

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-9103-LOC-1/2024
Број: 04-350-210/2024
Датум: 24.05.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Саше Јарића и Мирјане Јарић из Пожареваца, улица Нушићева 22, који је по пуномоћју поднет од стране: PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NAŠA KUĆA DOO POŽAREVAC (Матични број правног лица: 20612657, ПИБ: 106487617), за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта П+1 и пренамену дела помоћног објекта П+0 у стамбени, на к.п.бр. 680/12 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Нушићева 22, 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 и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), и **Плана генералне регулације „Пожаревац 1”** („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 680/12 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Нушићева 22, укупне површине парцеле од 454,00 м2, за изградњу стамбеног објекта спратности П+1.

Планирани објекат је:

Објекат је категорије А, класификационе ознаке 111011 (100%)

Спратност: Пр+1

Укупна БГРП надземно од 182,10 м2.

Укупна БРУТО свих етажа: 182,10 м2

Укупна НЕТО површина надземних етажа новог објекта: 146,70 м2

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локација предметног објекта налази се у обухвату грађевинског подручја Града Пожареваца, које је као такво утврђено Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ и у широј централној градској зони. **Примењују се правила грађења – Зона становања ниске спратности у широј централној градској зони.** Предметна катастарска парцела исуњава услов за грађевинску парцелу.

На катастарској парцели број: 680/12 К.О. Пожаревац у Пожаревцу постоје изграђени објекти, стамбени објекат спратности П+1 (приземље+спрат) стамбене намене, објекат је легализован

решењем бр.04-35-3019/2003 од 18.05.2003.године и помоћни објекат П+0 (приземље) који је легализован решењем бр. 04-35-3619/2003-1 од 18.05.2012. године. Објекти су евидентирани у катастру непокретности. Постојећи стамбени објекат спратности П+1 је у добром стању, планирана је доградња у етажи приземља и спрата. Помоћни објекат је такође у добром стању, планирано је рушење оставе бр.2 и спајање –припајање стамбеном објекту, формирање једног објекта стамбене намене, спратности П+1.

Парцела, њен положај и положај суседних парцела и објеката на њима је приказана на Ситуационом плану урађеном од стране Геодетске радње "Елит" Пожаревац, а парцела је површине 4а и 54м². Парцела је релативно правог облика и североисточне оријентације у односу на улицу Нушићеву. Планирани пешачки и колски приступ објекту је из улице Нушићеве, катастарска парцела бр. 680/14 К.О. Пожаревац. Регулациона линија се поклапа са границом предметне катастарске парцеле ка улици, а грађевинска линија се у потпуности задржава према постојећем стању озакоњеног објекта и на удаљену је 22,37м. Ка катастарској парцели бр. 680/11 КО Пожаревац објекат је на растојању према постојећој грађевинској линији, на растојању од 0,60-1,20м. Ка катастарској парцели бр. 682/1 КО Пожаревац објекат је на растојању према постојећој грађевинској линији, на растојању од 0,50-0,80м.Ка катастарској парцели број 680/13 КО Пожаревац, руши се остава бр. 2 помоћног објекта, тако да је објекат на удаљењу од 2,00м од границе парцеле.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Увидом у приложени Катастарско – топографски план од 29.06.2022. године, за к.п.бр.680/12 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.геод.инж. на предметној парцели постоје изграђени објекти.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-7577/2024 од 17.04.2024
2. Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-9403/2024 од 15.04.2024

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1379/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у улици Косанчићева 63, у Пожаревцу, налази се у делу блока 2.2 у ул. Косанчићева, где је дефинисана **Зона са наменом становања ниске спратности у широј централној градској зони.**

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе посебна правила грађења за површине са **наменом становања ниске спратности у широј централној градској зони.**

Становање ниске спратности у широј централној градској зони

Табела 40. Посебна правила грађења за зону становања ниске спратности у широј централној градској зони.

--	--

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 300 m²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објект може бити 10% мања од прописаног минимума; • максимална површина парцеле је 900 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)	• 40%; • изузетно 45%, 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	• 11,5 m; изузетно, у Улици Ситничкој, највећа дозвољена висина објекта је 8,5 m; у Улици Драже Марковића, до укрштања са Улицом (сокаком) Трише Кацлеровића, највећа дозвољена висина објекта је 5,5 m; • оријентациона спратност је П+2(+Пс); изузетно, у Улици Ситничкој, оријентациона спратност је П+1(+Пс); у Улици Драже Марковића, до укрштања са Улицом (сокаком) Трише Кацлеровића, оријентациона спратност је П(+Пс); Изузетак од горенаведених правила • 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; • 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 40%; • 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.

* 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.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 680/12 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у улици Нушићева 22, укупне површине парцеле од 454,00 м², **могуће је планирати** реконструкцију и доградњу стамбеног објекта П+1 и пренамену дела помоћног објекта П+0 у стамбени, а у свему **према Идејном решењу број: D 02-02/24, Mesto i datum: Požarevac, 28.02.2024.god. урађеном од стране PD " Naša kuća" d.o.o. Požarevac, Takovska 15/3 Odgovorno lice projektanta: Violeta Arsić Đorđević, direktor. Главни пројектант: Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 4616 03, које је саставни део ових локацијских услова.**

Параметри дати Идејним решењем:

Спратност : П+1

Укупна БРУТО изграђена површина новопланираног објекта: 182,10 м²

Укупна НЕТО површина објекта новопланираног објекта: 146,70 м²

Површина земљишта под објектом: 90,50 м²

Индекс заузетости дела парцеле: 40,00% (максимум 40%)

Проценат зелених површина: 34,80%

Висина венца: 5,65м

Висина слемена: 7,85м

Број функционалних јединица: 1

Број паркинг места: 2

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 делу парцеле од 14,80%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за намену.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле, која тангира предметну парцелу са југозападне стране (улица Нушићева).

Парцела је релативно правилног облика и североисточне оријентације у односу на улицу Нушићеву. Планирани пешачки и колски приступ објекту је из улице Нушићеве, катастарска парцела бр. 680/14 К.О. Пожаревац. Регулациона линија се поклапа са границом предметне катастарске парцеле ка улици, а грађевинска линија се у потпуности задржава према постојећем стању озакоњеног објекта и на удаљену је 22,37м. Ка катастарској парцели бр. 680/11 КО Пожаревац објекат је на растојању према постојећој грађевинској линији, на растојању од 0,60-1,20м. Ка катастарској парцели бр. 682/1 КО Пожаревац објекат је на растојању према постојећој грађевинској линији, на растојању од 0,50-

0,80м.Ка катастарској парцели број 680/13 КО Пожаревац, руши се остава бр. 2 помоћног објекта, тако да је објекат на удаљењу од 2,00м од границе парцеле.

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.

-правила 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. Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Бочне и задња стране парцеле могу се оградавати 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 оградаује. 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 за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-185683-UPP-24 од 25.04.2024.године, издати од стране Оператера 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;
2. Технички услови, број: 03-3101/2 од 15.05.2024. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
3. Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 139/2024, издати под бројем 2786/2 од 25.04.2024. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр. 2;
4. Технички услови, број: 1570 од 23.04.2024. 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.

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.

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- **Идејно решење** број: D 02-02/24, Mesto i datum: Požarevac, 28.02.2024.god. урађеном од стране PD " Naša kuća" d.o.o. Požarevac, Takovska 15/3 Odgovorno lice projektanta: Violeta Arsić Đorđević, direktor. Главни пројектант: Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 4616 03, које је саставни део ових локацијских услова.
- Катастарско – топографски план од 29.06.2022. године, за к.п.бр.680/12 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.геод.инж.
- Пуномоћје за подношење захтева од 09.02.2024. године.
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 28.03.2023.године на износ од 550,00 и 380,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 28.03.2023.године на износ 2109,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 29.03.2024.године на износ од 1.000,00 динара.

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. важећег 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. 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.

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

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.