

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-7980-LOC-1/2024
Број: 04-350-173/2024
Датум: 16.05.2024. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Бојана Деветака из Пожареваца, улица Мајаковског бр.101, који је по пуномоћју поднет од стране: Јелене Деветака из Пожареваца, улица Мајаковског бр.101, **за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре за изградњу једнопородичног стамбеног објекта, спратности П+Пк на кп.бр. 6171 К.О. Пожаревац**, 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 115/2020), чланова 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и Генералног плана Пожареваца („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 2/07), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број к.п. бр. 6171 КО Пожаревац, у улици Мајаковског бр.101 у Пожаревцу, укупне површине 12900,00 m², (односно дела парцеле од 450m²), за изградњу једнопородичног стамбеног објекта, спратности П+Пк.

Објект је доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011 (100%), укупне БРУТО површине од 158,99м², БГРП (надземно) од 158,99м², укупне НЕТО површине: 128,32м².

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број к.п.бр. 6171 КО Пожаревац, у улици Мајаковског бр.101 у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, укупне површине 129а. Приступ улици (саобраћајници) остварује се према улици Бојане Првановић.

Увидом у катастарско-топографски план од марта 2022. године, за део к.п.бр.6171 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж., на делу предметне парцеле се не налазе изграђени објекти

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: А

Класификациона ознака објекта: 111011;

Намена објекта: Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.) – До 400 m² и П+1+Пк/Пс

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана је изградња једнопородичног стамбеног објекта, спратности П+Пк, налази се у Пожаревцу, део кп.бр. 6171 КО Пожаревац, у улици Бојане Првановић, у градском урбаном ткиву у зони становања ниске спратности, изван центра градске зоне, спратности П+Пк, укупне БРУТО површине од 158,99м², БГРП (надземно) од 158,99м², укупне НЕТО површине: 128,32м². Габарити пројектованог једнопородичног објекта су 11,00m x 7,60m како у приземљу тако и на поткровљу, са додатом терасом само у приземном делу на задњој страни објекта димензија 5,46m x 2,68m. Приступ из улице Бојане Првановић омогућен је колским прилазом ка задњем делу плаца, дела парцеле и пешачком стазом прописне ширине којом се приступа директно улазном делу у објекат. Паркирање возила је омогућено на парцели.

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 Пожаревца“, 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 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.

5. 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), 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 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови, број: 167410/2 – 2024 од 11.04.2024. године и 167410/3 – 2024 од 11.04.2024., издати од стране **Телеком Србија, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска бр.37-39**;
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-169250-UPP-24 од 18.03.2024.године, издати од стране Оператера дистрибутивног система **„ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О.** са седиштем у Београду– Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР -/2024, издати под бројем 2470/2 од 12.04.2024. године, издати од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр. 2;
- Технички услови, број: 03-2503/2 од 15.05.2024. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 1453 од 18.10.2024. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац;

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана бр: 952-04-030-5544/2024 од 26.03.2024.године за к.п. бр.6171 КО Пожаревац, издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пожаревац, Дринска 2, Пожаревац
- Копија катастарског плана водова број: 956-304-7194/2024 од 25.03.2024.године, издата од стране РГЗ – сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац

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 је на предметној локацији могућа изградња једнопородичног стамбеног објекта, спратности П+Пк., доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011 (100%), укупне БРУТО површине од 158,99м², БГРП (надземно) од 158,99м², укупне НЕТО површине: 128,32м², на начин који је приказан Идејним решењем (ИДР) **број техн.документације: 03/2024 од јануара 2024. године**, Врњачка Бања, израђен од стране Пројектант: „ЕХ LEGE“ инжењерске делатности и техничко саветовање Ул. Београдска 29/5, Врњачка Бања Одговорно лице пројектанта: Тамара Чукурановић. **Одговорни пројектант: Јелена Деветак, дипл.инж.арх Број лиценце: 300 О569 16**, које је саставни део локацијских услова.

Увидом у катастарско-топографски план од марта 2022. године, за део к.п.бр.6171 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж., на делу предметне парцеле се не налазе изграђени објекти.

Параметри дати Идејним решењем су:

Просторна организација и обликовање Пројектовани једнопородични објекат је слободностојећи. Северна фасада на којој се налази улаз објекта је оријентисана ка уличном фронту и има директан приступ са улице. Јужна фасада је оријентисана ка дворишној, задњој страни плаца, предметног дела парцеле. Источна и западна фасада имају оријентације ка бочним међама. Ширина предметног дела парцеле ка уличном фронту је 14,50м. Кота објекта приземља 0.00 износи 157.70 апсолутне висинске вредности. Кота приземља издигнута је 0.60м од коте улице у тачки почетка приступног тротоара. Габарити пројектованог једнопородичног објекта су 11,00m x 7,60m како у приземљу тако и на поткровљу, са додатом терасом само у приземном делу на задњој страни објекта димензија 5,46m x 2,68m. Приступ из улице Бојане Првановић омогућен је колским прилазом ка задњем делу плаца, дела парцеле и пешачком стазом прописне ширине којом се приступа директно улазном делу у објекат. Паркирање возила је омогућено на парцели. Пројектовано стање Пројектовани објекат се састоји од етаже приземља и етаже поткровља. Приземље садржи стамбени део који се састоји од улазног ходника, кухиње, трпезарије, дневне собе, спаваће собе и купатила. Поред овог дела, приземље садржи и техничку просторију-оставу и терасу која је у контакту са тлом. У оквиру приземља налази се вертикална комуникациона веза са поткровљен, степениште. У поткровљу је такође стамбени простор, четири спаваће собе, ходник, купатило и две лође. Чиста спратна висина приземља је 2,70м, а поткровља од 1,50м до 2,70 у складу са нагибом пројектованих кровних равни. Кота приземља је пројектована на +0,60м у односу на коту терена која је одређена на оси приступне саобраћајнице ул. Бојане Првановић. Кота тротоара испред улазног дела у објекат је пројектована на +0,10м у односу на коту саобраћајнице.

Грађевинска парцела:

Површина грађевинске парцеле број **6171 КО Пожаревац** у улици Бојане Првановић, у **Пожаревцу**, укупне површине дела парцеле 450,00 m², налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца, у зони становања ниске спратности, изван центра градске зоне.

Индекс заузетости (Из):

Површина под објектом износи 98,25м²

Индекс заузетости парцеле Из= 21,80 % < 35% (изузетно 40% за објекте на углу улица)

Планирана висина објекта:

- спратност је Пр+Пк (приземље + поткровље);
- висина венца износи: hv=3,60 м (+161,30мнв);
- висина слемена износи: hs=6,45 м (+164,15мнв).

Положај објекта у односу на регулацију:

- Планирани пешачки и колски прилаз објектима је из улице Бојане Првановић. Грађевинска линија у односу на регулацију се постављана растојању од 5,51м

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

- Бочно растојање од суседног дела катастарске парцеле предметне парцеле се поставља на растојању од 5,10м са западне стране и 2,00м са источне стране.
- Објекат се поставља као слободностојећи;

Растојања објекта од задње границе парцеле:

- Задња линија градње ка суседној катастарској парцели број 6745/2 К.О Пожаревац се планира у на растојању од 9,77м.

Планирана нивелација:

- Кота тротоара око објекта: - 0,20 м (+157,50 м);
- Кота пода приземља: ± 0,00 (+157,70 м);

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 50,19% > мин.45%

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле; једно (1) паркинг место.

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.

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

Идејно решење и Главна свеска, број техн.документације: **03/2024 од јануара 2024. године**, Врњачка Бања, израђен од стране Пројектант: „ЕХ LEGE“ инжењерске делатности и техничко саветовање Ул. Београдска 29/5, Врњачка Бања Одговорно лице пројектанта: Тамара Чукурановић. **Одговорни пројектант: Јелена Деветак, дипл.инж.арх Број лиценце: 300 0569 16**, које је саставни део локацијских услова.

- Катастарско-топографски план од марта 2022. године, за део к.п.бр.6171 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж., на делу предметне парцеле се не налазе изграђени објекти.
- Пуномоћје (Овлашћење за заступање) од 06.02.2023. године;
- Налог за уплату републичке административне таксе од 20.05.2024.године на износ од 550,00 динара.
- Налог за уплату локалне административне таксе од 20.05.2024.године на износ од 1577,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 20.03.2024.године на износ од 1.000,00 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 96/2023):

8. 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, 52/2021 и 62/2023).

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
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.