



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-21976-LOC-1/2023
Број: 04-350-725/2023
28.8.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Пауновић Александра из Пожаревца, ул. Дунавска бр. 157**, који је по пуномоћју поднет од стране ПД „Наша кућа“ из Пожаревца, ул. Таковска бр. 15, за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта на к.п.бр. 4806/18 К.О. Пожаревац, 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), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019), и Плана генералне регулације „Пожаревац 4” („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 12/2022), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 4806/18 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Дунавска бр. 157, укупне површине предметне парцеле 947m², за реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта спратности По+П (подрум и приземље) до спратности По+П+Пк (подрум, приземље и поткровље) укупне БРГП 189,40m² (постојећа БРГП је 81,00 m²), укупне бруто површине 216,00m² (постојећа бруто је 99,91 m²) и нето површине 161,4m² (постојећа нето површина је 80,51 m²) (катеорије А, класификационе ознаке 111011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 4806/18 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, приближно трапезног облика, укупне површине 947m², са североисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Дунавска 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.

На парцелама су евидентирана четири објекта. Стамбени објекат (објекат бр.2) предмет је поднетог захтева, стамбени објекат (објекат бр.1) се задржава, помоћни објекти (објекти бр. 4,6 и 7) се такође задржавају, што се може увидети на основу приложеног геодетског снимка.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 4806/18 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у ул. Дунавска бр. 157, налази се у градском урбаном ткиву, у зони становања ниске спратности изван централне градске зоне.

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 m^2 ;
- максимална површина парцеле је 900 m^2 ;
- 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 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 промењене 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.4806/18 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Дунавска бр. 157, могуће је планирати реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта, спратности спратности По+П (подрум и приземље) до спратности По+П+Пк (подрум, приземље и поткровље) укупне БРГП 189,40m² (постојећа БРГП је 81,00 m²), укупне бруто површине 216,00m² (постојећа бруто је 99,91 m²) и нето површине 161,4m² (постојећа нето површина је 80,51 m²), димензија основе приземља 10,85 m x 10,60m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПД „Наша кућа“ из Пожареваца, ул. Таковска бр. 15, број техничке документације D 07-01/23 од 3. јула 2023. године, за које је главни пројектант Силвија П. Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03, 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 28,15%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за намену.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле: према к.п.бр.3055/1 К.О. Пожаревац - улици Дунавска, која тангира предметну парцелу са североисточне стране.

Задржава се постојећа грађевинска линија, постављена на 5,25-5,30m од регулационе линије према улици Дунавска.

Према бочној граници парцеле, на северозападу, задржава се постојећа грађевинска линија објекат се поставља на 0,30-2,95m (према к.п.бр. 4805/2 К.О. Пожаревац).

Према бочној граници парцеле, на југоистоку објекат се поставља на 7,25m (према к.п.бр. 4806/17 К.О. Пожаревац).

Према задњој граници парцеле, на југозападу објекат се поставља према к.п.бр. 4806/31 К.О. Пожаревац.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбене зграде са једним станом – породичне куће је +0,00m (апсолутна кота +78.60m) у односу на коту терена -0,73m (апсолутна кота терена је +77.87m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +7,70m (апсолутна кота +86.30m). Кота венца објекта износи 4,55m (апсолутна кота +83.15m). **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 приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Дунавска, која предметну парцелу тангира са североисточне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 4806/18 К.О. Пожаревац, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина колско-пешачког приступа износи најмање 3,5 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.

-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:

1. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-5834/2 од 21.8.2023. године.

2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-331348-UPP-23 од 1.8.2023. године.
3. Технички услови, број: 4535/2 од 2.8.2023. године, издати од стране ЈП „Топлификације Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у Трг Радомира Вујовића број 2;

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 урађено од стране ПД „Наша кућа“ из Пожареваца, ул. Таковска бр. 15, број техничке документације D 07-01/23 од 3. јула 2023. године, за које је главни пројектант Силвија П. Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03, које је саставни део локацијских услова;
- Копија плана, издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожаревац од 24.7.2023. године под бројем 952-04-030-15103/2023.
- Копија катастра водова, издата од стране РГЗ – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујевац од 20.7.2023. године под бројем 956-304-18427/2023.
- Ситуациони план к.п.бр. 4806/18 К.О. Пожаревац, урађен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца из 16.5.2023. године.
- Информација о локацији број 04-350-864/2022 од 13.12.2022. године.
- Пуномоћје од 1.6.2023. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-5834/2 од 21.8.2023. године.
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-331348-UPP-23 од 1.8.2023. године.
- Технички услови, број: 4535/2 од 2.8.2023. године, издати од стране ЈП „Топлификације Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у Трг Радомира Вујовића број 2;
- Докази о уплати такси ЦЕОП од 15.7.2023. године.
- Докази о уплати такси ЛАТ и РАТ од 12.7.2023. 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 објекта („Службени гласник РС“, бр. 73/2019).

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
Јелена Марковић, маг.инж.рб. и рег. раз.

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.