



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-3143-LOCH-2/2025

Број: 04-350-109/2025

31.03.2025. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Матејић Марине из Београда, Веселина Чајкановића бр. 9Г, који је по пуномоћју поднет од стране Пројектног бироа „NA2 studio“ из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр. 34, за издавање локацијских услова за потребе реконструкције и доградње стамбеног објекта, спратности По+П (подрум+приземље) на к.п.бр. 7892/16 и 7892/36, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Сестрољинска бр. 5, 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) и Генералног плана Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 2/07), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 7892/16 и 7892/36, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Сестрољинска бр. 5, укупне површине 594,00 m², за потребе реконструкције и доградње стамбеног објекта, спратности По+П (подрум+приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине од 237,00 m² и БРГП од 173,00 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарске парцеле број 7892/16 и 7892/36, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, правилног облика, укупне површине од 594,00 m², остварују приступ на јавну саобраћајну површину – ул. Сестрољинска, заједно могу представљати грађевинску парцелу. **У складу са чланом 53а став 2. 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) локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.**

На основу приложеног Катастарско - топографског плана на предметним катастарским парцелама бр. 7892/16 и 7892/36, обе К.О. Пожаревац, евидентирани су изграђени објекти, и то: на к.п.бр. 7892/36 К.О. Пожаревац стамбени објекат (објекат бр. 1) спратности По+П, који се реконструише и дограђује (део објекта је изграђен на к.п.бр. 7892/16 К.О. Пожаревац) и на к.п.бр. 7892/16 К.О. Пожаревац помоћни објекат П+0 (објекат бр. 2), који се задржава.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чине катастарске парцела број 7892/16 и 7892/36, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја Града Пожаревца, у оквиру **једнопородичног становања изван централне зоне.**

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички параметри за парцеле и објекте за једнопородично становање изван централне зоне:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300м²
- за двојне објекте 400м²
- за објекте у низу 250м²

- минималана ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 12.0м
- за двојне објекте 24.0м
- за објекте у низу 6.0м

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели.....1.5

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели25%

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели35%

Висинска регулација

- максимална спратност објектата..... По+П+1+Пк

- максимална висина објектата

- до коте слемена.....12.0м
- до коте венца.....8.5м

- спратност помоћног објекта.....П

- максимална висина помоћног објекта

- до коте слемена.....5.0м
- до коте венца.....4.0м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....5.0м

(у зони у којој постоје изграђени објекти минимално растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката – преко 50%)

- растојање објекта од бочних граница парцеле

- слободностојећи објекти.....1.5м до 2.5м
- двојни објекти4.0м

- растојање објекта од бочних суседних објектата

слободностојећи објекти 4.0м

двојни објекти5.0м

-минимално растојање два објекта на парцели.....4.0м

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 5.0м

Основни стандарди за будуће стање код доградње и нове стамбене и друге изградње, на једно паркинг место по делатностима износе:

-породични стамбени објекти.....100-120м²

Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 7892/16 и 7892/36, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Сестрољинска бр. 5, могуће је планирати реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта, спратности По+П (подрум+приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине од 237,00 m² и БРГП од 173,00 m², нето површине објекта 192,57 m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Пројектног бироа „NA2 studio“ из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр. 34 (број техничке документације 0-01/09-2024 и А-01/09-2024 од фебруара 2025. године), за које је главни и одговорни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 А01563 19, које је саставни део локацијских услова.

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

- урбанистички параметри:

Изградњом предметног објекта, постиже се индекс заузетости на парцели од 30,30% што је мање од максимално дозвољеног који износи 35% за зону и индекс изграђености од 0,30 што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,5.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према улици Сестрољинској (к.п.бр. 7892/14 К.О. Пожаревац).

Грађевинска линија постављења је на удаљењу од 3,32 м од регулационе линије према ул. Сестрољинској (к.п.бр. 7892/14 К.О. Пожаревац) – задржава се постојећа грађевинска линија.

Бочна линија градње ка западу парцеле одређена је на растојању 7,23м од границе са суседном к.п.бр. 7892/37 К.О. Пожаревац, а на растојању 6,74м од границе са суседном к.п.бр. 7892/15 К.О. Пожаревац.

Бочна линија градње ка истоку парцеле одређена је на растојању 0,96 – 2,07 m од границе са суседном к.п.бр. 7892/19 К.О. Пожаревац – задржава се постојеће растојање.

Задња линија градње ка истоку парцеле одређена је на растојању 6,67 m од границе са суседном к.п.бр. 7892/18 К.О. Пожаревац.

- нивелациони услови:

- Кота тротоара око објекта – 1,73 (+91,47)

- Кота пода приземља $\pm 0,00$ (+93,20 мнв)
- Кота венца крова + 3,48 m (+94,67 мнв)
- Кота слемена крова + 6,97 m (+100,17 мнв)

Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима у складу са приложеним идејним решењем.

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

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцелама остварује се директно са јавне саобраћајне површине – ул. Сестроњинска (к.п.бр. 7892/14 К.О. Пожаревац), која предметну парцелу тангира са јужне стране.

Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- ограђивање:

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 25% простора парцеле. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

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 03-1558/2 од 20.03.2025. године;
2. Технички услови 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, број 20700-D.11.02-109864-UPP-25 од 25.03.2025. године;

3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1039 од 19.03.2025. године.

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:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-3080/2025 од 24.02.2025. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-3888/2025 од 13.03.2025. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

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.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење (0. Главна свеска и 1. – Пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „NA2 studio“ из Пожареваца, ул. Моше Пијаде бр. 34, број техничке документације О-01/09-2024 и А-01/09-2024 од фебруара 2025. године, за које је главни и одговорни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 А01563 19;
- Катастарско-топографски план израђен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца од 21.05.2024. године;
- Копија катастарског плана број 952-04-030-3080/2025 од 24.02.2025. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-3888/2025 од 13.03.2025. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-1558/2 од 20.03.2025. године;
- Технички услови 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, број 20700-D.11.02-109864-UPP-25 од 25.03.2025. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1039 од 19.03.2025. године;
- Пуномоћје од 05.9.2024. године;
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и таксе за ЦЕОП од 30.08.2023. године.

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 („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 објеката („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.

У складу са чланом 53а став 2. 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) локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

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 израдио 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.

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.