

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-5380-LOC-1/2024
Зав.Број: 04-350-125/2024
Датум: 23.04.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву правног лица ROYAL PROJEKT 011 DOO Beograd-Zemun (Матични број правног лица: 21989541, ПИБ 114215126), из Београда - Земун, ул. Стари Корзо 30, преко пуномоћника Наташе Момировић из Пожареваца, улица Делиградска 18, за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре за изградњу стамбеног објекта, спратности П+1+Пс, на к.п.бр.2989/9 и 2989/12 К.О. Пожаревац, на углу улице Југовићеве и улице Цветка Павловића, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), и Плана генералне регулације „Пожаревац 1” („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 2989/9 и 2989/12 К.О. Пожаревац, на углу улице Југовићеве и улице Цветка Павловића, укупне површине парцеле од 596,00м², за изградњу стамбеног објекта спратности Су+Пр+1+Пс.

Планирани објекат је доминантне категорије Б, класификационе ознаке 112221 (100%), Укупне бруто развијене грађевинске површине надземно од 591,00м², и укупне нето површине од 445,79м².

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локација предметног објекта налази се на катастарским парцелама број 2989/9 и 2989/12 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, на углу Југовићеве и улице Цветка Павловића. Парцела се налази у грађевинском подручју Града Пожареваца, ван централне градске зоне, у зони становања ниске спратности у оквиру површина осталих намена.

Површина катастарске парцеле број 2989/9 је 559м², а површина парцеле 2989/12 је 91м². Регулациона линија у улици Цветка Павловића, планирана Планом генералне регулације „Пожаревац 1“, постављена је тако да је потребно одвојити део парцеле бр. 2989/12 за јавну површину – тротоар и улицу. Након тог издвајања укупна површина грађевинске парцеле ће бити 596м². Парцела је угаона и налази се на углу улица Југовићеве и Цветка Павловића. Колски и пешачки приступ планиран је из улице Цветка Павловића (са источне стране). Улица Цветка Павловића, у којој се

налази предметна локација, представља стамбену саобраћајницу, која је у делу испред предметне локације ширине регулације око 5,00м. Регулационим условима из Плана генералне регулације „Пожаревац 1“, планирано је проширење на 6,50м. Локација је опремљена комуналном инфраструктуром.

Терен на коме се налази локација је у нагибу од северне стране навише у правцу југа, са укупном денивелацијом од око 2,5м на дужини од 30,0м. На парцели постоје изграђена два стамбена и један помоћни објекат приказани на ситуационом плану урађеном од стране геодетске радње “ГЕО-СТИГ”, спратности П+0 и По+П. Сви објекти су планирани за уклањање.

Планира се изградња стамбене зграде спратности П+1+Пс (приземље, спрат и повучени спрат), након уклањања објеката. Стамбени објекат П+1+Пс садржи шест стамбених јединица.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

На парцели постоје изграђена два стамбена и један помоћни објекат, спратности П+0 и По+П, приказани на приложеном катастарско топографском плану урађеном од стране геодетске радње “ГЕО-СТИГ” од новембра 2023.године, изradio Драган Благојевић, геодинж.. Сви објекти су планирани за уклањање.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

- 1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-3930/2024 од 07.03.2024
- 2. Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-4852/2024 од 01.03.2024.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе посебна правила грађења за површине са **наменом становања ниске спратности изван централне градске зоне**.

III.3.3. Становање ниске спратности изван централне градске зоне

Табела 38. Посебна правила грађења за зону становања ниске спратности изван централне градске зоне

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 300 m²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објекат може бити 10% мања од прописаног минимума; • максимална површина парцеле је 1.500 m²; • најмања ширина фронта парцеле је 12 m; изузетно, за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 m.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 35%, • изузетно 40%, за објекте на углу. Овај индекс заузетости рачуна се само за најмању дозвољену

	површину парцеле, а за разлику до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.
највећа дозвољена висина објекта	• 8,5 m; • оријентациона спратност је П+1(+Пс); • на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.
положај објекта у односу на регулацију	• одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда; • грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m;
растојања објекта од бочних граница парцеле*	• најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката; • по правилу, зграде се постављају као слободностојеће; • највећа дозвољена дужина уличне фасаде објекта је 20 m; • дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих); • изузетно, дозвољена је изградња зграда у низу, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Објекти у низу су обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта.
растојања објекта од задње границе парцеле*	• најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 5 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); • изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 2/3 висине објекта, али не мање од 6 m; • објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.

заштита суседних објеката*	• међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 m; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m; • отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну; • објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.
кота приземља	• кота приземља не сме бити нижа од нулте коте; • изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат; • кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.
услови за зелене и слободне површине	• минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 45%; • није дозвољено поплочавање предбашта у проценту већем од 40%; • на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту; • за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.
услови за изградњу помоћних објеката	• дозвољена је изградња помоћних објеката у

	функцији становања (гаража, баштенска кућица и сл), уз услов да се налазе у задњем дворишту и да не угрожавају друге објекте на парцели и на суседним парцелама; • дозвољено је подизање сеника и мањих надстрешница за паркинг места, такође у задњем дворишту; • помоћни објекти могу бити искључиво приземни; • висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле; • помоћни објекти могу се градити на растојању не мањем од 1 m од бочних и задњих граница парцеле. Изузетно, уз сагласност суседа, помоћни објекти могу се градити на граници парцеле.
услови за оградаивање	• 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 оградаивати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.
остали услови	• дозвољене су највише 4 стамбене јединице по објекту.

* изузетно, мања растојања, као и планирање објекта на заједничкој међи са калканским зидом, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта, који мора садржати анализу утицаја на директно осунчање суседних парцела и објеката, уз сагласност суседа.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 2989/9 и 2989/12 К.О. Пожаревац, на углу улице Југовићеве и улице Цветка Павловића, укупне површине парцеле од 596,00м², **могуће је планирати изградњу** стамбеног објекта спратности Су+Пр+1+Пс, на основу **Идејног решења број: 0-ИДР-03/24, Пожаревац од фебруара 2024. године**, урађен од стране ARHI STUDIO NM, ул. Стари корзо 30, Пожаревац; Одговорни пројектант: Наташа Момировић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 1518 03, **које је саставни део ових локацијских услова.**

Параметри дати Идејним решењем:

Укупна површина парцеле: 596,00м²
Спратност : П+1+Пс
Укупна надземна БРГП на парцели: 591,00 м²
Укупна БРУТО изграђена површина: 591,00 м²
Укупна НЕТО површина објеката на парцели: 445,79 м²
Површина земљишта под објектом/заузетост: 183,00 м²
Индекс заузетости дела парцеле: 34,23% (максимум 35-40%)
Проценат зелених површина: 45,17% (минимум 45%)
Висина венца: 7,11м
Висина венца повученог спрата: 9,11м
Број функционалних јединица: 6
Број паркинг места: 6

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.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона и грађевинска линија су приказане на листу број 1 - „Ситуациони план“. Удаљење

грађевинске од регулационе линије у обе улице је планом предвиђено на 3,0м. Објекат је постављен на грађевинску линију.

Објекат је постављен на 4,50м од западне (бочне) границе парцеле, а од друге бочне границе (јужне) је удаљен 9,62м. Планом је прописано удаљење од бочне границе $\frac{1}{4}$ висине објекта, а не мање од 2,0м. Међусобна бочна удаљеност планираног објекта и објекта на суседној парцели је у граници дозвољеног. Удаљење од објекта на к.п. бр. 2989/1 је 8,60м, а то је једини објекат у ближем окружењу. На основу важећег планског основа, **парцеле које имају приступ на две саобраћајне – јавне површине, немају задњу границу парцеле.**

- нивелациони услови:

НИВЕЛАЦИЈА: Кота пода приземља у односу на коту терена улазног дела је виша за 0,90м. Терен на коме се налази локација је у нагибу од северне стране навише у правцу југа, са укупном денивелацијом од око 2,5м на дужини од 30,0м.

Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима.

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

- саобраћајни токови:

Грађевинска парцела остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Цветка Павловића, као и Југовићева улица. Ширина уличног фронта парцеле према Југовићевој улици износи 22,12м, а према улици Цветка Павловића 27,29м (мин. је 12,0м). Дакле, парцела има приступ јавној саобраћајној површини, има површину у складу са смерницама из плана – правилима грађења и има облик скоро правилног трапеза.

Колски приступ се остварује из улице Цветка Павловића. Паркирање је решено у оквиру парцеле, предвиђено је шест паркинг места.

-правила 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. Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. 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. Капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се ограђује. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије. Уколико парцела излази на више улица, према свакој је дозвољено поставити колску капију. Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- Технички услови, број: 111130/2 – 2024 од 11.03.2024., и 111130/3 – 2024 од 12.03.2024 издати од стране **Телеком Србија, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска бр.37-39;**
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-107885-UPP-24 од 18.03.2024.године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови број: 01-1664/1 од 19.03.2024. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Југ Богдановој број 22;**
- Технички услови, број: 01-1676/2 од 26.03.2024. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;**
- Технички услови, број: 1028 од 19.03.2024. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац;**
- **Технички услови** број ОП 171/24 (РН 360/24), издати од стране **ЈП „Србијагас“ од 22.03.2024.**

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца јавних овлашћења.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

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

- **мере енергетске ефикасности:** Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник Републике Србије“, бр.69/2012).

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Идејно решење број: 0-ИДР-03/24, Пожаревац од фебруара 2024. године, урађен од стране ARHI STUDIO NM, ул. Стари корзо 30, Пожаревац; Одговорни пројектант: Наташа Момировић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 1518 03, које је саставни део ових локацијских услова.

- Катастарско топографски план урађен од стране геодетске радње “ГЕО-СТИГ” од новембра 2023.године, израдио Драган Благојевић, геод.инж
- Пуномоћје за подношење захтева од фебруара 2024. године.
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 27.02.2024.године на износ од 3730,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 27.02.2024.године на износ 2632,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 27.02.2024.године на износ од 1.000,00 динара.

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација – пројекат за грађевинску дозволу, на основу кога се издаје грађевинска дозвола, сходно члану 135. важећег Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/2023).

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

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

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

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима.

ПРАВНА ПОУКА:

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

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.