



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и грађевинске послове

Број предмета: ROP-PZR-40099-LOC-1/2024

Заводни број: 04-350-858/2024

Датум: 24.12.2024. године

П о ж а р е в а ц

Градска управа Града Пожаревца, Одељење за урбанизам и грађевинске послове, поступајући по захтеву **Ристић Најдана из Пожаревца, ул. Косте Абрашевића бр.40**, кога заступа Слободан Павловић из Пожаревца, ул. Невесињска бр.46, за **издавање локацијских услова**, 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, 52/21 и 62/23), чл. 3. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), и Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 2033/1 К.О. Пожаревац, ул. Косте Абрашевића бр.40 у Пожаревцу, за доградња са пренаменом дела постојећег стамбеног објекта, спратности По+П+Пк, у стамбено-пословни објекат, спратности По+П+Пк, (категорије: А, класификационе ознаке: 111011 - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће (79.49%) и категорије: Б, класификационе ознаке: 123001 - трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици,

сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд (20.51%)), укупне БРГП надземно: 386,24m², укупне БРУТО изграђене површине: 396,94m², НЕТО површине: 345,08m², површине приземља: 207,88m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 102,95m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 2033/1 К.О. Пожаревац, ул. Косте Абрашевића бр.40 у Пожаревцу, правилног правоугаоног облика, укупне површине 604m², остварује директан приступ јавној саобраћајној површини - ул. Косте Абрашевића и испуњава услов за грађевинску парцелу.

Предметна парцела је изграђена са три објекта. Помоћни објекат бр.3 - гаража, површине 24m², је предвиђен за рушење. Објекат бр.2, површине 28m², је предвиђен за рушење а на његовом месту се врши доградња постојећег стамбеног објекта бр.1, са пренаменом из стамбеног у стамбено пословни објекат спратности По+П+Пк. Доградњом стамбеног објекта и његовом пренаменом, висина објекта остаје непромењена, само се габарит мења. Новопланирани објекат је у основи неправилног облика а његов максимални габарит је 10,58м x 8,75м + 11,40м x 4,77м.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Локација предметног објекта налази се у обухвату грађевинског подручја Града Пожаревца, које је као такво утврђено Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ и у широј централној градској зони. Примењују се правила грађења – Зона становања ниске спратности у широј централној градској зони.

Урбанистички и регулациони параметри:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за једнопородично становање у приградској зони:

Парцела:

- минимална површина парцеле за слободностојеће објекте.....
300m²

- минимална ширина парцеле за слободностојеће
објекте.....12.0m

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели..... до
35%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката

.....П+1(+Пс)

Хоризонтална регулација:

- положај објекта у односу на регулацију:

- одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;

- растојање 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;

- растојања објекта од задње границе парцеле:

- најмање 1 висина објекта, али не мање од 8 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);
- изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 2/3 висине објекта, али не мање од 6 m;

- растојање објекта од бочних 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;

* 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.

У оквиру претежних намена датих овим планом, у даљој разради планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена, у складу са табелама 3.1. и 3.2. „Компатибилне намене“.

Табела 3.2. Компатибилне намене – површине осталих намена приказује да је планираној намени становања компатибилна комерцијално услужна делатност.

Правила уређења и грађења:

На к.п. бр. 2033/1 К.О. Пожаревац, ул. Косте Абрашевића бр.40 у Пожаревцу, могуће је планирати доградњу са пренаменом дела постојећег стамбеног објекта, спратности По+П+Пк, у стамбено-пословни објекат, спратности По+П+Пк, (категорије: А, класификационе ознаке: 111011 - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће (79.49%) и 123001 - трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд (20.51%)), укупне БРГП надземно: 386,24m², укупне БРУТО изграђене површине: 396,94m², НЕТО површине: 345,08m², површине приземља: 207,88m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 102,95m², а у свему према Идејном решењу стамбено - пословног објекта, По+П+Пк, к.п. бр. 2033/1 К.О. Пожаревац, ул. Косте Абрашевића бр.40 у Пожаревцу, (1. Главна свеска, 3. Пројекат архитектуре), урађеном од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац Невесињска 46, (Број техничке документације: ИДР – 02-11/24-00, Пожаревац, новембар 2024. године), Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03.

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.

- урбанистички параметри:

Изградњом предметног објекта, постиже се индекс заузетости на парцели од 34.42%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле. Грађевинска парцела је правилног правоугаоног облика. Улаз у објекат пројектован је из дворишта са приступне улице Косте Абрашевића. Објекат је позициониран тако да се грађевинска линија поклапа са границом парцеле, односно регулационом линијом. Удаљеност објекта од бочне суседне к.п. бр. 2032/8 са западне стране износи мин. 3.03м, док је удаљеност од бочне суседне к.п. бр. 2035/2 са источне стране условљено постојећим објектом, како је приказано у ситуацији. Стамбено - пословни објекат је спратности По+П+Пк (подрум, приземље и поткровље).

- нивелациони услови:

Објекат који се гради је на терену који је у благом паду, али насипање терена није потребно. Кота терена која је усвојена из Ситуационог плана је +78,70мнв и она је усвојена као -0.30, док је приземље на коти 2,80м и оно је усвојено као нулта кота (кота пода приземља). На пешачком улазу на парцелу, улица је на коти +78,85мнв. Кота приземља налази се на ±0.00м (+78,80мнв). Кота венца крова налази се на +5,39м (+184,38мнв) и +4,46м (83,46мнв). Кота слемена крова налази се на +7,58м (+86,58мнв).

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

- саобраћајни токови и уређење парцеле:

Улаз у објекат пројектован је из дворишта, са главне приступне улице. Спољно уређење се не мења. Пешачки прилаз и колски улаз су са западне стране из улице Филипа Вишњића, где постоји и проширење за једно паркинг место.

Нивелација дворишта, пројектована је тако да се све атмосферске воде прикупљају у зелене површине. Зеленила на парцели има у количинама и површинама да задовољавају урбанистичке параметре. На парцели је за нови објекат предвиђено једно паркинг место.

- ограђивање:

Парцеле се могу ограђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница с тим да висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољашње). Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m која се може постављати на подзид висине коју одређује надлежни орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се ограђује.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30,00% простора парцеле. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- **Технички услови**, број: 03-8224/2 од 23.12.2024. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, ул. Југ Богданова бр.22-24;

- **Услови за пројектовање и прикључење**, број: Д.11.02-561177-УПП-24 од 19.12.2024. године, издати од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац у Пожаревцу, Јована Шербановића бр.17;

- **Услови за укрштање и паралелно вођење**, број: 7293/2 од 23.12.2024. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр.2;

- **Технички услови**, број: 551854/2 - 2024 од 12.12.2024. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. са седиштем у Београду, Таковска бр.2;

- **Технички услови**, број: 4596 од 20.12.2024. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис - Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, Воје Дулића број 28;

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

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.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење стамбено - пословног објекта, По+П+Пк, к.п. бр. 2033/1 К.О. Пожаревац, ул. Косте Абрашевића бр.40 у Пожаревцу**, (1. Главна свеска, 3. Пројекат архитектуре), урађеном од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ” д.о.о. Пожаревац Невесињска 46, (Број техничке документације: ИДР – 02-11/24-00, Пожаревац, новембар 2024. године), Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03 ;

- **Катастарско – топографски план к.п. бр. 2033/1 К.О. Пожаревац**, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожаревца, дана 18.12.2023. године;

- **Пуномоћје**, дато у Пожаревцу, септембра 2024. године;

- **Доказ о уплати накнаде за републичку и локалну административну таксу за издавање локацијских услова и накнаде за ЦЕОП.**

Катастарске подлоге, исходоване по службеној дужности на основу члана 7. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ број 68/2019):

- **Копије катастарског плана**, број: 952-04-030-25776/2024 од 11.12.2024. године, издате од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожаревац;

- **Копија катастарског плана водова**, број: 956-304-32409/2024 од 11.12.2024. године, од издат од стране РГЗ - Одељења за катастар водова Крагујевац.

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.96/2023).

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.

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 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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 и
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Саветник

Бранкица Перић, д.и.а.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, д.и.а.

Руководилац Одељења

Војислав Пајић, д.и.а.