

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-24711-LOC-1/2023
Зав.Број: 04-350-793/2023
Датум: 23.10.2023. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву који је поднет од стране **Биљане (Светомир) Вујисић из Пожаревца**, улица Дрварска бр.36,, преко пуномоћника правног лица ALEKSANDRA KOKERIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NA2 POŽAREVAC (Матични број правног лица: 65791056, ПИБ 111989210), за издавање **локацијских услова за реконструкцију и доградњу индивидуалног стамбеног објекта**, категорије А, класификационе ознаке 111011, спратности По+П, на к.п.бр. 4819/32 К.О. Пожаревац, 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. 115/2020), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), **Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20)**, и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 4819/32 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Дрварска бр.36, укупне површине парцеле 560,00 м² на којој је планирана **реконструкција и доградња индивидуалног стамбеног објекта**, категорије А, класификационе ознаке 111011, спратности По+Пр (подрум + приземље). Објекат је доминантне категорије А (100%), класификационе ознаке 111011, укупне БРУТО површине од 222.00 м² и НЕТО површине од 189,64м².

Увидом у важећи плански основ, констатовано је да наведена **катастарска парцела испуња услов за грађевинску парцелу.**

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна локација се налази у оквиру грађевинског подручја Града пожаревца, у зони: „Становање ниске спратности изван централне градске зоне“, која је дефинисана **Планом генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20).**

Предметна парцела је правоугаоног облика. Ширина фронта – северозападна граница (на регулацији) је дужине 14 m. Југоисточна граница је такође дужине 14 m, док су североисточна и југозападна, приближно су дугачке 40 m. Површина парцеле износи 560 m² . Оријентација парцеле је северозапад - југоисток. У морфолошком смислу терен се може сматрати у благом нагибу, апсолутне висинске коте од 77,70 мнм у предњем до 78,90 мнм у задњем делу парцеле. Попречни регулациони профил улице Дрварске у зони обухвата је ширине од 10 m и садржи коловозне траке ширине 6 m, и обостране тротоаре ширине 2 m. Грађевинска линија је планом дефинисана на 5 m од регулационе линије ка улици Дрварској. Објекти у непосредном окружењу

су спратности од П до П+1+Пк, по намени стамбени и оријентисани ка улици. Парцела је комунално опремљена.

Исходоване копије катастарског плана:

- **Копија катастарског плана** бр. 952-04-030-16596/2023 за к.п.бр. 4819/32 КО Пожаревац од 11.08.2023.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, Дринска 2, Пожаревац;
- **Копија катастарског плана водова** број: 956-304-19864/2023 од 08.08.2023.године, издата од стране РГЗ – сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац;

Постојеће стање: Увидом у катастарско-топографски план од 26.07.2023. године, за к.п.бр. 4819/32 и 4819/33 обе КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.геод.инж. и Копије катастарског плана бр.952-04-030-16596/2023 за к.п.бр. 4819/32 КО Пожаревац од 11.08.2023.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, на предметној парцели се налазе два (2) постојећа објекта, који су предвиђени за реконструкцију и доградњу.

Изграђена физичка структура на к.п. бр. 4819/32 К.О. Пожаревац, , обухвата један стамбени објекат спратности По+П и један помоћни објекат, спратности П+0. Стамбени објекат (објекат бр. 1) и помоћни објекат (објекат бр. 2), изграђени на предметној катастарској парцели планирани су за реконструкцију и доградњу. Предметна постојећа изградња, у смислу позиције на парцели, обликовања и материјализације, типична је за непосредно као и шире локално окружење сличног нивоа урбаности. Стамбени објекат је по типу једнострано узидан објекат. Објекат је позициониран тако да се налази на 6 m од регулационе линије на северозападној, уличној страни. Бочно, са североисточне стране, објекат је лоциран на граници са суседном парцелом к.п. бр. 4819/31, односно једнострано је узидан са суседним објектом. Са бочне, југозападне стране удаљење објекта од границе к.п.бр. 4819/33 је 4,33 m. Предметни објекат је удаљен од задње границе парцеле (према парцели бр. 4819/65) 24,71 m.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ:

Идејним решењем број: ИДР-01/07-2023, Пожаревац, јул 2023., урађеним од стране пројектанта „NA2 studio“, ул. Моше Пијаде бр. 34, Пожаревац, одговорно лице пројектанта: Александра Кокерић, за које је Главни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. бр.лиценце ИКС 300 A01563 19, предвиђа се реконструкција и доградња постојећег стамбеног објекта (објекат бр. 1) спратности По+П и помоћног објекта (објекат бр. 2) спратности П+0. Реконструкцијом и доградњом је предвиђено формирање једне стамбене јединице већег габарита. Према пројектном задатку реконструкције и доградње, треба формирати стамбену јединицу која одговара функционалним захтевима инвеститора, па је предвиђен следећи ниво интервенције: - планира се реконструкција и доградња објекта у етажи приземља, формира се нова функција стамбене јединице у оквиру које је планиран улазни трем, ходник, кухиња, дневни боравак, два купатила, остава, дегажман, три спаваће собе, тераса и степениште за приступ таванчком простору; - планира се формирање нове међусpratне конструкције у дограђеном делу објекта док постојећа међусpratна конструкција остаје непромењена; - планира се реконструкција дела постојеће кровне конструкције у сврху уклапања постојећег крова са новоизграђеним као и замена комплетне грађевинске лимарије; - планира се уградња нове фасадне столарије и браварије; - планира се израда контактне термоизоловане фасаде на целокупном објекту; - планира се замена свих облога зидних и подних површина; - планира се комплетна реконструкција оgrade као и дворишног уређења.

1. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: А

Класификациона ознака објекта: 111011 – Стамбене зграде са једним станом до 400м² и П+1+Пк
Намена објекта: Једнопородични стамбени објекат

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Објекат који се гради је спратности По+Пр (подрум + приземље)

Укупна корисна (НЕТО) површина објекта износи: 189,64 м².

Укупна бруто површина објекта надземних етажа износи: 196,00м².

Укупна бруто површина објекта : 222,00м².

Укупна бруто површина приземља : 196,00м².

2. 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 и 52/2021) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

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

Предметна парцела је лоцирана у зони становања ниске спратности у оквиру становања ниске спратности изван централне градске зоне, и у складу са планираном наменом, важе следећа посебна правила уређења и грађења за индивидуалне објекте:

III.2.2 Становање ниске спратности изван централне градске зоне

Табела 38. Посебна правила грађења за зону становања ниске спратности изван централне градске зоне

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 300 м²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објекат може бити 10% мања од прописаног минимума; • максимална површина парцеле је 1.500 м²; • 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 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 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 оградити 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.

3. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

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 и 9/2020), 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“, број 68/2019), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-371589-UPP-23 од 31.08.2023. године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О.– Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови, број: 01-6191/2 од 10.10.2023. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 2329 од 24.08.2023. године, издати од стране ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац;

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.

4. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да је **на предметној локацији могућа реконструкција и доградња постојећег стамбеног објекта (објекат бр.1), спратности По+Пр и помоћног објекта (објекат бр.2) спратности П+0.** Реконструкцијом и доградњом је предвиђено формирање једне стамбене јединице већег габарита, на начин који је приказан **Идејним решењем број: ИДР-01/07-2023, Пожаревац, јул 2023., урађеним од стране пројектанта „NA2 studio“, ул. Моше Пијаде бр. 34, Пожаревац, одговорно лице пројектанта: Александра Кокерић, за које је Главни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. бр.лиценце ИКС 300 A01563 19.**

Параметри дати Идејним решењем су:

Грађевинска парцела:

Површина грађевинске парцеле број **4819/32 КО Пожаревац**, у улици Дрварска бр.36, у Пожаревцу, укупне површине парцеле $560,00 \text{ m}^2$, налази се у грађевинском подручју Града Пожаревца у зони „**Становање ниске спратности изван централне градске зоне**“.

Индекс заузетости парцеле (Из):

Површина под објектом на парцели: $196,00 \text{ m}^2$

Површина грађевинске парцеле износи: $560,00 \text{ m}^2$

Индекс заузетости под објектима (укупно): Из= $35,00 \% = 35\%$ (максимално)

Планирана висина објекта:

- спратност је По+Пр (подрум + приземље);
- висина венца износи: $h_v=3,49 \text{ m}$;
- висина слемена износи: $h_s=5,85 \text{ m}$.

Положај објекта:

Објекат је по типу једнострано узидан објекат. Објекат је позициониран тако да се налази на $5,92 \text{ m}$ од регулационе линије на северозападној, уличној страни (у граници планом дефинисаном грађевинском линијом која је на 5 m од регулационе линије). Бочно, са североисточне стране, објекат је лоциран на граници са суседном парцелом к.п. бр. 4819/31, односно једнострано је узидан са суседним објектом. Са бочне, југозападне стране удаљења објекта од границе к.п. бр. 4819/33 су остали исти, $0,40 \text{ m} - 0,48 \text{ m}$. Предметни објекат је удаљен од задње границе парцеле (према парцели бр. 4819/65) $13,78 \text{ m}$. Пешачки и колски приступ парцели је са северозападне стране, директно из улице Дрварске.

Планирана нивелација:

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама саобраћајних површина, односно котама терена. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Дрварске. Нивелација објекта, интерних комуникација и слободних површина прилагођена је постојећем терену. За релативну коту $\pm 0,00 \text{ m}$ је усвојена апсолутна кота $78,35 \text{ m}$, што је уједно и кота готовог пода приземља улазног дела објекта. За приступну коту објекту (из улице Дрварске) усвојена је апсолутна кота $77,71 \text{ m}$ (релативна

кота -0,64 m). Кота венца објекта је на коти +3,49 m / 81,84 m. Висина слемена је на коти +5,85/84,20 m.

Нулта кота објекта – кота нивелете јавне приступне површине -0,66 m (77,69)

Кота темељења -1,44 m (76,91)

Кота тротоара у зони улаза -0,64 m (77,71)

Кота пода приземља ±0,00 m (78,35)

Кота венца објекта +3,49 m (81,84)

Кота слемена крова +5,85m (84,20)

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 50,00% >45% (минимално)

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле: 1 (једно паркинг место на један стан)
- Број функционалних јединица (станава): 1

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. 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.

5. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- **Идејно решење број: ИДР-01/07-2023, Пожаревац, јул 2023., урађеним од стране пројектанта „NA2 studio“, ул. Моше Пијаде бр. 34, Пожаревац, одговорно лице пројектанта: Александра Кокерић, за које је Главни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. бр.лиценце ИКС 300 А01563 19;**
- Катастарско-топографски план од 26.07.2023. године, за к.п.бр. 4819/32 и 4819/33 обе КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.геод.инж.
- Сагласност сувласника на к.п.бр. 4819/32 К.О. Пожаревац од 12.07.2023. оверена од стране амбасаде РС, број овере у уписнику: 1443/2023
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 25.05.2023.године на износ од 1940,00 и 330,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 25.05.2023.године на износ 2109,00 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 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“, број 68/2019):

- **Копија катастарског плана** бр.952-04-030-25064/2022 од к.п.бр. 1925/1 КО Пожаревац од 02.12.2022.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, Дринска 2, Пожаревац;
- **Копија катастарског плана водова** број: 956-304-28543/2022 од 05.12.2022.године, издата од стране РГЗ – сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац;

6. 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 и 52/2021).

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

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а