



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: **ROP-PZR-38455-LOC-1/2023**

Број: **04-350-1038/2023**

Датум: 25.12.2023. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Живковић Биљане из Пожаревца, ул. Дунавска бр. 44 и Живковић Зорана из Пожаревца, ул. Босанска бр. 31, преко пуномоћника Момировић Наташе из Пожаревца, ул. Делиградска бр. 18, за издавање локацијских услова за потребе изградње стамбене зграде са два стана на к.п.бр. 2287/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Дрварска бб, на основу чланова 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), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), чланова 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023) и Плана генералне регулације Пожаревца I („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 2287/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, за планирану изградњу стамбене зграде са два стана, спратности спратности П+Пк (приземље + поткровље), укупне бруто површине од 582,00m² и БРГП од 582,00m².

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 2287/1 К.О. Пожаревац, укупне површине 1062m², на којој је планирана изградња стамбеног објекта, налази се у грађевинском подручју Града Пожаревац, изван централне градске зоне, остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Дрварској, представља формирану грађевинску парцелу (Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревац потврдило је Пројекат препарцелације к.п.бр. 2290/1 и 2287/1 све у К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у Пожаревцу у циљу формирања грађевинске парцеле, у предмету број 04-350-46/2021 од 07.05.2021. године).

Увидом у приложени Катастарско – топографски план за к.п.бр. 2287/1 К.О. Пожаревац, који је сачињен од стране Геодетске радње „ГЕО - СТИГ“ са седиштем у Пожаревцу, од новембра 2023. године, утврђено је да је на парцели изграђен један помоћни објекат који је предвиђен за уклањање – рушење.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: Б (мање захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 112 112;

Намена објекта: Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.), до 2.000 м² и П+4+Пк (ПС).

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана је изградња стамбеног објекта са два стана, планиране спратности П+Пк (приземље + поткровље), укупне нето корисне површине НПО=447,08м², укупне бруто површине од 582,00м² и БРГП од 582,00м².

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

У складу са чланом 57. став 2. 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 Пожаревац“, број 11/20);

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

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 објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 m;

- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m;
- отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну;
- објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.

Кота приземља:

- кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;
- изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат;
- кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.

Услови за зелене и слободне површине

- минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 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 оградити живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.
- капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Висина капије не сме бити већа од висине ограде. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:

- свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Приступ се по правилу остварује непосредно, целом ширином фронта парцеле
- за паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели. Није дозвољено паркирање возила у простору између грађевинске и регулационе линије, изузев за објекте становања ниске спратности изван централне градске зоне, где је дозвољено највише једно паркинг место у том простору.

5. УСЛОВИ ИМАЛАЦА 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”, 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:

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-518759-UPP-23 од 01.12.2023. године, издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. са седиштем у Београду – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17, који укључују бланко Уговор ПР-ЕНГ-01.127/02, број 20700-D.11.02-518759-UPP-23-UGP од 01.12.2023. године, Упуство за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору за пружању услуге за прикључење ДСЕЕ ПР-ЕНГ-01.128/01;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС бр. 248/2022, број 8250/2 од 07.12.2023. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број 03-8610/2 од 15.12.2023. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;
- Технички услови број 3282 од 28.11.2023. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28;
- Технички услови број 01-7652/1 од 12.12.2023. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ из Пожареваца, ул. Моше Пијаде бр. 2;

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.

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији је могуће је планирати изградњу стамбене зграде са два стана, спратности П+Пк (приземље+поткровље), на начин приказан у Идејном решењу (0 - Главна свеска, 1 – Пројекат

архитектуре) израђеном од стране „ARHI STUDIO NM“ из Пожареваца, ул. Стари корзо бр. 30, број техничке документације 05/23 од октобра 2023. године, за које је главни пројектант Наташа Момировић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 1518 03, које је саставни део локацијских услова.

Параметри дати Идејним решењем су у складу са важећим планским основом и то за:

Грађевинска парцела:

- Површине:
- Површина катастарске парцеле број 2287/1 К.О. Пожаревац је 1062m^2 и налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца и испуњава услове за грађевинску парцелу.

Индекс заузетости (Из):

- Индекс заузетости парцеле Из= 27,49 %

Планирана висина објекта:

- спратност је П+Пк (приземље+поткровље)
- висина венца износи: +4,43м (+83,48м)
- висина слемена износи: +8,84м (+87,89м)

Положај објекта у односу на регулацију:

- Регулациона линија се поклапа са границом предметне к.п.бр. 2287/1 К.О. Пожаревац према улици Дрварској са западне. Грађевинска линија ка улици Дрварској постављена је на растојању 4,55м од регулационе линије.

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

- Бочна линија градње са северне стране парцеле одређена је на растојању 4,50м од границе са суседном к.п.бр. 2290/20 К.О. Пожаревац.
- Бочна линија градње са јужне стране парцеле одређена је на растојању 5,55м од границе са суседном к.п.бр. 2290/1 К.О. Пожаревац.
- Задња линија градње са источне стране парцеле одређена је на растојању 5,50м од границе са суседним к.п.бр. 2287/8 и 2287/9, обе К.О. Пожаревац.
- Објекат се поставља као слободностојећи.

Планирана нивелација:

- Кота тротоара око објекта је – 0,85 (+78,20)м
- Кота пода приземља је $\pm 0,00$ (+79,05)м
- Кота висине венца је +4,43м (+83,48м)
- Кота слемена је +8,84м (+87,89м)

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 49,51% површине парцеле;

Паркирање и приступ парцели:

- Планирати у оквиру парцеле – предвиђена су два паркинг места;

- Приступ са јавне саобраћајне површине остварује се директно са улице Дрварске.

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:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем ROP-PZR-38455-LOC-1/2023 (04-350-1038/2023), од стране Живковић Биљане из Пожареваца, ул. Дунавска бр. 44 и Живковић Зорана из Пожареваца, ул. Босанска бр. 31, преко пуномоћника Момировић Наташе из Пожареваца, ул. Делиградска бр. 18, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење (0 - Главна свеска, 1 – Пројекат архитектуре) израђеном од стране „ARHI STUDIO NM“ из Пожареваца, ул. Стари корзо бр. 30, број техничке документације 05/23 од октобра 2023. године, за које је главни пројектант Наташа Момировић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 1518 03, које је саставни део локацијских услова;
- Катастарско - топографски план за к.п.бр. 2287/1 К.О. Пожаревац, од новембра 2023. године, сачињен од стране Геодетске радње „ГЕО - СТИГ“ са седиштем у Пожаревцу;
- Пуномоћје од октобра 2023. године;
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и накнаде за ЦЕОП.

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 7. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 87/2023) и члана 9. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023):

- Копија плана број 952-04-030-24180/2023 од 20.11.2023. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-29558/2023 од 17.11.2023. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

8. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 87/2023), 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 – 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 објеката („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.

При изради пројекта за грађевинску дозволу (ПГД), пројектант је обавезан да се придржава урбанистичких параметара који су дефинисани Планом.

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.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.

