



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-14698-LOCH-2/2024
Број: 04-350-350/2024
09.07.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Десимира Њамцуловића из Бора, Ул. Јована Дучића бр. 31/3 и Данијеле Њамцуловић из Бора, Ул. Јована Дучића бр. 31/3**, који је по пуномоћју поднет од стране **Александре Кокерић из „NA2 studio“ из Пожаревца, Ул. Моше Пијаде бр.34**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П (подрум и приземље), на к.п.бр. 4563/4 К.О. Пожаревац, Ул. Живке Матић бб у Пожаревцу, 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 и 52/21 и 62/23), чл. 3. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и Плана генералне регулације Костолца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 4563/4 К.О. Пожаревац, Ул. Живке Матић бб у Пожаревцу, укупне површине 1.431,00 m², изградњу стамбеног објекта, спратности По+П (подрум и приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне БРГП надземно: 147,00 m², укупне БРУТО изграђене површине: 216,00 m², укупне НЕТО површине: 164,30 m², БРУТО површине приземља: 147,00 m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 147,00 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 4563/4 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, укупне површине 1.431,00 m², са јужне стране има приступ Планом предвиђеној јавној саобраћајној површини – Ул. Живке Матић и тиме се сматра као грађевинска парцела, иако због тренутне немогућности изласка на јавну површину није могућа парцелација.

На парцели се не налазе изграђени објекти, што је евидентирано на основу приложеног катастарско-топографског плана.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 4563/4 К.О. Пожаревац, у Улици Живке Матић бб у Пожаревцу, 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.

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;
- максимална површина парцеле је 900 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 објекат 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 слободностojeће;
- 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: ограђивање, 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. 4563/4 К.О. Пожаревац, у Улици Улици Живке Матић бб у Пожаревцу, укупне површине 1.431,00 m², могуће је планирати изградњу стамбеног објекта, спратности По+П (подрум и приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), укупне БРГП надземно: 147,00 m², укупне БРУТО изграђене површине: 216,00 m², укупне НЕТО површине: 164,30 m², БРУТО површине приземља: 147,00 m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 147,00 m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Студиа за пројектовање „NA2 studio“ из Пожареваца, Ул. Моше Пијаде бр.34, број техничке документације А-02/05-2024 од маја 2024. године, за које је главни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх, са лиценцом број ИКС 300 А01563 19, које је саставни део локацијских услова.

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.

- урбанистички параметри:

Изградњом предметног објекта, постиже се индекс заузетости на парцели од 10,27%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за намену.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија дефинисана планом се поклапа са границом парцеле бр. 4563/67 К.О. Пожаревац, која тангира предметну парцелу са јужне стране.

Грађевинска линија, постављена је на 16,01m од регулационе линије према улици Живке Матић. Према бочној граници парцеле, на истоку, објекат се поставља на 5,09m од границе парцеле (према к.п.бр. 4563/9 К.О. Пожаревац).

Према бочној граници парцеле, на западу, објекат се поставља на 3,72m од границе парцеле (према к.п.бр. 4563/34 К.О. Пожаревац).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је од +0,00m (апсолутна кота + 78,30m) до +0,45m (апсолутна кота +78,75m) у односу на коту терена -0,60m (апсолутна кота терена је +77,70m), а кота подрума је -2,28m (апсолутна кота подрума је +76,02m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +5,55m (апсолутна кота слемена +83,85m). Кота венца објекта износи 3,19m (апсолутна кота венца је +81,49m). **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 на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ на парцели остварује се директно са Планом предвиђене јавне саобраћајне површине – Улице Живке Матић, која предметну парцелу тангира са јужне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне

парцеле, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- оградаивање:

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 оградаивати 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 оградајује. 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 објекта иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

- 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.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- 1. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-4036/2, постављени на ЦЕОП 09.07.2024. године;**
- 2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-265992-UPP-24 од 12.06.2024. године;**
- 3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2164 од 06.06.2024. године.**

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).

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

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење и Главна (0) свеска**, урађени од стране Пројектног бироа "NA2 studio", Ул. Моше Пијаде бр. 34, Пожаревац, број техничке документације А-02/05-2024 од маја 2024. године, за које је главни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. са лиценцом број ИКС 300 А01563 19.
- **Копија плана катастра водова** за к.п. бр.4563/4 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-14005/2024 од 04.06.2024. године.
- **Копија катастарског плана** за к.п.бр. 4563/4 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-11301/2024 од 04.06.2024. године.
- **Катастарско топографски план** за к.п. бр.4563/4 и 4563/11, обе К.О. Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац из Пожаревца, дана 15.02.2024. године;
- **Пуномоћје** за подношење захтева, дато у Великом Градишту, дана 03.02.2024. године;
- **Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“**, Ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-4036/2 од 09.07.2024. године;
- **Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о.**, Ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-265992-UPP-24 од 12.06.2024. године;
- **Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“** из Пожаревца, Ул. Воје Дулића бр. 28, број 2164 од 06.06.2024. године.

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 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.

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

Ана Миленковић, маст.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.