

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-25045-LOC-1/2024
Зав.Број: 04-350-792/2024
Датум: 12.09.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву TRGOVINSKO PRIVREDNO DRUŠTVO NIKOLA DOO, POŽAREVAC (Матични број правног лица 06095372, ПИБ 101521916) из Пожареваца, ул. Дунавска бр.40, преко пуномоћника: ALEKSANDRA KOKERIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NA2 POŽAREVAC (Матични број правног лица 65791056, ПИБ 111989210) из Пожареваца, ул. Моше Пијаде бр. 34, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-комерцијалног објекта (објекат бр.2), категорије Б, класификационе ознаке 112221 (52%) и 1232001 (48%), спратности П+0 на к.п.бр.4446/2 К.О. Пожаревац, у улици Дунавска 116, Пожаревац, укупне БРУТО површине од 999.00 m² и НЕТО површине од 914,40m², на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 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. 11.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), и Плана генералне регулације „Пожаревац 4” („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 12/2022), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 4446/2 К.О. Пожаревац, у улици Дунавска 40, у Пожаревцу, укупне површине парцеле од 6752,00m², за изградњу стамбено-комерцијалног објекта спратности П+0.

Објекат је доминантне категорије Б, класификационе ознаке 112221 (52%) и 1232001 (48%)

Укупна надземна БРГП на парцели: 999,00 m²

Укупна БРУТО изграђена површина на парцели: 999,00 m²

Укупна НЕТО површина објекта на парцели: 914,40 m²

Површина земљишта под објектом: 999,00 m²

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 4446/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, је неправилног полигоналног облика површине од 6.752 m². Оријентација парцеле је правцем југозапад - североисток. У морфолошком смислу терен се може сматрати равним, доминантне висинске коте 77,80 мнм. Ширина фронта ка улици Дунавска је 30,94 m. Бочне димензије су око 237 m. Са југозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Дунавској и на основу фактичког стања представља формирану грађевинску парцелу. На основу важећег планског документа, потребно је извршити репарцелацију у складу са важећим Законом о о планирању и изградњи.

Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима.

На предметној парцели је на основу приложеног катастарско топографског плана и исходоване копије катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-17106/2024 од 19.08.2024., евидентиран је један објект који се задржава.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-17106/2024 од 19.08.2024
2. Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-21042/2024 од 16.08.2024

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 4446/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у улици Дунавској 40, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Пожаревац, у оквиру просторно амбијенталне целине Г1 (улазни правац у град и породично становање) где је дефинисана **намена становање ниске спратности и комерцијално-услугне делатности као компатибилна намена**

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе посебна правила грађења за површине са наменом становања ниске спратности:

Услови за формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 300 m²;
- најмања ширина фронта парцеле је 12 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости (Из):

- 40%

Највећа дозвољена висина објекта:

- висина венца до 10,5 m;
- оријентациона спратност П+1+Пк;
- могућа изградња подземне етаже.

Положај објекта у односу на регулацију:

- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објект 5,0 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;
- дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих).

*Растојања објекта од задње границе парцеле: **

- за већ формиране грађевинске парцеле, као и за парцеле које ће услед промене регулације имати мању дубину и ширину фронта, могуће је утврдити мања удаљења од задње границе парцеле, односно она одстојања која важе за бочне границе парцеле и суседне објекте.
- 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 плано дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.

*Међусобна удаљеност објеката: **

- примењују се правила која важе за објекте на суседним грађевинским парцелама.

Услови за зелене и слободне површине:

- минимални проценат зелених површина на парцели 30%, незастрте зелене површине мин. 15% (у директном контакту са тлом).

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.

Остали услови: оградивање, обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила итд.

- дато у општим правилима грађења.

*** Уколико због постојећих објеката или немогућности изласка на јавну површину не постоји могућност парцелације предметна парцела сматраће се грађевинском иако има површину већу од максималне.**

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 4446/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у улици Дунавској 40, **могуће је планирати изградњу** стамбено-комерцијалног објекта, категорије Б, класификационе ознаке 112221 (52%) и 1232001 (48%), спратности П+0, у улици Дунавска 116, у Пожаревцу, а у свему према **Идејном решењу број: ИДР -01/06-2024, Пожаревац, од јуна 2024.године, урађеном од стране „NA2 studio“ ул. Моше Пијаде бр. 34, Пожаревац, одговорно лице пројектанта: Александра Кокерић. Главни пројектант: Саша Трикић, дипл.инж.арх. број лиценце: ИКС 300 А01563 19, које је саставни део ових локацијских услова.**

Параметри дати Идејним решењем:

Укупна надземна БРГП на парцели: 999,00 м²

Укупна БРУТО изграђена површина на парцели: 999,00 м²

Укупна НЕТО површина објекта на парцели: 914,40 м²

Површина земљишта под објектом: 999,00 м²

Индекс заузетости дела парцеле: 29,60% (14,80% + 14,80%-постојећи објекат који се задржава) –макс. 40%

Процент зелених површина: 39% (минимум 30%)

Висина венца: 9,83м

Висина слемена: 10,74м

Број функционалних јединица: 5

Број паркинг места: 13

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 објекта. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

- урбанистички параметри:

Изградњом предметног објекта, постиже се индекс заузетости на парцели од укупно 29,60%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за намену.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле, која тангира предметну парцелу са југозападне стране.

Обзиром да је на парцели изграђен стамбено-пословни обејакт – услужна делатност (објекат бр.1), који је постављен на грађевинској линији према улици Дунавској, која је према важећем Плану постављена на удаљењу од 6 m од регулационе линије, новопроектовни објекат је узидан уз постојећи изграђен. Грађевинска линија новопроектованог објекта је успостављена на 56 m од регулационе линије.

Бочно, са југо-источне стране, од границе к.п. бр. 4447 објекат је удаљен од 11,21 m до 13,56 m. Са северозападне стране, објекат је удаљен од 2,53 m до 2,59 m од к.п. бр. 4446/1 КО Пожаревац (по Планом предвиђеним правилима градње најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m – 9,83 m/4 = 2,46 m). Са северно-источне стране и у дну парцеле планира се унутрашње двориште искоришћено за формирање зелених површина и паркирање возила.

У непосредној околини су изграђени стамбени објекти.

Колски и пешачки приступи парцели су планирани из улице Дунавска. Комерцијалном простору се приступа директно из улице Дунавска. Обезбеђен је приступ особама са инвалидитетом. Приступ стамбеном делу објекта је обезбеђен директно из улице Дунавска. Ширина колског приступа је 8,69 m. Паркирање је регулисано у оквиру парцеле инвеститора. Пројектовано је 21 паркинг место, од којих су 4 (четири) за лица са посебним потребама. Потребан број паркинг места је у складу са Правилима уређења (комерцијални простор – 1ПМ на 100 m² бруто површине, становање - 1ПМ /1стан). 10 паркинг места је опредељено за објекат бр. 1 а 11 паркинг места је опредељено за објекат бр. 2

- нивелациони услови:

Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима.

Комплетну површину грађевинске парцеле нивелисати тако да површинске воде не угрожавају објекат у функцији као ни објекте ни садржаје у оквиру парцеле и на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски и пешачки приступи парцели су планирани из улице Дунавска. Комерцијалном простору се приступа директно из улице Дунавска. Обезбеђен је приступ особама са инвалидитетом. Приступ стамбеном делу објекта је обезбеђен директно из улице Дунавска. Ширина колског приступа је 8,69 m. Паркирање је регулисано у оквиру парцеле инвеститора. Пројектовано је 13 паркинг места, од којих су 2 (два) за лица са посебним потребама. Потребан број паркинг места је у складу са Правилима уређења (комерцијални простор – 1ПМ на 100 m² бруто површине, становање - 1ПМ /1стан).

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30,00% простора парцеле, незастрте зелене површине мин. 15% (у директном контакту са тлом). Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

-правила за ограђивање:

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. Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Бочне и задња стране парцеле могу се ограђивати 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. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се ограђује. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије. Уколико парцела излази на више улица, према свакој је дозвољено поставити колску капију. Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- Технички услови, број: 376486/2 – 2024 од 23.08.2024. године и 376486/3 – 2024 од 23.08.2024., издати од стране **Телеком Србија, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска бр.37-39;**
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР -/2024 бр. 5114/2 од 03.09.2024.године, издати од стране **ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“** Пожаревац, Трг Радомира Вујовића бр.2
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-387422-UPP-24 од 04.09.2024.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: 01-4995/1 од 30.08.2024. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу,** у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 01-5813/2 од 06.09.2024. године и 01-6192/2 од 22.09.2023.године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 3127 од 29.08.2024. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис** Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 07.24.1 број 217.4-1127/24-3 од 03.09.2024. године, издати од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова.

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

- **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, 44/2018 – др.закон и 111/2022).

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- **Идејно решење број: ИДР -01/06-2024, Пожаревац, од јуна 2024.године, урађеном од стране „NA2 studio“ ул. Моше Пијаде бр. 34, Пожаревац, одговорно лице пројектанта: Александра Кокерић. Главни пројектант: Саша Трикић, дипл.инж.арх. број лиценце: ИКС 300 А01563 19, које је саставни део ових локацијских услова.**
- Катастарско - топографски план к.п.бр. 4446/2 К.О. Пожаревац, урађен од стране геодетске радње „Гео-Стиг“ из Пожаревца из маја 2024. године.
- Пуномоћје за подношење захтева од 03.07.2023. године.
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 12.08.2024.године на износ од 3.520,00 и 400,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 12.08.2024.године на износ 6851,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 12.08.2024.године на износ од 1.000,00 динара.

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 и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („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.

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:

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.

