



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: **ROP-PZR-22435-LOC-1/2024**

Број: **04-350-498/2024**

Датум: 11.09.2024. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Војислава Ђорђевића из Пожаревца, Ул. братства јединства бр. 5/6, кога заступа Данијел Радуловић из Пожаревца, ул. Дринска бр.21А/6, за издавање локацијских услова, на основу чланова 53а, 54.- 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, 52/2021 и 62/2023), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), чланова 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 6170/12 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, за планирану изградње стамбеног објекта спратности П+1, у Ул. Десанке Првановић бб.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 6170/12 К.О. Пожаревац, на којој је планирана изградња стамбеног објекта спратности, налази се у грађевинском подручју Града Пожаревца.

Увидом у Катастарско топографски план за к.п.бр. 6170/12 К.О. Пожаревац, од априла 2024. године, на парцели не постоје изграђени објекти.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: А (незахтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 111 011;

Намена објекта: стамбене зграде са једним станом, максималне површине до 400м², максималне спратности до П+1+Пк.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана је изградња стамбеног објекта спратности П+1, (приземље и спрат), правилног облика основе приземља, максималних димензија: 11,60 x 10,00 м, бруто површине основе етаже приземља БПО_{пр}=110,00м², укупне бруто површине објекта од 203,00м², укупне нето корисне површине НПО=161,51м² и бруто развијене грађевинске површине БРГП=203,00м².

4. 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, 52/2021 и 62/2023) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

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

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

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 м; изузетно, за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 м.

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.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:

- свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Приступ се по правилу остварује непосредно, целом ширином фронта парцеле
- за паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели. Није дозвољено паркирање возила у простору између грађевинске и регулационе линије, изузев за објекте становања ниске спратности изван централне градске зоне, где је дозвољено највише једно паркинг место у том простору.

5. УЛОВИ 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-346198-UPP-24 од 31.7.2024. године, издати од стране Оператер 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: 03-5475/2 од 5.9.2024. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у Улици Југ Богдановој број 22-24;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“, Ул. Воје Дулића бр. 28 Пожаревац, број 2756 од 29.07.2024. године.

На основу приложаних техничких услова, недостајаћа инфраструктура ће бити реализована преко Улице Десанке Првановић (к.п.бр. 6170/12 К.О.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.

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији могуће је планирати изградњу стамбеног објекта, на начин приказан Идејним решењем 0- ИДР 7/24 од 2024. године, израђен од стране Инжењерске делатности „BGA ENGINEERING POŽAREVAC“, Ул. стари корзо бр. 29/4 из Пожареваца Главни пројектант је Данијел М. Радуловић, дипл.инж.арх. броја лиценце 300 2568 03, који су саставни део локацијских услова.

Параметри дати Идејним решењем су у складу са важећим планским основом и то за:

Грађевинска парцела:

- Површина катастарске парцеле број 6170/12 К.О. Пожаревац је $501,00\text{m}^2$
- Индекс заузетости парцеле $I_z = 21,96\% < 35\%$
- Индекс изграђености парцеле $I_{ii} = 0,40$

Планирана висина објекта:

- спратност је П+1 (приземље и спрат);
- висина венца износи: $H_v = 5,80\text{m} (+163,50\text{m})$;
- висина слемена износи: $H_s = 8,54\text{m} (+166,24\text{m})$.

Положај објекта у односу на регулацију:

Објекат се лоцира на катастарској парцели број 6170/12 К.О. Пожаревац површине 506m^2 која се налази у улици Десанке Првановић бб у Пожаревацу, предвиђено је од предметне катастарске парцеле формирање грађевинске парцеле површине 501m^2 за изградњу породичне стамбене зграде, и издвајање дела катастарске парцеле површине 5m^2 за будуће припајање улици Десанке Првановић.

- Регулациона линија предвиђена је према Улици Десанке Првановић, регулациона линија се поклапа са границом катастарске парцеле број 6170/12 К.О. Пожаревац и улице - катастарске парцеле број 6171 К.О. Пожаревац,
- Грађевинска линија предвиђена је ка Улици Десанке Првановић на растојању $5,00\text{m}$ од регулационе линије.

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

- Објекат се поставља на $2,00\text{m}$ од границе ка источној страни (к.п.бр. 6171 К.О. Пожаревац)
- Објекат се поставља на $6,52\text{m}$ - $6,47\text{m}$ од границе ка западној страни (к.п.бр. 6170/11 К.О. Пожаревац)
- Објекат се поставља као слободностојећи;

Растојања објекта од задње границе парцеле:

- Задња линија градње одређена је на растојању од $9,36\text{m}$ - $10,53\text{m}$ од границе са суседном парцелом к.п.бр. 6170/2 К.О. Пожаревац.

Планирана нивелација према графичком прилогу:

- Кота тротоара око објекта - $0,50 (+157,20\text{m})$
- Кота пода приземља $\pm 0,00; (+157,70\text{m})$
- Кота венца крова $+ 5,80\text{m} (+163,50\text{m})$
- Кота слемена крова $+8,54\text{m} (+166,24\text{m})$.

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 62,87% површине парцеле;

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле;

Осим конкретно 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.

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем ROP-PZR-22435-LOC-1/2024 (04-350-498/2024) од 17.7.2024. године, од стране Војислава Ђорђевића из Пожареваца, Ул. братства јединства бр. 5/6, кога заступа Данијел Радуловић из Пожареваца, ул. Дринска бр. 21А/6, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење (ИДР) број 0- ИДР 7/24 од 2024. године, израђен од стране Инжењерске делатности „BGA ENGINEERING POŽAREVAC“, Ул. стари корзо бр. 29/4 из Пожареваца Главни пројектант је Данијел М. Радуловић, дипл.инж.арх. броја лиценце 300 2568 03,
- Катастарско топографски план к.п.бр. 6170/12 К.О. Пожаревац, од априла 2024. године, сачињен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожареваца оверен од стране Драгана Благојевића инж.геодезије;
- Пуномоћје од 17.3.2023. године.
- Доказ о уплати републичке и локалне административне таксе и таксе за ЦЕОП.

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ - Службе за катастар 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 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023):

- Копија плана број 952-04-030-15324/2024 од 24.07.2024. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Уверење из катастра водова, број 956-304-18910/2024 од 23.07.2024. године, издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

8. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 87/2023), 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.

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.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација за потребе исходавања потребних дозвола.

Локацијски услови 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, 52/2021 и 62/2023).

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.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Невена Радовановић, дипл.просторни планер

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.