



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-11564-LOC-1/2024
Број: 04-350-256/2024
17.05.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, а по захтеву Седларевић Петра, ул.23.Српске дивизије бр.23, [REDACTED] за изградњу стамбеног објекта, који је по пуномоћју поднет од стране Мирослава Тацић, Косанчићева бр.23, Пожаревац, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, спратности П+О (приземље) на кп.бр. 5372/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. 23.Српске дивизије, а на основу члана 53а, 54.- 57. („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/2019, 9/2020, 52/21 и 62/23), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.87/23), чл. 11., 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), Правилнику о садржини, начину, поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр. 96/2023) и Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/20), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 5372/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. 23.Српске дивизије, укупне површине парцеле 2395,00м², за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), категорије А, класификациони број 111011 – 100,00%, укупне бруто развијене грађевинске површине надземно од 141,00 м², бруто површине под објектом од 141,00 м² и укупне нето површине од 117,00м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. кп.бр. 5372/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. 23.Српске дивизије представља грађевинску парцелу, већ ће се иста формирати до употребне дозволе.

На парцели кп.бр.5372/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. 23.Српске дивизије има изграђених објеката, евидентиран на копији катастарског плана и препису листа непокретности, а само су 3 уписана на основу Закона о озакоњењу, укупне површине 114м².

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела кп.бр. **5372/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. 23.Српске дивизије** налази се у оквиру грађевинског подручја Града Пожаревца, ван централне градске зоне. За предметну локацију предвиђено је и становање ниске спратности као претежна намена, максимално дозвољене спратности По+П+1 у свему у складу са идејним решењем.

Општа правила грађења која се прописују овим планом важе за цео обухват плана, а посебна правила грађења важе за појединачне зоне, намене и грађевинске парцеле. Изградња објеката мора да буде у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, правилима грађења из овог плана и техничким прописима а у свему према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/20),.

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аеро загађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Није дозвољена изградња објеката, без обзира на намену, који неповољно утичу на ваздух, земљиште и подземне воде или изгледом, прекомерном буком или на други начин могу нарушити или уништити вредности подручја или угрозити постојеће и планиране објекте.

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. **5372/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. 23.Српске дивизије**, налази се у градском урбаном ткиву, у амбијенталној целини 8, у зони – шире централне градске зоне, у блоку 8.10 са правилима грађења за III.2.3. Становање ниске спратности изван централне градске зоне - табела 38 посебна правила

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 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 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

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за амбијенталну целину 8 и блок 8.10, у зони изван централне градске зоне града односно параметри из Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/20) III.2.3 табела 38 као посебна правила и идејног решења:

Парцела:

површина парцеле

- за слободностојеће објекте2395,00м²
- припадајућа површина937,00м²

Индекс или степен изграђености „И“

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....92,50%

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели..... 6,47%

Висинска регулација

- максимална спратност објекта.....П+0
- максимална висина објекта

до коте венца Венац:+3,12м, Слеме:+5,00м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије по плану је 6,30м, а од грађевинске линије до границе парцеле до улице је 7,13м, у складу са идејним решењем.

- растојање објекта од бочних граница парцеле у складу са постојећим стањем и идејним решењем је на североистоку 5,00м према катастарској граници са кп.бр.5371 КО Пожаревац.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. **5372/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. 23.Српске дивизије**, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), (категорије А, класификациони број 111011 – 100,00%) укупне бруто развијене грађевинске површине надземно од 141,00 м², бруто површине под објектом од 141,00м² и укупне нето површине свих етажа од 117м², а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране Пројектног бироа „Studio ELPROS“ Шапине, број техничке док. 02-02/2024 од фебруара 2024 године, за које је главни пројектант Мирослава Тацић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 0800 03, које је саставни део локацијских услова.

Обавеза пројектанта да поштује План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/20), са свим правилима дефинисаним у истом.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта а све у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење објекта издатим од стране имаоца јавних овлашћења који су саставни део локацијских услова. 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:

На основу достављене О- Главне свеске техничке документације укупна бруто површина надземних етажа новопроектваног објекта износи 141,00 м². Бруто површина под објектом је 141,00м², а индекс заузетости објекта на парцели износи 6,47% .

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

- положај објекта градње и његова регулација:

Ново планирани објекат поставити у складу са достављеним идејним решењем из О- главне свеске.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

- нивелациони услови:

Коту пода приземља објеката пројектовати у складу са идејним решењем.

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

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

Кров објекта пројектовати са одводњавањем атмосферских вода у оквиру граница сопствене парцеле, тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима. Висина објекта идејним решењем из О- главне свеске.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице.

Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан.

Паркирање возила је према идејним решењем из О- главне свеске.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

При пројектовању и реализацији објекта применити решења у складу са важећим правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

- ограђивање:

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Изузетно, када постоји писана сагласност суседа, могу се постављати на међу суседних грађевинских парцела.

Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Висина капије не сме бити већа од висине ограде. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије.

Уколико је растојање између грађевинске и регулационе линије мање од 3 m, грађевинска линија представља и линију на коју се поставља ограда. За такве ограде важе иста правила као за ограде на регулационој линији.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине притом поштујући све нормативе и стандарде у грађевинарству.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

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 03-3098/2 од 15.05.2024. године;
2. – Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, ул. Таковска 2, Београд, Извршна јединица Пожаревац, број: 188825/2-2024 од 24.04.2024;
3. –Технички услови ЈКП „Комуналне службе“, Пожаревац Моше Пијаде број 2, број 01-2778/1 од 08.05.2024.
- 4.- Србијагас, Сектор за развој ОП 318/24 (РН 622/24) од 29.04.2024.године;
- 5.- Технички услови ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, бр.1646 од 24.04.2024.године.
- 6.-Услови за пројектовање и прикључење Електродистрибуција Србије д.о.о., Огранак Електродистрибуција Пожаревац, бр-11.02-195147/2 од 26.04.2024.

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.

- **мере заштите од пожара :** Урбанистичко решење локације и планирана изградња објекта, мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара.

Заштита од пожара подразумева и следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

При изради техничке документације и изградњи објекта применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом.

- **посебни услов** – Обавеза одговорног пројектанта као и одговорног извођача радова је да у потпуности спроведу задате техничке услове од свих надлежних јавних предузећа и установа.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење, урађеном од стране Пројектног бироа „Studio ELPROS“ Шапине, број техничке док. 02-02/2024 од фебруара 2024 године, за које је главни пројектант Мирослава Тацић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 0800 03, које је саставни део локацијских услова.

- Копија катастарског плана за к.п.бр. 5372/1 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-8032/2024 од 22.04.2024.године;

Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 5372/1 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујева, бр. 956-304-10052/2024 од 19.04.2024. године;

- Катастарско топографски план за к.п.бр. 5372/1 К.О. Пожаревац израђен и оверен од стране овлашћене геодетске радње „Елит“ из Пожаревца

- Пуномоћје од стране **Седларевић Петра** о заступању, дато Мирослави Тацић из Пожаревца.

- Сагласност сувласника

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објеката, 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 („Сл.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 а посебно у складу са условима надлежних јавних предузећа.

Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања.

Локална административна такса у износу од 2.109,00 динара наплаћена је по тачки 5. тарифног броја 9. Одлуке о изменама и допунама Одлуке о локалним административним таксама („Сл.гл. Града Пожаревца“, бр.19/2019).

Републичка такса од 380,00 дин. сходно тарифном броју 1. и 9. Закона о републичким административним таксама („Сл.гл.РС“, број 43/03, 51/03, 52/04, 42/05, 61/05, 42/06, 5/09, 54/09, 35/10, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/2017, 113/2017, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22 и 54/23).

Наплаћена је накнада за Централну евиденцију у износу од 1.000,00 динара.

За све уплате приложени су докази о уплати.

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 и Архиви Градске управе Града Пожаревца

*Шеф Одсека за урбанистичко
и просторно планирање
Мануела Јанковић, дипл.инж.арх.*

*Начелник одељења
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.*