

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-2250-LOC-1/2023
Зав.Број: 04-350-111/2023
Датум: 01.03.2023. године
П О Ж А Р Е В А Ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Златка Павловића из Пожареваца, ул. Ратарска бр.12, преко пуномоћника Данијела Радуловића, ул.Дринска 21/А, Пожаревац, за издавање локацијских услова, на основу чланова 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), 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), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број **к.п.бр. 2272/4 КО Пожаревац**, у улици Ратарска број 12, у Пожаревцу, укупне површине парцеле 895,00 m², **на којој се планира реконструкција и доградња постојећих стамбених објеката** (објекат бр.3 и објекат бр.5), **спратности П+0, при чему се добија један објекат спратности П+1 са једним станом**, категорије А, класификационе ознаке 111011 (100%), укупне БРУТО површине 277м², БГРП површине (надземно) од 277м² и НЕТО површине од 208м². Планирана бруто површина под објектом – заузеће је 152м². **Укупна БРУТО површина и БГРП (надземно) дограђеног дела је 184,00м², док је НЕТО дограђена површина 125,00м².**

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број к.п. 2272/4 КО Пожаревац у Пожаревцу, у улици Ратарска бр.12, **на којој се планира реконструкција и доградња постојећих стамбених објеката** (објекат бр.3 и објекат бр.5), **спратности П+0, при чему се добија један објекат спратности П+1 са једним станом**, налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца, у зони: „**Становање средње спратности изван централне градске зоне**“, у урбанистичкој целини III, у блоку 4.3 и **испуњава услов за грађевинску парцелу.**

Увидом у **катастарско-топографски план** од 10.06.2022. године, за к.п.бр. 2272/4 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж., **Копију катастарског плана** бр: 953-04-030-1738/2023 од 10.02.2023. издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац и **Копију катастарског плана водова** бр: 956-304-2259/2023 од 01.02.2023. издатог од стране РГЗ СКН Крагујевац, на предметној парцели се налазе седам стамбених објеката од којих се два (објекат бр.3 и објекат бр.5) задржавају, реконструишу и дограђују, а објекат број 7 се уклања.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: А

Класификациона ознака објекта: 111011;

Намена објекта: Породична стамбена зграда са једним станом до 400 м², Категорија А

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

На предметној грађевинској парцели врши се Реконструкција постојеће слободностојеће породичне стамбене зграде П+0 и доградња до спратности П+1, максималних спољних димензија 10,90 x 15,10 м, површине под објектом 152 м², што представља и укупну површину заузећа припадајућег дела парцеле.

НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 207,96 м²

БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 277 м²

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

У складу са чланом 57. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

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

Предметна парцела је лоцирана у зони становања ниске спратности у оквиру становања ниске спратности изван централне градске зоне, и у складу са планираном наменом, важе следећа посебна правила уређења и грађења за индивидуалне објекте:

III.2.2 Становање ниске спратности изван централне градске зоне

Табела 38. Посебна правила грађења за зону становања ниске спратности изван централне градске зоне

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 1.500 м²; • најмања ширина фронта парцеле је 12 m; изузетно, за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 m.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 35%, • изузетно 40%, 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	• 8,5 m; • оријентациона спратност је П+1(+Пс); • 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; • највећа дозвољена дужина уличне фасаде објекта је 20 m; • 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 објект 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 објект; • 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 45%; • није дозвољено попличавање 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 оградавати 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.
остали услови	• дозвољене су највише 4 стамбене јединице по објекту.

* изузетно, мања растојања, као и планирање објекта на заједничкој међи са калканским зидом, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта, који мора садржати анализу утицаја на директно осунчање суседних парцела и објеката, уз сагласност суседа.

5. 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.11.02-74062-UPP-23 од 23.02.2023.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 18/2023, издати под бројем 767/2 од 21.02.2023. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр.2;

- Технички услови, број: 03-1011/2 од 24.02.2023. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;

Инвеститор, пројектант и извођач радова су дужни да се у свему придржавају услова и сагласности датих од стране јавних предузећа, органа и организација, као и закона, прописа и техничких норматива који се примењују за ову врсту радова.

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да је на предметној локацији могућа **реконструкција и доградња постојећих стамбених објеката** (објекат бр.3 и објекат бр.5), **спратности П+0, при чему се добија један објекат спратности П+1 са једним станом**, на начин који је приказан Идејним решењем (ИДР) број техн. документације: ИДР 7/22 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од децембра 2022.године, Пожаревац, израђен од стране ПБ „УРБАНЕКС“ Пожаревац, Трг Ослобођења 4/8, које је одговорни пројектант ДАНИЈЕЛ М. РАДУЛОВИЋ, д.и.а. лиц. бр. 300 2568 03, које саставни део ових локацијских услова

Параметри дати Идејним решењем су:

Грађевинска парцела:

Површина к.п. број **2272/4 КО Пожаревац у улици Ратарска број 12, у Пожаревцу**, укупне површине парцеле $1375,00\text{m}^2$, налази се у грађевинском подручју Града Пожаревца.

Површина под објектом износи 208m^2

Индекс заузетости парцеле Из= $33,75\% < 35\%$ (изузетно 40% за објекте на углу улица)

Планирана висина објекта:

- спратност је П+1 (приземље + спрат);
- висина венца износи: $h_v=6,10\text{ м (+85,00мнв)}$;
- висина слемена износи: $h_s=9,14\text{ м (+88,04мнв)}$.

Положај објекта у односу на регулацију:

- Регулациона линија према улици Ратарској поклапа се са границом парцеле ка улици.
- Планирани пешачки и колски прилаз објектима је из улице Ратарска.
- Грађевинска линија одређена је са западне стране на растојању $15,07\text{ м}$ а са источне стране на растојању $18,98\text{ м}$ од регулације.

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

- Бочне линија градње са западне стране парцеле одређена је на растојању $1,00\text{ м}$ од границе са суседним кп бр. 2273/1 КО Пожаревац КО Пожаревац. За овакво лоцирање објекта инвеститор је приложио Сагласност власника суседне кп бр 2273/1 КО Пожаревац Љиљане (Василије) Ђорђевић из Пожаревац, Ратарска 14, УОП – I:4642-2022 од 13.05.2022. године.
- Бочне линија градње са источне стране парцеле одређена је на растојању мин. $4,60\text{ м}$ од будуће границе парцеле, и $4,60\text{ м}$ од постојећих суседних објекатана источној страни.
- Објекат се поставља као слободностојећи;

Растојања објекта од задње границе парцеле:

- Задња линија градње одређена је на растојању мин. 6,00 м од задње границе пацеле и суседних објеката са задње стране.

Планирана нивелација:

- Кота тротоара око објекта - 0,30 (+78,90)
- Кота пода приземља $\pm 0,00$ (+79,20)
- Кота венца крова + 5,80 (+85,00)
- Кота слемена крова + 8,84 (+88,04)

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 54,69%;

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле; једно (1) паркинг место.

Осим конкретних наведених услова датих приложеним идејним решењем, инвеститор је дужан да се придржава посебних услова за изградњу у складу са планским основом ако није другачије дефинисано.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта. Објекат мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објеката. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

Идејно решење и Главна свеска, број техн.документације ИДР 7/22 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од децембра 2022.године, Пожаревац, израђен од стране ПБ „УРБАНЕКС“ Пожаревац, Трг Ослобођења 4/8, које је одговорни пројектант ДАНИЈЕЛ М. РАДУЛОВИЋ, д.и.а. лиц. бр. 300 2568 03, које саставни део ових локацијских услова.

Сепарат измена ИДР – а

- Катастарско-топографски план од 10.06.2022. године, за к.п.бр. 2272/4 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж Пуномоћје (Овлашћење за заступање) од 08.06.2022. године;
- Пуномоћје за подношење захтева од 28.04.2022.
- Сагласност власника суседне парцеле 2273/1 К.О.
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 28.01.2023.године на износ од 330,00 и 470,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 28.01.2023.године на износ 2109,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 30.01.2023.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):

- Копију катастарског плана бр: 953-04-030-1738/2023 од 10.02.2023. издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац
- Копију катастарског плана водова бр: 956-304-2259/2023 од 01.02.2023. издатог од стране РГЗ СКН Крагујевац

8. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 115/2020), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација за потребе исходавања 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 Пожареваца

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.