



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-30017-LOC-1/2023
Број: 04-350-900/2023
24.10.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, а по захтеву ПД за производњу, трговину и угоститељство „Буцко“ Д.О.О. Пожаревац, **из Пожареваца, улица Вука Караџића бр.12 (МБ 06081371 и ПИБ 100442219)**, који је по пуномоћју поднет од стране пуномоћника Катарине Стојадиновић, ул.Јована Драгашевића бр.6, за издавање локацијских услова за изградњу новог стамбеног објекта, По+П+3+Пс на кп.бр. 1524/1, 1937/5 и 1536/4 К.О. Пожаревац, у ул.Книнској, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/2019, 9/2020, 52/21 и 62/23), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), чл. 11., 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 86/2019), Правилнику о садржини, начину, поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гласник РС“, бр.72/2018), и Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/20) и Потврде Урбанистичког пројекта бр. **04-350-520/2022** од **06.07.2023.** године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарске парцеле број 1524/1, 1937/5 и 1536/4 К.О. Пожаревац, у ул.Книнској, укупне површине парцела 489,00м², за изградњу нове стамбене зграде са **16 станова, спратности По+П+3+Пс** (подрум, приземље 3 спрата и повучени спрат), категорије Б, (класификациони број 112221 – 76,00%, и 124210- 24%), укупне бруто развијене грађевинске површине од 1.682,80м², бруто површине под објектом од 269,50м² и укупне нето површине од 1.197,60м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарске парцеле бр. **1524/1, 1937/5 и 1536/4 К.О. Пожаревац, у ул.Книнској**, испуњавају услов за формирање грађевинске парцеле у складу са пројектом опарцелације и препарцелације, који је саставни део Урбанистичког пројекта, а до издавања употребне дозволе. На копији катастарског плана и у препису листа непокретности су евидентирани 2 објекта, али су исти уклоњени и нису видљиви у Катастарскотопографском плану.

Објекат бр.1, површине 78м², и бр.2, површине 29м² се уклањај

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини **катастарске парцеле бр. 1524/1, 1937/5 и 1536/4 К.О. Пожаревац, у ул.Книнској**, налазе се у оквиру грађевинског подручја Града Пожареваца, у зони ширег центра. За предметну локацију предвиђено је и становање средње спратности као претежна намена, спратности По+П+3+Пс.

Општа правила грађења која се прописују овим планом важе за цео обухват плана, а посебна правила грађења важе за појединачне зоне, намене и грађевинске парцеле. Изградња објеката мора бити у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, правилима грађења из овог плана и техничким прописима а у свему према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/20) и Потврђеном Урбанистичком пројекту бр. 04-350-520/2022 од 06.07.2023. године,.

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

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

Предметна локација, коју чине катастарске парцеле бр. **1524/1, 1937/5 и 1536/4 К.О. Пожаревац, у ул.Книнској**, налази се у градском урбаном ткиву, у амбијенталној целини 1, у зони – шире централне градске зоне, у блоку 1.10 са правилима грађења за III.2.5. Становање ниске спратности у широј централној градској зони - табела 37 посебна правила

Становање средње спратности у широј централној градској зони

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

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 500 м²; • максимална површина парцеле је 2.000 м²; 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 $\frac{1}{3}$ 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 зауимати 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 ограђивање	• 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 ограђивати 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

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за амбијенталну целину 1 и блок 1.10, у зони ширег центра града, односно параметри из Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/20) III.2.5 табела 37 као посебна правила. Параметри дати на основу идејног решења су следећи:

Парцела:

површина парцеле

- за слободностojeће објекте 489,00м²

Зелене површине

- проценат зелене површине на парцели.....15%

Индекс или степен заузетости „З“

- индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....55%

Висинска регулација

- спратност објекта..... По+П+3+Пс
- максимална висина објекта
 - до коте венца..... 14,35м,
 - до коте слемена..... 16,95м,

Хоризонтална регулација:

- грађевинска линија приземља је 1.65м удаљена од регулационе линије
- грађевинска линија спрата је 0.45м удаљена од регулационе линије
- растојање објекта од бочних граница парцеле- објекат је обострано узидан.
- Најмања удаљеност од задње границе парцеле је 7,8м у нивоу спрата и 9,50м у нивоу приземља.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. **парцеле бр. 1524/1, 1937/5 и 1536/4 К.О. Пожаревац, у ул.Книнској бр.10**, могуће је планирати изградњу нове стамбене зграде са 16 станова, спратности По+П+3+Пс (подрум, приземље, 3 спрата и повучени спрат), (катеорије Б, класификациони број 112221 – 76,00%- стамбене зграде са више од 3 стана, и 124210- 24%-гаража), укупне бруто развијене грађевинске површине од 1.682,80м², бруто површине под објектом од 269,50м² и укупне нето површине од 1.197,60м², а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране Пројектног бироа “Кућа пројект” Пожаревац, ул.Јована Драгашевића бр.6, одговорно лице пројектанта је Катарина Стојадиновић, број техничке док. ИДР-02-09/23 од септембра 2023. године, за које је главни пројектант Катарина Стојадиновић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 0009 15, које је саставни део локацијских услова.

Обавеза пројектанта је да поштује План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/20) и Урбанистички пројекат бр. 04-350-520/2022 од 06.07.2023. године, у погледу дефинисаних урбанистичких услова..

Пре изградње објекта неопходно је уклонити постојећи објекат у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/2019, 9/2020, 52/21 и 62/23), како су објекти већ уклоњени, фактичко стање верификовати у катастарском оперативу.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта а све у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење објекта издатим од стране имаоца јавних овлашћења који су саставни део локацијских услова. Објекат мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објеката. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Приликом уклањања објекта и изградње водити рачуна о објектима на суседним кп.бр.1523/1 и 1525 КО Пожаревац уз примену свих мера прописаних законом.

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

- урбанистички параметри:

На основу достављене О- Главне свеске техничке документације укупна бруто површина новопроектваног објекта износи 1982,80 м². ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ ЈЕ 269,00 м², а индекс заузетости објекта на парцели износи 55% .

- положај објекта градње и његова регулација:

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

- нивелациони услови:

Коту пода приземља објекта пројектовати у складу са идејним решењем на 79,68мнв.

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

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

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Книнске. Паркирање возила предвидети унутар граница предметне парцеле изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или

гаражно место на један стан.Пројектом је планирано 16 стамбених јединица и 16 паркинг места.

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

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

- ограђивање:

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

Према јавној површини не поставља се ограда.

- уређење терена и зеленило:

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

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

1. -Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр.2, Пожаревац, број 03-7147/2 од 20.10.2023. године;
2. – Технички услови за пројектовање и прикључење од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Пожаревац бр.20700-D.11.02-432225-UPP-23 од 11.10.2023.
3. – Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, ул. Таковска 2, Београд, Извршна јединица Пожаревац, број: 423635/2-2023 од 10.03. 2023;
4. –Технички услови ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“, Пожаревац Трг Радомира Вујовића број 2, број 5780/2 од 16.10.2023.
5. -Технички услови издати од стране ЈКП „Комуналне службе“, ул.Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 01-6589/1 од 16.10.2023. године;
6. -Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“, ул. Воје Дулића 28, Пожаревац, број 2728 од 11.10.2023. године;

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

- **сеизмички услови:** Применити одредбе из Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СРЈ“ број 31/81, 49/82, 2/88 и 52/90).

- **мере енергетске ефикасности:** Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским

својствима зграда („Службени гласник Републике Србије“, бр.69/2012). Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

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

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

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

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

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење, урађено од стране Пројектног бироа “Кућа пројект” Пожаревац, ул.Јована Драгашевића бр.6, одговорно лице пројектанта је Катарина Стојадиновић, број техничке док. ИДР-02-09/23 од септембра 2023. године, за које је главни пројектант Катарина Стојадиновић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 0009 15, које је саставни део локацијских услова.

- Копија катастарског плана за к.п.бр. 1524/1, 1937/5 и 1536/4 К.О.Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-19936/2023 од 26.09.2023.године;

- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 1524/1, 1937/5 и 1536/4 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујева, бр. 956-304-23763/2023 од 25.09.2023.године;

- Катастарско топографски план за кп.бр. 1524/1, 1937/5 и 1536/4 К.О. Пожаревац израђен и оверен од стране овлашћене геодетске радње „Гео-Стиг“ из Пожаревца

- Пуномоћје

-Потврда Препарцелације и Урбанистичког пројекта

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. 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.72/2018).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе инвеститор је дужан да приложи:

- пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.-

извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

- доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено Законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;
- сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;
- друге доказе утврђене локацијским условима.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу мора бити урађен у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима а посебно у складу са условима надлежних јавних предузећа.

Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања.

Локална административна такса у износу од 4.219,00 динара наплаћена је по тачки 5. тарифног броја 9. Одлуке о изменама и допунама Одлуке о локалним административним таксама („Сл.гл. Града Пожаревца“, бр.13/2012).

Републичка такса од 380,00 дин. сходно тарифном броју 1. и 9. Закона о републичким административним таксама („Сл.гл.РС“, број 43/03, 51/03, 52/04, 42/05, 61/05, 42/06, 5/09, 54/09, 35/10, 70/11 и 55/12).

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

За све уплате приложени су докази о уплати.

ПРАВНА ПОУКА:

На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Пожаревца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ:

- о подносиоцу захтева и Архиви Градске управе Града Пожаревца

***Шеф Одсека за урбанистичко
и просторно планирање***

Мануела Јанковић, дипл.инж.арх.

Начелник одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.