

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-30822-LOCA-2/2023**
Број: **04-350-411/2023**
Датум: 21.04.2023. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Марије Лекић из Божевца, општина Мало Црниће, ул. Цара Лазара - Чаршија бр.29, кога заступа Слободан Павловић из Пожаревца, улица Невесињска бр.46, за издавање измене 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), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 115/2020), чланова 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

(Број: ROP-PZR-30822-LOC-1/2022 (04-350-649/2022) од 04.11.2022. године)

За катастарску парцелу број **к.п.бр.2294 К.О. Пожаревац, у улици Борска бр. 19 у Пожаревцу**, укупне површине парцеле 670,00 m², на којој се планира изградња стамбеног објекта са једним станом, категорије А, класификационе ознаке 111011 (100%), спратности П+0, укупне БРУТО и БГРП (надземно) од 128,95м² и НЕТО површине од 109,51м².

Услови јавних предузећа остају исти у односу на већ добијене техничке услове у процедури издавања локацијских услова Број: ROP-PZR-30822-LOC-1/2022 (04-350-649/2022) од 04.11.2022. године, обзиром да није повећан габарит и капацитет прикључака.

Измена локацијских услова се односи на део где уместо реконструкције и доградње постојећег објекта бр. 1, треба да стоји **изградња новог објекта на месту постојећег објекта бр.1** и гласи:

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број **к.п. 2294 КО Пожаревац у Пожаревцу**, на којој **се планира изградња стамбеног објекта са једним станом**, спратности П+0 (приземље + 0), налази се у грађевинском подручју Града Пожаревца, остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Борска и **представља формирану грађевинску парцелу**. Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима.

Увидом у ситуациони план од 20.06.2022. године, за к.п.бр. 2294 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.геод.инж., на предметној парцели се налази један стамбени објекат који се задржава, реконструише и дограђује и један помоћни објекат.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: А

Класификациона ознака објекта: 111011;

Намена објекта: Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.) – До 400 m² и П+1+Пк/Пс

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Објекат на који се гради на месту постојећег објекта бр. 1 је на катастарској парцели 2294 К.О. Пожаревац у Пожаревцу у улици Борска бр. 16. Постојеће стање објекта не омогућава његову било какву реконструкцију или адаптацију јер је у врло лошем стању. Постојећи објекат је стамбеног карактера и спратности је П+0. У основи је правилног облика а његов максимални габарит је 7,61 x 11,25м и 3,41x4,45м.

Из свега горе наведеног одлучено је да се постојећи стамбени објекат бр. 1 уклони и на његовом месту изгради нов стамбени објекат који ће задовољавати све прописе и стандарде за ову врсту објеката. **Нов стамбени објекат задржава спратност постојећег објекта, а мења се само његов габарит. Објекат је спратности П+0, максимални габарит је 13,10 x 9,80м.**

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:

I. 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 m²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објекат
---	--

	може бити 10% мања од прописаног минимума; - максимална површина парцеле је 1.500 m²; - 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 $\frac{2}{3}$ 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 $\frac{1}{2}$ 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 поплочавање 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.
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:

Услови јавних предузећа остају исти у односу на већ добијене техничке услове у процедури издавања локацијских услова Број: ROP-PZR-30822-LOC-1/2022 (04-350-649/2022) од 04.11.2022. године, обзиром да није повећан габарит и капацитет прикључака.

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, број: 436115/2 – 2022 и 436115/3 – 2022 од 26.10.2022. године, издати од стране Телеком Србија, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска бр.37-39;
- Технички услови, број: 5636/2 од 03.11.2022. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ из Пожареваца, ул. Трг Радомира Вујовића 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 је на предметној локацији могућа **изградња стамбеног објекта са једним станом**, категорије А, класификационе ознаке 111011 (100%), спратности П+0, на начин који је приказан Идејним решењем (ИДР) број техн.документације: ИДР -01-04/23, (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од априла 2023. године, Пожаревац, израђен од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, Невесињска 46, одговорно лице пројектанта је Анђелка Миленковић. Главни пројектант је Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. број лиценце 310 2442 03, који је саставни део локацијских услова, који је саставни део локацијских услова.

Параметри дати Идејним решењем су:

Грађевинска парцела:

Површина грађевинске парцеле број 2294 КО Пожаревац у улици Борска бр. 19 у Пожаревцу, укупне површине парцеле 670,00 m², налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца.

Индекс заузетости (Из):

Површина под објектом износи 128,95м²

Површина грађевинске парцеле број 2294, КО Пожаревац износи 670,00м²

Индекс заузетости парцеле Из= 34,75 % < 35% (изузетно 40% за објекте на углу улица)

Планирана висина објекта:

- спратност је П+0 (приземље + 0);

- висина венца износи: $h_v=3,50$ м (+80,50мнв);
- висина слемена износи: $h_s=6,63$ м (+83,63мнв).

Положај објекта у односу на регулацију:

- Планирани пешачки и колски прилаз објектима је из улице Борске. Грађевинска линија се задржава у односу на регулацију.

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

- Бочно растојање од суседне катастарске парцеле број 2297 К.О. Пожаревац се задржава.
- Објекат се поставља као слободностојећи;

Растојања објекта од задње границе парцеле:

- Задња линија градње ка суседној катастарској парцели број 2295 К.О Пожаревац се задржава.

Планирана нивелација:

- Кота тротоара око објекта: $-0,50$ м (+76,50 м);
- Кота пода приземља: $\pm 0,00$ (+77,00 м);

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 49,12%;

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 -01-04/23, (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од априла 2023. године, Пожаревац, израђен од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац Невесињска 46, одговорно лице пројектанта је Анђелка Миленковић. Главни пројектант је Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. број лиценце 310 2442 03, који је саставни део локацијских услова.
- Ситуациони план од 20.06.2022. године, за к.п.бр. 2294 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, Слађан Пантић, струк.геод.инж.;
- Пуномоћје (Овлашћење за заступање) од јула 2022. године;

- Сагласност сувласника на к.п. бр. 2294 КО Пожаревац;
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 29.03.2023.године на износ од 330,00 и 480,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 29.03.2023.године на износ од 2.109,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 07.04.2023.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):

Копија катастарског плана бр: 952-04-030-7817/2023 од 19.04.2023.године за к.п. бр.2294 КО Пожаревац, издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пожаревац, Дринска 2, Пожаревац

Копија катастарског плана водова број: 956-304-9866/2023 од 19.04.2023.године, издата од стране РГЗ – сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова 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 и Измена локацијских услова, 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 ове измене 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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Иван Манојловић д.и.а

Војислав Пајић, д.и.а.