



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-10314-LOC-1/2024**
Број: **04-350-230/2024**
Датум: 26.4.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Перић Лазара из Пожареваца, улица 7.јула бр.31/13, кога заступа Виолета Арсић Ђорђевић из Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша кућа“ д.о.о. из Пожареваца, улица Таковска број 15, за издавање локацијских услова, на основу чланова 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), чланова 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 2672/2 и 383/5 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, за планирану реконструкцију и доградњу стамбеног објекта са једним станом.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарске парцеле број 2672/2 и 383/5 К.О. Пожаревац, на којим је планирана реконструкција и доградња налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца, у зони становања ниске спратности ван централне градске зоне.

Увидом у Катастарско-топографски план за к.п.бр. 2672/2 и 383/5 К.О. Пожаревац, од 4.4.2024. године, на предметој локацији је евидентирано два изграђена објекта, од којих су један стамбени објекта, а један помоћни објекат.

Стамбени објекат (објекат бр. 1) изграђена на предметној катастарској парцели 2672/2 К.О. Пожаревац, планиран је за реконструкцију и доградњу. Помоћни објекат планиран је за уклањање.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: А (незахтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 111 011;

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

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана је реконструкција и доградња стамбеног објекта – породичне куће, спратности П+0 (приземље), правилног облика основе приземља, максималних димензија: 18,30 x 12,05 м, бруто површине основе етаже приземља БПО_{пр}= 184,90м² (постојећа БПО_{пр}=133,00м²), укупне бруто површине објекта од 184,90м² (постојећа укупна бруто површина је 133,00м²), укупне нето корисне површине НПО=147,10м² (постојећа укупна нето површина је 117,00м²) и бруто развијене грађевинске површине БРГП=184,90м² (постојећа укупна бруто површина је 133,00м²).

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

У складу са чланом 57. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

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

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

Услови за формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 300 м²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објект може бити 10% мања од прописаног минимума;
- максимална површина парцеле је 1.500 м²;
- најмања ширина фронта парцеле је 12 м; изузетно, за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 м.

Највећи дозвољени индекс заузетости (Из):

- 35%,
- изузетно 40%, за објекте на углу. Овај индекс заузетости рачуна се само за најмању дозвољену површину парцеле, а за разлику до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.

Највећа дозвољена висина објекта:

- 8,5 м;
- оријентациона спратност је П+1(+Пс);
- на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 м. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 м 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 слободностojeће;
- највећа дозвољена дужина уличне фасаде објекта је 20 m;
- дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих);
- изузетно, дозвољена је изградња зграда у низу, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Објекти у низу су обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта.

Растојања објекта од задње границе парцеле:

- најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 5 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);
- изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 2/3 висине објекта, али не мање од 6 m;
- објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.

Заштита суседних објеката:

- међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 m;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m;
- отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну;
- објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.

Кота приземља:

- кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;
- изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат;
- кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.

Услови за зелене и слободне површине

- минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 45%;
- није дозвољено поплочавање предбашта у проценту већем од 40%;
- на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту;
- за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.

Услови за изградњу помоћних објеката

- дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији становања (гаража, баштенска кућица и сл), уз услов да се налазе у задњем дворишту и да не угрожавају друге објекте на парцели и на суседним парцелама;
- дозвољено је подизање сеника и мањих надстрешница за паркинг места, такође у задњем дворишту;
- помоћни објекти могу бити искључиво приземни;
- висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле;
- помоћни објекти могу се градити на растојању не мањем од 1 m од бочних и задњих граница парцеле. Изузетно, уз сагласност суседа, помоћни објекти могу се градити на граници парцеле.

Услови за 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.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:

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

5. УЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 87/2023) и члана 11.

Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-180384-UPP-24 од 23.4.2024. године, издати од стране Оператер дистрибутивног система „Електродистрибуција 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: 2713/2 од 25.4.2024. године, издати од стране ЈП „Топлификације Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у Трг Радомира Вујовића број 2;

На основу приложаних техничких услова, недостајаћа инфраструктура ће бити реализована преко улице Илије Бирчанина (к.п.бр. 383/1 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.

Инвеститор је дужан да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела, а све у складу члана 53а, става 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији могуће је планирати реконструкцију и доградњу стамбеног објекта са једним станом – породичне куће, на начин приказан Идејним решењем (ИДР) D 04-01/24 од 2.4.2024. године, израђен од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша кућа“ д.о.о. из Пожаревца, улица Таковска број 15. Главни пројектант је Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. броја лиценце 310 4616 03, који су саставни део локацијских услова.

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

Грађевинска парцела:

- Површина катастарских парцела број 2672/2 и 383/5 К.О. Пожаревац је укупне површине 981,00м²
- Површина грађевинске парцеле износи 981,00м², површина под објектом износи 184,90 м², а бруто површина надземних етажа објекта износи 184,90 м², тако да ће коефицијенти изграђености на парцели износити:
- Индекс заузетости парцеле Из=18,85 % < 35%
- Индекс изграђености парцеле Ии = 0,19

Планирана висина објекта:

- спратност је П+0 (приземље);
- висина венца износи: Нв= 2,95м (+82,85м);
- висина слемена износи: Нс= 5,60м (+85,50м).

Положај објекта у односу на регулацију:

- Регулациона линија предвиђена је према улици Милана Ајваза, регулациона линија се поклапа са границом катастарске парцеле број 383/5 К.О. Пожаревац и улице - катастарске парцеле број 383/1 К.О. Пожаревац,
- Грађевинска линија - задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр. 383/1 К.О. Пожаревац) ка улици Илије Бирчанина на растојању од 4,12м – 4,37м;

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

- Према бочној граници парцеле, на северу, задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр. 2672/1 К.О. Пожаревац).
- Према бочној граници парцеле, на југу, грађевинска линија постављена је на растојању од 5,01м -5,11м (према к.п.бр. 2674/3 К.О. Пожаревац).

Растојања објекта од задње границе парцеле:

- Задња линија градње на западу, грађевинска линија постављена је на растојању од 24,81м -26,20м (према к.п.бр. 2673 К.О. Пожаревац).

Планирана нивелација:

- Кота тротоара око објекта - 0,70 (+79,20м)
- Кота пода приземља $\pm 0,00$ (+79,90м)
- Кота венца крова +2,95м (+82,85м)
- Кота слемена крова +5,60м (+85,50м).

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 69,52% површине парцеле;

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле;

Осим конкретних наведених услова датих приложеним идејним решењем, инвеститор је дужан да се придржава посебних услова за изградњу у складу са планским основом ако није другачије дефинисано.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта. Објекат мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објеката. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем ROP-PZR-10314-LOC-1/2024 (04-350-230/2024) од 8.4.2024. године, од стране Перић Лазара из Пожаревца, улица 7 Јула бр.31/13, кога заступа Привредно друштво за пројектовање и инжењеринг „Наша кућа“ д.о.о. из Пожаревца, улица Таковска број 15, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење (ИДР) D 04-01/24 од 2.4.2024. године, израђен од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша кућа“ д.о.о. из Пожаревца, улица Таковска број 15. Главни

пројектант је Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. броја лиценце 310 4616 03,

- Катастарско топографски план к.п.бр. 2672/2 и 383/5 К.О. Пожаревац, од 4.4.2024. године, сачињен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Дринској број 2, и оверен од стране Слађана Пантића инж.геодезије;
- Сагласност суседа;
- Пуномоћје од 29.2.2024. године је Виолета Арсић Ђорђевић из Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша кућа“ д.о.о. из Пожареваца, улица Таковска број 15.
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 6.4.2024.године на износ од 380,00 динара и 550,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 6.4.2024.године на износ од 2.109,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 11.4.2024.године на износ од 1.000,00 динара.

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожаревац и РГЗ - Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац, у складу са чланом 8. и 18. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023):

- Копија плана број 952-04-030-7181/2024 од 12.4.2023. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-9071/2024 од 10.4.2024. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

8. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 87/2023), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

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

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев у складу са чланом 57. Закна о планирању и изградњи. („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

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

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожареваца

Јелена Марковић, маст.инж.урб. и рег.раз.

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.