

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-41285-LOC-1/2023
Зав.Број: 04-350-1083/2023
Датум: 30.01.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Зорана Спасића из Пожареваца, улица Филипа Кљајића бр.3, преко пуномоћника Данијела Радуловића из Пожареваца, улица Дринска 21А, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта за технички преглед возила, спратности П+0 на к.п.бр.2673 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Војске Југославије бр.122, 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, 52/2021 и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 2673 К.О. Пожаревац, у улици Војске Југославије бр.122, у Пожаревцу, укупне површине парцеле од 2753,00м² односно дела парцеле од 918,00м², за изградњу пословног објекта за технички преглед возила, спратности П+0.

Планирани објекат је доминантне категорије Б, класификационе ознаке 123 001 (100%), укупне БРУТО изграђене површине од 81,22м², БГРП (надземно) од 81,22м² и укупне НЕТО површине: 78,86м².

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Објекат се лоцира на будућој грађевинској парцели површине 918 м² која се формира од дела број 2673 К.О. Пожаревац целе површине 2753 м², на основу Плана генералне регулације “Пожаревац 1”, (“Службени гласник општине Пожаревац” број 11/2020). Локација за формирање грађевинке парцеле и изградњу објекта се налази у градском урбаном ткиву, у улици Војске Југославије број 122 у Пожаревцу, у зони становања ниске спратности, изван централне зоне Града Пожареваца. Наведена катастарска парцела не представља грађевинску парцелу. Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким и законским прописима.

Увидом у катастарско-топографски план од 18.05.2023. године, за к.п.бр. 2673 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.геод.инж., и исходоване копије катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-

26535/2023 од 22.12.2023., евидентирано је више објеката који нису предмет ових локацијских услова и нису предвиђени за уклањање.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-26535/2023 од 22.12.2023
2. Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-33012/2023 од 22.12.2023

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: Б

Класификациона ознака објекта: 123 001 (100%);

Намена објекта: пословни објекат за технички преглед возила, спратности П+0

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

На предметној грађевинској парцели врши се изградња сервисне станице за технички преглед возила П+0, максималних спољњих димензија 13,80x 7,60 м, површине под објектом 81 м², што представља и укупну површину заузећа новим објектом припадајућег дела парцеле.

НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 78,86 м²

БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 81,22 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, 52/2021 и 62/2023) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

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

Предметна парцела је лоцирана у зони становања ниске спратности у оквиру становања ниске спратности изван централне градске зоне са **компатибилном наменом комерцијално услужних делатности**. За објекте компатибилне намене се примењују параметри који важе за основну намену.

У складу са планираном наменом, важе следећа посебна правила уређења и грађења:

III.2.2 Становање ниске спратности изван централне градске зоне

- **Компатилна намена: комерцијално услужне делатности**

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 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. важећег Закона о планирању и изградњи, чланова 8. и 18. 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, број: 5629/2 – 2023 од 25.12.2023. године и 5629/3 – 2023 од 25.12.2023., издати од стране **Телеком Србија, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска бр.37-39**;
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-119-UPP-23 од 09.01.2024.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, број: 03-218/2 од 15.01.2024. године и предрачун број:001/2024 од 15.01.2024.године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 3696 од 04.01.2024. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- Технички услови број: 01-386/1 од 22.01.2024. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу**, у лици Југ Богдановој број 22;
- **канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 4;**
- Услови у погледу мера заштите од пожара издати од стране **Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације Одсека за превентивну заштиту у Пожаревцу** 07.24.1 број 217.3-1242/23-1 од 09.01.2024. године, где се наводи да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију“.

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.

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.

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да је на предметној локацији могућа за изградњу пословног објекта за технички преглед возила, спратности П+0 на к.п.бр.2673 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Војске Југославије бр.122, на начин који је приказан Идејним решењем (ИДР) број техн.документације: ИДР 11/23 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од новембар 2023.године, Пожаревац, израђен од стране BGA ENGINEERING

POŽAREVAC, за које је одговорни пројектант Данијел Радловић, дипл.инж.грађ. са лиценцом бр. 300 2568 03, које је саставни део локацијских услова.

Параметри дати Идејним решењем су:

Грађевинска парцела:

Објекат се лоцира на будућој грађевинској парцели површине 918 м² која се формира од дела број 2673 К.О. Пожаревац целе површине 2753 м², на основу Плана генералне регулације “Пожаревац 1”, (“Службени гласник општине Пожаревац” број 11/2020). Локација за формирање грађевинке парцеле и изградњу објекта се налази у градском урбаном ткиву, у улици Војске Југославије број 122 у Пожаревцу, у зони становања ниске спратности, изван централне зоне Града Пожаревца.

Индекс заузетости (Из):

Површина под објектом износи 81,22м²

Индекс заузетости парцеле Из= 21,46 % < 35% (изузетно 40% за објекте на углу улица)

Планирана висина објекта:

- спратност је П+0 (приземље + 0);
- висина венца износи: $h_v=4,90$ м (+83,80мнв);
- висина слемена износи: $h_s=4,90$ м (+83,80мнв).

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: Регулациона линија према улици Војске Југославије поклапа се са границом парцеле ка улици.

ЛИНИЈА ГРАДЊЕ КА УЛИЦИ: Одређена је са јужне стране парцеле на растојању 19,00 м од јужне границе парцеле и регулације.

ЗАДЊА ЛИНИЈА ГРАДЊЕ: Одређена је на растојању мин. 7,20 м од суседног помоћног објекта са задње стране, односно мин. 22,74 м од задње границе пацеле.

БОЧНЕ ЛИНИЈА ГРАДЊЕ: Бочне линија градње са јужне стране парцеле одређена је на растојању 0,70 м од границе са суседним кп бр. 2273/1 КО Пожаревац КО Пожаревац. За овакво лоцирање објекта приложена је Сагласност УОП – IV:812-2023 од 23.02.2023. године, дата од стране власника суседне кп бр 2675/1 КО Пожаревац, Виктора (Иван) Лупшић из Пожаревца, улица Филипа Кљајића број 3, са ЈМБГ 1202963762017.

НИВЕЛАЦИЈА:

Кота тротоара око објекта - 0,10 (+78,90)

Кота пода приземља ± 0,00 (+79,00)

Кота венца крова ка суседу + 3,80 (+82,80)

Кота венца крова ка улици + 4,80 (+83,80)

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 46,08%;

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле; једно (2) 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. Објект мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објекта. Објект мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

7. ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

Идејно решење и Главна свеска, број техн.документације: ИДР 11/23 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од новембар 2023.године, Пожаревац, израђен од стране BGA ENGINEERING POŽAREVAC, за које је **одговорни пројектант Данијел Радуловић, дипл.инж.грађ. са лиценцом бр. 300 2568 03**, које је саставни део локацијских услова.

Катастарско-топографски план од 18.05.2023. године, за к.п.бр. 2673 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.геод.инж.

Пуномоћје (Овлашћење за заступање) од 10.02.2023. године;

Сагласност сувласника, оверена од стране јавног бележника;

Лист непокретности број: 1435 од 13.12.2022.године, оверена од стране јавног бележника Светлане Сарајлић;

- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 04.12.2023.године на износ од 2830,00 и 330,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 04.12.2023.године на износ 2109,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 04.12.2023.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 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023):

Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-26535/2023 од 22.12.2023

Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-33012/2023 од 22.12.2023

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. 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, 52/2021, 62/2023).

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 Пожаревца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.