



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам

и грађевинске послове

Број ROP-PZR-42279-LOC-1/2024

(04-350-894/2024)

Датум: 10.02.2025. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Рајчић Неле и Рајчић Зорана, обоје из Пожаревца, Немањина бр. 61, који је по пуномоћју поднет од стране Момировић Наташе из Пожаревца, ул. Делиградска бр. 18, за издавање локацијских услова за планиране радове на изградњи стамбене зграде са једним станом и помоћног објекта – гараже на к.п.бр. 746/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Немањина бр. 37, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20) и Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде са једним станом и помоћног објекта – гараже на к.п.бр. 746/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Немањина бр. 37 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-657/2024 од 10.12.2024. године), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 746/2 К.О. Пожаревац (површине 412 м²), у Пожаревцу, Немањина бр. 37, за изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности П+1 (приземље + спрат), укупне бруто површине од 260,00м² и БРГП од 260,00м² и помоћног објекта – гараже, спратности П+0 (приземље), укупне бруто површине од 35,00м² и БРГП од 35,00м².

I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Постојеће стање и планирана намена:

Предметна катастарска парцела број 746/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Немањина бр. 37, налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца, у широј централној градској зони, у блоку 2.1, у оквиру површина осталих намена - становање средње спратности, са северне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Немањиној (к.п.бр. 817/1 К.О. Пожаревац), а са источне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Вере Милетић (к.п.бр. 819/1 К.О. Пожаревац) и представља формирану грађевинску парцелу, а на основу потврђеног Урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде са једним станом и помоћног објекта – гараже на к.п.бр. 746/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Немањина бр. 37 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-657/2024 од 10.12.2024. године).

На предметној локацији планирана је изградња стамбене зграде са једним станом, спратности П+1 (приземље + спрат), укупне бруто површине од 260,00m² и БРГП од 260,00m² и помоћног објекта – гараже, спратности П+0 (приземље), укупне бруто површине од 35,00m² и БРГП од 35,00m².

Катастарска парцела бр. 746/2 К.О. Пожаревац је у фактичком стању изграђена приземним објектима - породичним стамбеним и пратећим помоћним објектима. Објекти који су изграђени на предметној парцели планирани су за уклањање како би се створили услови за нову изградњу.

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

У складу са чланом 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће:

Категорија објекта: А (незахтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 111011 (100%)– стамбене зграде са једним станом - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће - до 400 м² и П+1+Пк (ПС);

и

Категорија објекта: А (незахтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: без класификационе ознаке

II. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност стамбеног објекта је П+1 (приземље + спрат), планираних површина: основе приземља БПОпр=175,00m², укупне бруто површине БПО=260,00m², бруто развијене грађевинске површине БРГП=260,00m² и укупне нето корисне површине НПО=210,95m².

Планирана спратност помоћног објекта - гараже је П+0 (приземље), планираних површина: основе приземља БПОпр=35,00m², укупне бруто површине БПО=35,00m², бруто развијене грађевинске површине БРГП=35,00m² и укупне нето корисне површине НПО=30,24m².

III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:

У складу са чланом 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

- I. План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020);
- II. Урбанистички пројекат за изградњу стамбене зграде са једним станом и помоћног објекта – гараже на к.п.бр. 746/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Немањина бр. 37 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-657/2024 од 10.12.2024. године).

Предметна локација, коју чини к.п.бр. 746/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Немањина бр. 37, налази се у грађевинском подручју Града Пожаревца, у широј централној градској зони, у оквиру површина осталих намена - становања средње спратности.

Урбанистичким пројектом су детерминисани услови и начин изградње, а уколико параметри нису детерминисани урбанистичким пројектом, важе општа правила изградње у складу са Планом на основу кога је исти усвојен, односно Планом генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020), као и услови ималаца јавних овлашћења прибављених за потребе израде Урбанистичког пројекта, као и у процедури издавања локацијских услова.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПОЖАРЕВАЦ 1“ - ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Претежна намена земљишта је становање средње спратности, у широј централној зони града.

У оквиру претежних намена датих, у даљој разради планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена, у складу са табелама „Компатибилне намене“.

Врста и намена објеката који се могу градити на површинама осталих намена одређене су претежном наменом.

- становање – стамбене зграде свих типова, са једним или више станова или за заједнично становање;

- комерцијалне услужне делатности – трговина, пословање, угоститељство, туризам, услужно занатство и друге намене из терцијарног сектора – непроизводне услужне делатности, укључујући управно-пословне објекте јавних предузећа.

Положај објеката на парцели

Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију и представља линију на коју се обавезно поставља основни надземни габарит зграде према регулационој линији. Грађевинске линије дефинисане су у графичком прилогу – карта 3 „План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина“, Р – 1:2.500.

У случају да постоји потреба да цела зграда буде повучена иза грађевинске линије, обавезна је израда урбанистичког пројекта, са одговарајућом аргументацијом за овакву позицију објекта у текстуалном делу, изузев у зонама где се планирана грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, у ком случају нема изузетака од правила. Ове одредбе не важе за објекте у унутрашњости блока, на грађевинским парцелама које приступ јавној саобраћајној површини остварују преко приступног пута у оквиру саме грађевинске парцеле (минималне ширине 3,5 m), или посредно, преко интерне, сукорисничке, саобраћајне површине која није јавна. За такве објекте меродавна су растојања између суседних парцела.

Подземна грађевинска линија увек се поклапа са надземном грађевинском линијом, изузев уколико је правилима грађења одређено или на карти 3 „План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина“, Р – 1:2.500 приказано другачије.

Максимална површина подземних етажа условљена је и минималном процентом зелених површина на парцели, датим у посебним правилима грађења.

Површина дела грађевинске парцеле на којој се може вршити извођење грађевинских радова – зона грађења – одређена је грађевинским линијама, минималним растојањима од бочних и задњих граница парцеле, индексом заузетости и процентом зелених и слободних површина на парцели.

Зграде могу бити слободностојеће, двојне и у низу, све у складу с посебним правилима грађења. Двојне зграде и зграде у низу морају имати потпуно независне конструктивне и друге грађевинске елементе на граници са суседом, од које морају бити одмакнути од 1/2 до 1 ширине дилатационе разделнице. Када је планом предвиђена изградња објеката у низу, за њихову изградњу није потребна сагласност суседа.

Ни један део приземља објекта не сме бити испред регулационе линије. Уколико се грађевинска и регулациона линија не поклапају, испред грађевинске линије дозвољене су отворене спољашње степенице до нивоа приземља, ненакривене терасе у нивоу приземља и рампе за возила или пешаке, на растојању не мањем од 1,2 m од регулационе линије.

Грађевински испади – препусти на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2 m и не могу бити шири од 1/2 ширине тротоара. У улицама ужим од 10,4 m, грађевински испади на објекту могу прелазити регулациону линију највише у мери која се добија када се од ширине улице одузме 8 m и подели са 2, уз услов да је испуњено растојање од наспрамног објекта.

У улицама ужим од 8 m, грађевински испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.

Грађевински испади на предњим и задњим фасадама код објеката у низу мора бити удаљен од бочне границе парцеле уз коју је објекат узидан најмање за ширину препуста, али не мање од 1 m.

Површина фасаде препуста може да буде највише 50% од површине целе фасаде, сем у случају да се грађевинска и регулациона линија поклапају, када може да буде највише 30% од површине фасаде. Нису дозвољени препусти на висини мањој од 3,5 m од терена, уколико прелазе регулациону линију, односно на висини мањој од 3 m од терена, уколико не прелазе регулациону линију. Нису дозвољени препусти на бочним и задњој фасади у односу на дефинисане грађевинске линије (зону грађења).

Висина објекта

Појмовник

- Висина објекта – вертикално растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке уличног фасадног платна), на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. Код објекта на углу, висина се мери на улици са вишом котом нивелете. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличног фасадног платна.

- Повучени спрат – последњи спрат објекта са равним кровом или плитким косим кровом са нагибом до 15°, чија је предња фасада повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Бочне и задње фасадне равни повученог спрата морају бити повучене од одговарајућих фасадних равни основног корпуса објекта најмање 1,5 m, изузев код објекта у низу. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.

Максимална дозвољена висина објекта за одређену зону дата је у посебним правилима грађења. Висина објекта може бити једнака максималној дозвољеној висини или мања од ње.

Висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења.

Висина слемена може бити највише 3 m виша од највише дозвољене висине објекта.

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња подрума. Изградња сутерена је дозвољена само на теренима у нагибу већем од 15%.

Услови за ограђивање

Све грађевинске парцеле на површинама осталих намена, морају бити ограђене, изузев када је намена станица за снабдевање горивом. Изузетно, не ограђују се према улици парцеле у зонама ивичне изградње, где се регулациона и грађевинска линија поклапају, укључујући поједине парцеле у тим зонама где се регулациона и грађевинска линија не поклапају (Улица Братства и јединства бр. 64 и Улица Лоле Рибара бр. 9).

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.

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. Изузетно, приступ се може остварити преко приступног пута у оквиру саме грађевинске парцеле и посредно, преко интерне,

сукорисничке, саобраћајне површине која није јавна. Изузеци су дозвољени у блоковима који имају велику дубину и претежно су изграђени по ободу. Минимална ширина приступног пута и интерне сукорисничке саобраћајне површине је 3,5 m у зони становања ниске спратности и 6 m у свим осталим зонама, уз обавезу испуњавања услова приступа ватрогасних возила.

Највише 1/3 од укупно потребног броја паркинг места на грађевинској парцели може бити на аутоматским или полуаутоматским системима за паркирање у више нивоа.

Није дозвољена промена намена гаража и гаражних места.

При дефинисању површина потребних за стационирање возила за новопланиране објекте прописују се нормативи према табели 35.

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.

Минимално стандардно место за управно паркирања путничких возила је 4,80x2,30 m, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5 m), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0m. Димензије паркинг места код косог паркирања дате су у следећој табели:

Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,7x5,0 m, односно на ширину паркинг места од 2,2 m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5 m.

Правила архитектонског обликовања

Архитектонско обликовање објеката треба да буде савремено, у духу модерне архитектуре или регионалном духу, али без копирања елемената традиционалне архитектуре. Архитектура објеката треба да тежи високим естетским донетима, у складу са локацијом и њеним значајем у градском ткиву, и да одражавају афирмативан однос према објектима у окружењу, без подражавања њихове архитектуре. Није дозвољена примена архитектуре историјских стилова, изузев у случају реконструкције објеката под заштитом, уз услове надлежног завода за заштиту споменика културе.

Посебну пажњу посветити избору материјала за финалну обраду фасадних равни, водећи рачуна о њиховом квалитету, трајности, боји и текстури, пажљивом и ненападном избору боја на фасади. Материјализација свих објеката на парцели мора бити међусобно усклађена, а архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању естетски јединствене визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и блока. Забрањује се примена псеудостилских елемената на фасадама, укључујући грађевинску столарију.

Последњи спрат може бити испод косог („поткровље“) или равног крова, у целом габариту или као повучени спрат. Нису дозвољени мансардни и лучни кровови. Највећи дозвољени нагиб косог крова је 30°. Висина назитка није ограничена, уз услов да се поштује максимална висина венца дата у правилима грађења. Уколико се пројектује објекат са таваном, на тавану се не сме налазити користан простор, а таван не сме имати назидак. Нису дозвољене кровне баце, изузев за излазак на кровну терасу.

Дужина уличне фасаде у зони становања ниске спратности не сме бити већа од 20 m, без обзира на ширину фронта грађевинске парцеле, изузев уколико се граде објекти у низу.

При пројектовању објеката на граници са зоном у којој су планиране мање висине објеката, обезбедити складно повезивање суседних објеката, степеновањем висине, везним елементима или елементима на фасади. Минимална ширина везног елемента је 3 m.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Посебна правила грађења за зону становања средње спратности у широј централној градској зони

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 500 m²; • максимална површина парцеле је 2.000 m²; изузетно, могуће је разрадити локацију урбанистичким пројектом, тако да максимална површина парцеле буде мања или једнака површини блока; • најмања ширина фронта парцеле је 12 m за објекте у низу и двојне објекте, а 16 m за слободностојеће објекте.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 55% • изузетно 60%, 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	• 14,5 m; изузетно, у улицама Чеде Васовића, Кнез Милошев венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Хајдук Вељковој и Братства и јединства, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m; • оријентациона спратност је П+3(+Пс); изузетно, у улицама Чеде Васовића, Кнез Милошев венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Хајдук Вељковој и Братства и јединства, оријентациона спратност је П+4(+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, а њихова доња ивица мора бити најмање 4 m изнад терена;
растојања објекта од бочних граница парцеле*	• по правилу, објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта; • изузетно, дозвољена је изградња објеката који нису обострано узидани, уколико је на суседној парцели објекат под заштитом или објекат спратности П+2 и веће, који није на бочној граници парцеле, као и уколико је на суседној парцели објекат спратности П+1(+Пк) доброг бонитета са употребном дозволом, изграђен у складу са маниром постојећих, преко 50% објеката изграђених у улици, који није на бочној граници парцеле; • у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно 1/6 висине објекта, али не мање од 3 m, уколико објекат нема отворе стамбених просторија на бочним фасадама (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката;
растојања објекта од задње границе парцеле*	• најмање 1/3 висине објекта, али не мање од 6 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 1/3 висине објекта, али не мање од 5 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*	- у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, изузетно $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, уколико објекти немају отворе стамбених просторија на бочним фасадама или постоје отвори помоћних просторија са парапетом висине мин. 1,8 m. 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; - међусобна наспрамна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама са заједничком задњом границом је најмање $\frac{2}{3}$ висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина задње 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 8 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија; - није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија; - отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 3 m од бочне границе парцеле. 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.
-----------------------------------	--

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 је 15%; • подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; • 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	• није дозвољена изградња помоћних објеката.
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 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.

* 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.

IV. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Обзиром да је за потребе изградње стамбене зграде са једним станом и помоћног објекта – гараже на к.п.бр. 746/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Немањина бр. 37, потврђен Урбанистички пројекат за изградњу стамбене зграде са једним станом и помоћног објекта – гараже на к.п.бр. 746/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Немањина бр. 37 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-657/2024 од 10.12.2024. године) који садржи техничке услове за пројектовање, у складу са Законом, наведени технички услови, који су приложени уз захтев, представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ 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 бр. D.11.02-266410-UTD-24 од 09.07.2024. године;
- Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац бр. 03-3769/2 од 24.08.2024. године;
- Технички услови издати од стране Предузеће за телекомуникацију а.д. „Телеком Србија“, број бр. 253970/2-2024 од 05.06.2024. године;
- Технички услови ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, бр. 01-3417/1 од 06.06.2024. године;
- Технички услови број 2167 од 11.06.2024. године издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац;
- Услови издати од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево бр. 229/2-2024 од 24.06.2024. године;

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 9. 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:

- Услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-1082-UPP-25 од 14.01.2024. године, издати од стране „Електродистрибуције Србије“ 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 3138/2-2025 од 08.01.2025. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду, у улици Таковска бр. 2;
- Технички услови број 01-127/1 од 10.01.2025. године (електронски потписани и прослеђени кроз ЦЕОП дана 05.02.2025. године), издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;

- Потврда ажурности техничких услова број 03-132/2 од 17.01.2024. године, којом се потврђују раније издати Технички услови број 03-3769/2 од 24.08.2024. године, издата од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Моше Пијаде број 4;
- Технички услови број 36 од 08.01.2025. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28;

Поменути пројекат није прописан Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/08).“

Катастарске подлоге су прибављене по службеној дужности у складу са чланом 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) и чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/23):

- Копија катастарског плана број 952-04-030-27026/2024 од 30.12.2024. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова, број 956-304-34019/202 од 27.12.2024. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

У достављеном Идејном решењу наведено је да ће прикључци за инфраструктуру прелазити преко к.п.бр. 817/1 и 819/1, обе 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.

V. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛАЦИЈА:

Урбанистички параметри, остварени Урбанистичким пројектом за изградњу стамбене зграде са једним станом и помоћног објекта – гараже на к.п.бр. 746/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Немањина бр. 37, усвојени су и потврђени од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца Потврдом број 04-350-657/2024 од 10.12.2024. године.

ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Потврђеним Урбанистичким пројектом за изградњу стамбене зграде са једним станом и помоћног објекта – гараже на к.п.бр. 746/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Немањина бр. 37 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-657/2024 од 10.12.2024. године) планирана је изградња стамбене зграде са једним станом, спратности П+1 (приземље + спрат), укупне бруто површине од 260,00m² и БРГП од 260,00m² и помоћног објекта – гараже, спратности П+0 (приземље), укупне бруто површине од 35,00m² и БРГП од 35,00m².

Урбанистичко решење и функционалне карактеристике објекта

На предметној локацији, у оквиру грађевинске парцеле, је планирана изградња новог породичног стамбеног објекта са једним станом спратности П+1 (приземље и спрат), као и гаража за два путничка аутомобила спратности П+0 (приземље).

Овим решењем предвиђају се три основна функционално повезана амбијента – простор намењен планираном стамбеном објекту, простор намењен планираној гаражи, тротоар и површине намењене зеленилу.

Планирано урбанистичко решење предвиђа уклањање свих постојећих објеката и постављање новог стамбеног објекта на грађевинску линију према Немањиној и улици Вере

Милетић. Гаража се поставља на грађевинску линију према улици Вере Милетић.

Објекат је по типологији изградње слободностојећи; због објекта на суседној парцели који је добро под претходном заштитом и није могуће планирати објекте у низу – обострано бочно узидане.

Улаз у стамбени објекат формиран је са северне - уличне стране објекта, ка Немањиној улици.

Колски прилаз парцели је из улице Вере Милетић, директно у гаражу.

Остали део парцеле - задњи део парцеле, намењен је за зелене површине.

Планирано је да се парцела огради.

У смислу уклапања у окружење, за новопројектовани објекат изабрана је сведена геометријска форма, која прати постојећу регулацију.

Регулација и нивелација

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Главни пешачки приступ парцели планиран је из Немањине улице, која предметну локацију граничи са северне стране.

Колски приступ парцели је из улице Вере Милетић.

Попречни профил Немањине улице у делу предметне локације чини коловоз, обострани тротоари и зелена површина, укупне ширине 14,5м. Попречни профил улице Вере Милетић, која је "слепа", чини коловоз ширине 5,5м.

Регулација улица, које тангирају грађевинску парцелу, дефинисане су осама саобраћајница које су одређене преломним тачкама са координатама.

Како овим пројектом нису промењене границе грађевинске парцеле према јавној површини, већ су задржане катастарске границе парцеле 746/2 К.О. Пожаревац, задржава се постојећа регулациона линија улица са којима се парцела граничи.

Грађевинска линија (положај објекта у односу на регулацију):

Грађевинска и регулациона линија се поклапају, што је дефинисано Планом генералне регулације „Пожаревац 1“. Спратне етаже објекта могу се препустити преко грађевинске

линије за 1,6м.

Објекат (стамбени) се поставља предњом и бочном фасадом основног габарита објекта на грађевинске линије које се поклапају са регулационим линијама. Објекат гараже се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, тј. регулацију улице Вере Милетић.

Грађевинска линија првог спрата се поклапа са грађевинском линијом приземне етаже према Немањиној и улици Вере Милетић, односно, поклапа се са регулационом линијом.

У погледу вертикалне регулације нови објекат успоставља везу са објектима у ближем окружењу. Висина венца планираног објекта од нулте коте, према Немањиној улици, износи

6,36м (+85,76мнв), а растојање наспрамних грађевинских линија у Немањиној улици износи

14,50 м. Висина венца планираног објекта према улици Вере Милетић износи 5,20м (+84,60мнв); растојање наспрамних грађевинских линија у улици Вере Милетић износи 5,50м.

Из наведеног се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином и

грађевинским линијама испуњава услов задат планом да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења.

Бочне линије градње (растојања објекта од бочних граница парцеле) и заштита суседних објеката:

Предметни објекат је планиран као слободностојећи објекат, односно, са све четири слободне фасаде, што је у складу са поставкама планског документа. На суседним парцелама са западне стране к.п. број 747/1 и 747/2, обе К.О. Пожаревац је објекат под претходном заштитом који је слободностојећи и лоциран кроз у дубини парцеле и није на бочној граници парцеле.

У нивоу приземне етаже, објекат је планиран на растојању од 3,17 - 4,09 м од западне бочне границе парцеле, односно од међе са к.п.бр. 747/1 и 747/2, обе К.О. Пожаревац.

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. У односу на јужну границу парцеле према к.п.бр. 746/1 К.О. Пожаревац стамбени објекат је постављен на растојању од 10,67м, а гаража је постављена на грађевинску линију. У складу са напред наведеним, испуњен је услов из плана у погледу растојања планираног објекта од бочних граница парцеле.

У изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 1/2 висине вишег објекта, изузетно 1/3 висине вишег објекта уколико објекти немају отворе стамбених просторија на бочним фасадама или постоје отвори помоћних просторија са парапетом висине мин. 1,8 м. Изузетно, уколико постојећи објект на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина.

Пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4 м није дозвољено али су, изузетно, дозвољени отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија, тј. отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не на мање од 3 м, од бочне границе парцеле и у том случају морају имати парапет висине најмање 1,8 м и нетранспарентну испуну, што је овде случај.

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта.

Спратност планираног породичног стамбеног објекта је П+1 (приземље и спрат), а гараже П+0 (приземље), што је у складу планом дефинисаном оријентационом спратношћу.

Висина планираног објекта износи 6,36м (+85,76мнв), што представља висину објекта од нулте коте објекта (+79,40 мнв) до коте венца (највише тачке уличног фасадног платна), на средини фасаде окренуте према Немањиној улици, односно приступној површини. Наведена

висина објекта је мања од максимално дозвољене висине објеката у Немањиној улици која износи 14,5 м.

Планом је прописано да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења. Растојање наспрамних грађевинских линија у Немањиној улици је 14,5м а у улици Вере Милетић износи 5,50 м, тако да се може констатовати да планирани објекти са наведеном висином венца и грађевинским линијама према улици, испуњавају услов задат планом.

Нивелација

Катастарско топографски план садржи висинске коте и представља основ за утврђивање нивелационих кота за изградњу планираних објеката. Нивелација објеката, пешачких комуникација и слободних површина, прилагођена је постојећем терену. Предлог нивелационог решења базира се на задржавању постојеће конфигурације терена у већем делу парцеле. Кота терена испред главног улаза износи 79,40 мнв а остале коте су усклађене према висинама улаза.

Корекција и оступања од предлога нивелационог решења је могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих садржаја на предметној грађевинској парцели.

Постојећи терен на предметној парцели је раван, просечне коте 79,10 мнв. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту Немањине улице, уз регулациону линију.

Нулта кота је кота терена уз објект, на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. За нулту коту одређена је кота 79,40 мнв. У односу на нулту коту се одређује почетна релативна кота ±0,00 - висинска кота пода приземља објекта на +0,34 м од тротоара, односно на

79,74 мнв. Овим је испоштован услов из плана да кота приземља може бити максимално 1 м изнад нулте коте.

Нивелација према суседним парцелама је решена применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објекта и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

Нумерички показатељи

Ознака грађевинске парцеле к.п.бр. 746/2 К.О. Пожаревац

Површина грађевинске парцеле 412 м²

Стамбени објекат

Површина приземне етаже. нето / бруто 149,60 м² / 175,00 м²

Површина етаже I спрата: нето / бруто 61,35 м² / 85,00 м²

Укупна нето површина планираног објекта 210,95 м²

Укупна бруто површина планираног објекта 260,00 м²

БРГП планираног објекта 260,00 м²

Спратност П+1

Гаража

Укупна нето површина планираног објекта 30,24 м²

Укупна бруто површина планираног објекта 35,00 м²

Спратност П+0

Индекс заузетости $210,00 / 412 \times 100 = 50,97\%$

Паркинг места 2 ПМ

Хоризонтална пројекција објеката $175 + 35 = 260,00 \text{ м}^2$

Укупна бруто површина објеката 295,00 м²

Зелене незастрте површине у директном контакту са тлом 165,02м²

Комуникације

Тротоар 24,55 м²

Ограда 12,43 м²

Начин уређења слободних и зелених површина

Предметна локација се налази у зони становања средње спратности у оквиру шире централне градске зоне. За наведену зону прописан је минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом од 15%. Зелене незастрте површине у директном контакту са тлом представљају пејзажно-архитектонски уређене или неуређене, озелењене, отворене површине, испод којих нема подземних објеката и на којима нема објеката ни елемената партерног уређења површина. На парцели се планирају зелене незастрте површине у директном контакту са тлом у виду травњака са дрворедним садницама, што осим засене има и декоративну функцију, у укупној површини од 165,02м², што чини 40,05% од укупне површине парцеле. Травњак треба формирати од смеше аутохтоних врста трава отпорних на гажење.

Такође, на парцели је испуњен и услов да је обавезна садња најмање једног стабла лишћара у задњем делу дворишта. У задњем делу дворишта планирано је 3 стабла лишћара.

Код садње дрвећа потребно је водити рачуна о минималним растојањима од инсталација.

Слободне површине су предвиђене за пешачке стазе - тротоар и наткривени улаз.

Пешачке поплочане површине извести од декоративних елемената израђених од савремених материјала. Водити рачуна да материјал буде отпоран на температурне промене, да је лак за одржавање, пријатан за ходање и отпоран на клизање. Поплочање извести на одговарајућој подлози по прописима и стандардима.

У дворишном делу парцеле поставити одговарајућу декоративну расвету. Препорука је да то буду соларне светиљке. Предност је уштеда енергије коришћењем енергије из ОИЕ, а такође и јер су израђене од материјала који је отпоран на атмосферске утицаје, тако да постоји могућност дугогодишњег коришћења.

Парцела се ограђује транспарентном оградом до висине максимално 1,4м (1,80m) или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе

0,9 m.

Саобраћај - приступ објекту и паркирање

За колски прилаз парцели планиран је прилаз из улице Вере Милетић, директно у гаражу. Гаража је повезана са двориштем, а самим тим и стамбеним објектом.

Главни пешачки приступ парцели планиран је из Немањине улице, која предметну локацију граничи са северне стране, како би се обезбедио што директнији прилаз главном улазу у објекат.

Све површине су са прописним нагибима којима је омогућено несметано одводњавање атмосферских падавина у зелене површине. Габарити паркинг места су димензионисани према

важећим стандардима за паркирање возила.

Паркирање возила на парцели је предвиђено искључиво у оквиру грађевинске парцеле. Предвиђено је укупно 2 паркинг места, што је довољан број за потребе паркирања возила једне породице.

Приступ објекту планиран је у складу са исходованим саобраћајно-техничким условима надлежног управљача пута ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, бр. 2167 од 11.06.2024. године.

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

За функционисање планираног стамбеног и помоћног објекта, предметна парцела се опрема инсталацијама водовода, канализације, електроенергетским инсталацијама и прикључује на спољне мреже инсталација у складу са условима надлежних јавних предузећа. У објекту су планиране и телефонске инсталације, ТВ и кабловске инсталације, и др.

Све наведене инсталације биће предмет засебне пројектне документације.

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Инжењерско геолошки услови

За потребе израде техничке документације, односно, пројекта за грађевинску дозволу, потребно је извршити неопходна инжењерско – геотехничка испитивања тла, са конкретним препорукама за фундаирање објекта и прорачун конструкције, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. Гласник РС“, бр. 101/2015, 95/2018 - др. закон и 40/2021).

Обзиром да се Пожаревац налази у сеизмичком подручју интензитета VIII степени МЦС скале, конструкцију објекта је неопходно срачунати у складу са одговарајућим коефицијентом сеизмичности. У односу на сеизмичност подручја, може се очекивати јак земљотрес, који може проузроковати оштећења до 2. степена на грађевинским објектима. Приликом прорачуна треба усвојити коефицијент сеизмичности за средња тла од $K_s=0,025$.

Мере заштите од пожара

За потребе израде урбанистичког пројекта нису тражени услови од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације у Пожаревцу, Одсека за превентивну заштиту у Пожаревцу јер, с обзиром на величину и категорију објекта, нису потребни технички услови и мишљење на урбанистички пројекат из дела заштите од пожара, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 11/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-други закони).

Положај објекта према суседним објектима је такав да се може констатовати да је испоштован принцип довољне удаљености од суседних објеката, не угрожавајући комуникационе и противпожарне путеве и везе, као и објекте у окружењу.

За прилаз и интервенцију ватрогасног возила у случају пожара могу се искористити постојеће саобраћајнице у Пожаревцу. Ватрогасно возило може прићи објекту из Немањине и улице Вере Милетић. Прилазни путеви до објекта су асфалтиране градске саобраћајнице, ове саобраћајнице су одговарајуће ширине и носивости за саобраћај ватрогасних возила, без

природних препрека. Приступне градске саобраћајнице поседују карактеристике које задовољавају све захтеве Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице, и уређене платое

за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ" бр.8/95).

Планирани објекат не спада у категорију високих објеката обзиром да је висина пода последње етажe +2,89м, и не спада у категорију објеката повећаног ризика од пожара.

Услови за евакуацију отпада

За прикупљање комуналног отпада предвиђена је једна канта за отпатке која се налази у оквиру предметне парцеле, у складу са условима надлежног комуналног предузећа – ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац бр. 01-3417/1 од 06.06.2024. године.

Простор за одлагање смећа лоциран је у делу који је најподеснији с обзиром на прилаз комуналних возила, намену објекта, а сама посуда за смеће димензионисана је у односу на

очекиване количине смећа различитог порекла и састава и његову евакуацију.

Пристап канти мора бити директан и неометан. У складу са овим, канта запремине 120 литара је смештена уз регулациону линију и има директан пристап са улице.

Подлога на којој се налази канта је од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника.

Посуду за прикупљање отпада празни надлежно комунално предузеће на основу склопљеног уговора.

Мере заштите природних добара и животне средине

У обухвату Плана генералне регулације "Пожаревац 1" нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите еколошки значајних подручја и међународних еколошких коридора еколошке мреже РС, нити евидентираних природних добара.

Усклађивање коришћења простора за потребе развоја с потребама и циљевима очувања природе заснива се на потпуном поштовању прописаних мера и режима заштите од стране надлежних установа.

Уколико се током радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералогско-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својства природног добра, потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења до доласка одговорног лица.

На предметној локацији није предвиђена изградња која на било који начин може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу. Планирани садржај – индивидуално становање, се не налази на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. лист РС“ бр.114/2008).

Грађевинска парцела се налази у оквиру шире зоне градског центра у градском урбаном ткиву, са становањем средње спратности. Све слободне површине у оквиру грађевинске парцеле уређују се озелењавањем, са формирањем травњака и украсног зеленила.

Приликом изградње објеката треба водити рачуна о обезбеђивању услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката.

У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у објекат као и из објекта.

Место за држање посуде за чување и сакупљање отпада треба да буде доступно за саобраћај специјалних возила за одвожење отпада. Неопходно је да се несметано обавља редовно пражњење посуде. Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно хигијенским захтевима.

Мере заштите непокретних културних добара

Због амбијенталне целине у којој се предметна локација налази, у току израде урбанистичког пројекта обратили смо се Регионалном заводу за заштиту споменика културе Смедерево, и добили одговор бр. 229/2-2024 од 24.06.2024. године.

Предметна локација се налази у оквиру амбијенталне целине за коју су прописане мере делимичне урбане конзервације и иста се налази у непосредној близини добра под претходном заштитом (кућа Петра Добрњца), а на самој локацији нема објеката који уживају претходну заштиту.

У складу са одговором на захтев за издавање услова за израду урбанистичког пројекта, могућа је планирана изградња на основу урбанистичких параметара.

Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну службу заштите споменика културе.

Мере енергетске ефикасности

Енергетска ефикасност планираног објекта обезбеђена је обликом и компактношћу (фактор облика), оријентацијом у складу са просторним могућностима парцеле, као и квалитетно пројектованом термоизолацијом и прозорима са високом техничком перформансом и постављеним засторима. Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС бр.69/12). У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС” бр.61/11).

Мере енергетске ефикасности изградње:

- побољшање термичких карактеристика омотача зграде (крова, пода, зидова);
- замена столарије код постојећих објеката, односно уграђивање енергетски ефикасне столарије у нове објекте;
- употреба штедљивих сијалица за осветљавање простора;
- коришћење апарата у домаћинству енергетског разреда „А“;
- коришћење обновљивих извора у циљу грејања објеката и припрему потрошне топле воде (термални колектори, котлови на пелет, топлотне пумпе и др.);
- регулација, мерење и управљање коришћењем топлотне енергије за загревање објеката;
- вентилацију објекта где год је то могуће вршити принудним путем са рекулерацијом;
- код изградње нових објеката, тежити изградњи пасивних објеката.

VI. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Одељењу за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца поднет је захтев за издавање локацијских услова од стране Рајчић Неле и Рајчић Зорана, обоје из Пожаревца, Немањина бр. 61, који је по пуномоћју поднет од стране Момировић Наташе из Пожаревца, ул. Делиградска бр. 18, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење (0 – Главна свеска, 1 - Пројекат архитектуре) урађено од стране од стране „ARHI STUDIO NM“ из Пожаревца, ул. Стари корзо бр. 30 (број техничке документације 0-IDR-07/24 и А-IDR-07/24 од септембра 2024. године) за које је главни пројектант Наташа Момировић, диплинж.арх. са лиценцом број 300 1518 03, које је саставни део локацијских услова;
- Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-657/2024 од 10.12.2024. године;
- Катастарско топографски план израђен од од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожаревца од септембра 2024. године;
- Пуномоћје од децембра 2024. године;
- Доказ о уплати накнаде за локалну и републичку административну таксу и таксу за ЦЕОП.

VII. НАПОМЕНЕ

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. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/23).

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 и Законом.

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 две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе у складу са тим условима.

Чланом 8ђ. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребу дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б. овог Закона, а да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилим струке, солидарно одговарају пројектант који је изradio и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

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

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.