине под објектом од 88,54 м² и укупне нето површине од 137,48м², а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране ПД за Пројектовање „Zoran CO“ доо Пжаревац, ул.Колубарска бр.15, одговорно лице пројектанта је Зоран Радовановић, број техничке док. 1327 од 20.11. 2023. године, за које је главни пројектант Зоран Радовановић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 2572 03, које је саставни део локацијских услова.

Обавеза пројектанта да поштује План генералне регулације „Пжаревац 2“ („Службени гласник Града Пжареваца“, бр. 12/18 и 11/20), у погледу дефинисаних урбанистичких услова.

Пре изградње објекта неопходно је уклонити постојеће објекте, уколико постоје, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/2019, 9/2020 , 52/21 и 62/23), како су објекти већ уклоњени, фактичко стање верификовати у катастарском оператру.

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

Прилиом уклањања објекта и изградње водити рачуна о објектима на суседним парцелама уз примену свих мера прописаних законом.

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

- урбанистички параметри:

На основу достављене О- Главне свеске техничке документације укупна бруто површина свих етажа новопроектваног објекта износи 204,00 м², а бруто развијена грађевинска површина 168,29 м². Површина земљишта под објектом је 88,54 м², а индекс заузетости објекта на парцели износи 4% .

- положај објекта градње и његова регулација:

Ново планирани објекат поставити у складу са достављеним идејним решењем из О- главне свеске.

- нивелациони услови:

Коту пода приземља објеката пројектовати у складу са идејним решењем на 79,10мнв.

Комплетну површину грађевинске парцеле нивелисати тако да површинске воде не угрожавају објекат у функцији као ни објекте ни садржаје на суседним парцелама и просторима.

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

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Моравске. Паркирање возила предвидети унутар граница предметне парцеле изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан.Пројектом је планирана једна стамбена јединица.

Паркирање возила је према идејним решењем из О- главне свеске.

При пројектовању и реализацији објекта применити решења у складу са важећим правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

- ограђивање:

Становање ниске спратности: Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Транспарентном оградом се сматра она која има минималну прозирност од 25%.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Изузетно, када постоји писана сагласност суседа, могу се постављати на међу суседних грађевинских парцела.

- уређење терена и зеленило:

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

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

1. -Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр.2, Пожаревац, број 03-591/2 од 31.01.2024. године;
2. – Технички услови за пројектовање и прикључење од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Пожаревац бр. 11.02-5260/2-2024 од 18.01.2024.
3. – Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, ул. Таковска 2, Београд, Извршна јединица Пожаревац, број: 11298/2-2024 од 10.01. 2024;
4. –Технички услови ЈП „СРБИЈАГАС“, Сектор за развој, број ОП 011/24 РН 39/24 од 16.01.2024.
5. -Технички услови издати од стране ЈКП „Комуналне службе“, улМоше Пијаде 2, Пожаревац, број 01-387/1 од 22.01.2024. године;
6. -Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“, ул. Воје Дулића 28, Пожаревац, број број: 130 од 23.01.2024.год. године;

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

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

- **мере енергетске ефикасности:** Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 61/2011) и Правилником о

условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник Републике Србије“, бр.69/2012). Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

- **мере заштите од пожара** : Урбанистичко решење локације и планирана изградња објекта, мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара.

Заштита од пожара подразумева и следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

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

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

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење, урађено од стране ПД за Пројектовање „Zoran CO“ доо Пожаревац, ул. Колубарска бр.15, одговорно лице пројектанта је Зоран Радовановић, број техничке док. 1327 од 20.11. 2023. године, за које је главни пројектант Зоран Радовановић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 2572 03, које је саставни део локацијских услова.

- Копија катастарског плана за к.п.бр.19482 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-24/2024 од 04.01.2024.године;

- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 19482 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујева, бр. 956-304-26/2024 од 03.01.2024.године;

- Катастарско топографски план за кп.бр. 19482 К.О. Пожаревац израђен и оверен од стране овлашћене геодетске радње „ELIT“ из Пожаревца

- Пуномоћје

НАПОМЕНА:

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 и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр.72/2018).

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

- пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

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

- сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;
- друге доказе утврђене локацијским условима.

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

Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања.

Локална административна такса у износу од 2.219,00 динара наплаћена је по тачки 5. тарифног броја 9. Одлуке о изменама и допунама Одлуке о локалним административним таксама („Сл.гл. Града Пожаревца“, бр.13/2012).

Републичка такса од 380,00 дин. сходно тарифном броју 1. и 9. Закона о републичким административним таксама („Сл.гл.РС“, број 43/03, 51/03, 52/04, 42/05, 61/05, 42/06, 5/09, 54/09, 35/10, 70/11 и 55/12).

Наплаћена је накнада за Централну евиденцију у износу од 1.000,00 динара.

За све уплате приложени су докази о уплати.

ПРАВНА ПОУКА:

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

ДОСТАВИТИ:

- о подносиоцу захтева и Архиви Градске управе Града Пожаревца

Шеф Одсека за урбанистичко

и просторно планирање

Мануела Јанковић, дипл.инж.арх.

Начелник одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.