



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и грађевинске послове

ROP-PZR-40038-LOC-1/2022

Број: 04-350-881/2022

22.02.2023. год.

Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Српске православне цркве - Епархије браничевске (МБ 17580167, ПИБ 103925451), Црквена општина Дубравица, ул. Бранина бр. 1, који је по пуномоћју поднет од стране Милене Гроздановић из Пожаревца, ул. Немањина бр. 7, за издавање локацијских услова за изградњу 2. фазе комплекса православног храма – објекта парохијске сале са звоником, на к.п.бр. 2450 К.О. Батовац, у сеоском насељу Батовац, ул. Моравска бб, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 115/2020), чл. 10 - 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), Просторног плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, број 10/12) и Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу комплекса православног храма на к.п.бр. 2450 К.О. Батовац, у Батовцу (Потврда Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, бр. 04-350-283/2018 од 05.12.2019. године), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 2450 К.О. Батовац, у Батовцу, ул. Моравска бб, укупне површине 26а72м², за изградњу 2. фазе комплекса православног храма – објекта парохијске сале са звоником, на к.п.бр. 2450 К.О. Батовац, у сеоском насељу Батовац, спратности П+0 (приземље), (категирије В и класификационе ознаке 127210 – зграде за обављање верских обреда), укупне бруто површине од 108,52м² и БРГП од 108,52м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Предметна локација, катастарска парцела број 2450 К.О. Батовац, Батовцу, налази се у оквиру грађевинског подручја сеоског насеља Батовац.

Катастарска парцела бр. 2450 К.О. Батовац је неправилног облика, укупне површине 26а72м² (јавни увид РГЗ) остварује директан приступ јавној саобраћајној површини која предметну парцелу тангира са североисточне стране – Улица моравска (к.п.бр. 2739 К.О. Батовац), док са северне и западне стране има приступ на јавну саобраћајну површину – макадамски пут, испуњава услов за грађевинску парцелу.

На приложеном Ситуационом плану за предметну к.п.бр. 2450 К.О. Батовац евидентиран је објекат цркве Светог Архангела Гаврила чија изградња представља I фазу реализације потврђеног Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу комплекса православног храма на к.п.бр. 2450 К.О. Батовац, у Батовцу (Потврда Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, бр. 04-350-283/2018 од 05.12.2019. године).

Претежна намена земљишта је мешовито становање. Поред стамбених објеката, могу се градити и други објекти компатибилних намена. Објекат компатибилне намене може добити одобрење за изградњу на површинама друге претежне намене, а верски објекти, између осталих, представљају објекте компатибилне намене.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНског ДОКУМЕНТА:

ПЛАНСКА РЕШЕЊА И УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И КОМУНАЛНЕ ОБЈЕКТЕ

Верски објекти

Верски објекти припадају категорији јавних садржаја у којима религиозни део становништва испуњава духовне потребе у складу са конкретном конфесијом, али истовремено треба да буду места пружања културно-образовних програма и услуга социјалног старања за становнике у својим срединама и да се прилагоде савременим обавезама у својој области деловања.

Верски објекти се граде на локацијама прибављеним за ту намену, а на захтев одређене верске заједнице. Верски објекти су по својој намени јавног карактера, али се не граде на површинама јавне намене. Због своје архитектуре, намене, уређења и духовног значаја за заједницу, ови објекти у просторном смислу представљају реперне објекте који имају посебне амбијенталне вредности и који у насељеним местима представљају централне објекте.

Локација за изградњу новог верског објекта се разрађује на основу следећих функционалних, локационих и амбијенталних услова:

- провера генералне подобности места (број и концентрација верника, гравитационо подручје, веза са садржајима центра, саобраћајна приступачност);

- минимално потребна површина парцеле се одређује по стандарду 0,3-0,5 м² по кориснику; и
- повезаност са амбијенталним и природним целинама.

У саставу грађевинске парцеле верског објекта, поред богомоље, треба обезбедити простор за изградњу пратећих, управно-административних садржаја. Садржаје комплетирају са образовно-културним, резиденцијалним и пратећим (комерцијалним) изграђеним простором и слободним површинама.

Ако се верски објекат ограђује и формира двориште (порту, код верских објеката Православне цркве) на том делу грађевинске парцеле дозвољена је само изградња објеката у функцији основног верског обреда, укупне површине 10% од површине парцеле, спратности до П+1.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Урбанистички параметри остварени Урбанистичким пројектом за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу комплекса православног храма на к.п.бр. 2450 К.О. Батовац, у Батовцу су усвојени и потврђени од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца Потврдом број 04-350-283/2018 од 05.12.2019. године.

Намена површина и концепт уређења простора

Урбанистичким пројектом је дато архитектонско – урбанистичко решење простора у оквиру грађевинске парцеле, предвиђеног за изградњу верских објеката и пратећих садржаја у комплексу посвећеном Светом Архангелу Гаврилу. Дефинисан је положај и димензије објеката, приступ и потребан простор за паркирање возила, партерно и хортикултурно уређење слободних површина, као и услови за прикључење на инфраструктуру.

Намена простора и планираних објеката

У оквиру комплекса, планирана је изградња следећих објеката, у три фазе:

- објекат цркве Светог Архангела Гаврила, спратности П+Г (I фаза),
- црквена сала са звоником, спратности П+0 (II фаза) и
- парохијска кућа, спратности П+0 (III фаза)

Објекат цркве Светог Архангела Гаврила, спратности П+галерија

Пројектовани објекат цркве је приземан са галеријом. Позицију новопројектованог објекта условили су канони Српске православне цркве за изградњу верских објеката. Главни улаз позициониран је на западу, како би олтарски простор и апсида били оријентисани источно. Црква је површине 122,04м² у основи. Главни улаз у цркву је на западној страни, према правилима православне цркве. Вертикална комуникација, која повезује галерију и приземље, је преко степеништа у припрати. Бруто површина приземља је 122,04 м², а галерије 32,15 м². Укупна бруто грађевинска површина надземних етажа је 154,19 м².

Црквена сала са звоником, спратности П+0

На етажи приземља пројектоване су сала за ручавање, кухиња, санитарни чвор. У оквиру звоника предвиђена је монтажа челичних покретних степеница и монтажа звона. Бруто површина приземља је 108,52 м².

Парохијска кућа, спратности П+0

На етажи приземља пројектоване су четири спаваће собе, два купатила, ходник који спаваћи део куће повезује са дневним боравком, трпезаријом, кухињом и оставом, као и главним улазом. Улаз у објекат је лоциран са западне стране за колски и пешачки улаз са пута на к.п.бр. 2739 К.О. Батовац. Спратна висина етаже приземља је 2,95 м. Бруто површина приземља је 166,83 м².

Сви планирани објекти су у функцији комплекса храма.

Према предложеном ситуационом решењу, на предметној парцели, цео простор се може поделити на три просторна амбијента, и то: простор површине под објектима, интерне комуникације (колско-пешачке и пешачке комуникације и паркинзи) и простор зелених површина.

Сам објекат цркве је постављен тако да му је омогућен директан пешачки прилаз са пешачког улаза у парцелу из Улице моравске. Објекат цркве има доминантну позицију на парцели. Уз њега се налази објекат сале са звоником, док је објекат парохијске куће издвојен од ова два објекта и лоциран у јужном делу парцеле. Повезан је тротоаром са црквом и салом. Колски прилаз се остварује само до овог објекта. Највећи део парцеле заузимају зелене површине.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Могуће је планирати изградњу 2. фазе комплекса православног храма – објекта парохијске сале са звоником, на к.п.бр. 2450 К.О. Батовац, у сеоском насељу Батовац, спратности П+0 (приземље), (катеорије В и класификационе ознаке 127210 – зграде за обављање верских обреда), укупне бруто површине од 108,52м² и БРГП од 108,52м², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг „ДЕ НИРО М.Г.“ доо, из Пожаревца, ул. Косовска бр.55, број техничке документације 4-ИДР/2022 од децембра 2022. године, за које је главни пројектант Милена Гроздановић, мастер инж.арх. са бројем лиценце: 321 А096 21, које је саставни део локацијских услова.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта. Радови морају бити изведени квалитетним материјалима у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објеката.

- **урбанистички параметри:**

Планираном изградњом 2. фазе комплекса православног храма - парохијске сале са звоником постиже се индекс заузетости на парцели од 8,63% (на основу Урбанистичког пројекта за све планиране објекте 14,87%) и индекс изграђености од 0,098 (на основу Урбанистичког пројекта за све планиране објекте 0,15%).

- **положај објекта градње и његова регулација:**

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационом и грађевинским линијама и њиховим положајем у односу на границу парцеле.

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

У конкретном случају грађевинска парцела тангира јавне саобраћајне површине на западној, северној и источној страни. Колски, као и пешачки приступ комплексу планиран је из Улице моравске.

Регулационе линије су постојеће и задржавају се.

Основни габарит објекта парохијске сале са звоником је максималних димензија 15,00м x 16,25м.

Грађевинска линија објекта парохијске сале са звоником у односу на јавну саобраћајницу (Улица моравска – к.п.бр. 2739 К.О. Батовац, која предметну парцелу тангира са североисточне стране) је постављена на удаљењу од 24,58м од регулационе линије, у односу на северозападну регулациону линију на 9,02м (макадамски пут), у односу на југозападну регулациону линију на 2,22м (макадамски пут), док је у односу на југозападну границу парцеле објекат постављен на удаљењу од 25,92 м од границе парцеле према суседној к.п.бр. 2449 К.О. Батовац.

- **висинска регулација и нивелациони услови:**

Објекат црквене сале са звоником је спратности П+0 (приземље).

Максимална висина објекта износи 13,27 м у слемени звоника (87,92 м н.в.), 4,49 м (79,14 м н.в.) у слемени сале чији је венац на 3,07м (77,72 м н.в.).

Кота пода приземља објекта подигнута је за 0,15 метара у односу на место приступа објекту. Релативној коти ±0.00 одговара апсолутна 74,65 м н.в. Спратна висина сале је 3,40 м, а светла висина од пода до плафона је 2,80 м.

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама саобраћајних површина, односно котама терена и дато је у граfiцком прилогу у апсолутним котама.

Нивелација објеката, интерне комуникације и паркинга прилагођена је постојећем терену. Нивелација у оквиру комплекса је планирана у складу са нивелетом пута, у циљу усмеравања атмосферске воде према унутрашњости сопствене парцеле и планираним зеленим површинама на парцели.

Предложено нивелационо решење обезбеђује да се све атмосферске воде сабирају на сопственој парцели.

Корекција и одступања од предлога нивелационог решења је могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих садржаја на предметној грађевинској парцели.

- **саобраћајни токови:**

Локацију карактерише добра саобраћајна повезаност са окружењем. Колски саобраћајни приступ локацији је планиран са североисточне стране, из Улице моравске. У оквиру комплекса планирана је интерна саобраћајница која омогућава приступ комуналног возила као и кретање пожарног возила. Такође, са североисточне стране - Улица моравска, планиран је главни пешачки приступ (за вернике).

Паркинг за вернике је планиран у оквиру парцеле, али са приступом са макадамског пута (возила не улазе у комплекс православног храма).

Планирано је 6 паркинг места од којих је 1 место за особе са инвалидитетом.

- **уређење терена и зеленило:**

У обради партера доминирају зелене површине. Учешће зеленила у укупној површини парцеле износи 54%. Зелене површине представљају важан сегмент уређења уз објекат који се планира, значајан пре свега као обликовни елемент, а и због засене коју прави. Површине под зеленилом заузимају значајну површину на парцели а својим карактеристикама појачавају декоративност и доприносе да читав простор парцеле представља једну складну целину.

Унутар парцеле све слободне површине су планиране као зелене и поплочане површине. Поплочане површине намењене су пешачким комуникацијама и застиру се савременим материјалима (застор од префабрикованих бетонских елемената), безбедним за коришћење у свим временским условима. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део Извода из пројекта за грађевинску дозволу, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

- **услови одлагања и евакуације смећа:**

Одлагање и евакуацију смећа предвидети у оквиру катастарске парцеле бр. 2450 К.О. Батовац, у оквиру слободне површине око објекта.

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, 9/2020 и 52/2021), 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“, бр. 68/2019), прибавило је техничке услове за пројектовање, који представљају саставни део локацијских услова:

1. **Обавештење о условима за пројектовање и прикључење издато од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Отгранак Пожаревац, број 20700-Д.11.02-13670-УПП-23 од 16.01.2023. године;**
2. **Обавештење издато од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу, Одсек за превентивну заштиту 09.24.1 број 217-3-6/23 од 25.01.2023. године;**
3. **Технички услови издати од стране ЈКП „Комуналне службе“, Пожаревац, ул. Југ Богданова бр. 22, број 01-454/1 од 24.01.2023. године;**
4. **Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, Пожаревац, ул. Моше Пијде бр. 2, број 03-611/2 од 02.02.2023. године;**
5. **Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“, Пожаревац, ул. Воје Дулића бр. 28, број 90 од 18.01.2023. године;**

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране имаоца 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).

- **услови заштите од пожара:** Саставни део ППД је елаборат заштите од пожара који је потребно изградити у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гл. Републике Србије“, бр.111/09 и 20/15) и издатим техничким условима од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије – Сектора за ванредне ситуације – Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Одсек за превентивну заштиту, 09/25/2 Број: 217-5859/20-1 од 24.04.2020. године.

- **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).

ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Одељењу за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца поднет је захтев од стране Српске православне цркве - Епархије браничев

- Идејно решење израђено од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг „ДЕ НИРО М.Г.“ доо, из Пожареваца, ул. Косовска бр.55, број техничке документације 4-ИДР/2022 од децембра 2022. године, за које је главни пројектант Милена Гроздановић, мастер инж.арх. са бројем лиценце: 321 А096 21, које је саставни део локацијских услова;

- Ситуациони план к.п.бр. 2450 К.О. Батовац израђен од стране Геодетске радње „ГЕО - СТИГ“ из Пожареваца од августа 2022. године;

- Потврда Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, бр. 04-350-283/2018 од 05.12.2019. године;

- Пуномоћје од 29.11.2022. године;

- Доказ о уплати накнаде за издавање локацијских услова - налози за уплату за републичку административну таксу и накнади за ЦЕОП.

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ – а, Службе за катастар непокретности Пожаревац и 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 спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019):

- Копија плана број 952-04-030-26812/2022 од 28.12.2022. године издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

- Извод из катастра водова број 956304-30499/2022 од 27.12.2022. године издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – 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 („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС“, бр. 73/19).

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 и Законом.

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

У случају фазне изградње, локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, издате у складу са тим условима.

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:

- o 1x Подносиоцу захтева
- o 1 x Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Александра Нејковић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.