

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-38047-LOC-1/2022**
Број: 04-350-825/2022
Датум: 12.01.2023. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву који је поднет од стране **Десимира (Риста) Ивковића из Голубца, место Миљевић, ул.ББ**, преко пуномоћника правног лица **ALEKSANDRA KOKERIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NA2 POŽAREVAC** (Матични број правног лица: 65791056, ПИБ 111989210), за **реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта спратности П+0 до спратности П+1 на к.п.бр. 1925/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Чеде Васовића 44**, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), **Плана генералне регулације Пожаревац 1** („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За грађевинску парцелу број **1925/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Чеде Васовића 44**, укупне површине парцеле 819,00 м² на планирана **реконструкција и доградња постојећег стамбеног објекта (објекат бр.1) спратности П+0 до спратности П+1** (приземље + спрат). Објекат је доминантне категорије А (100%), класификационе ознаке 111011, укупне БРУТО површине од 230,00м², укупне БГРП (надземно) од 230,00м² и укупне **НЕТО површине од 184,75м²**

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна локација се налази у оквиру грађевинског подручја Града пожаревца, у зони: „Становање средње спратности изван централне градске зоне“, на граници са „Становањем средње спратности у широј централној градској зони“. „Правила грађења која важе за целину П – ширу централну градску зону, примењују се на обе стране граничних улица (спољашња граница) те целине“. - извод из текста ПГР1, страна 112.

Постојеће стање: Увидом у катастарско-топографски план од 24.01.2022. године, за к.п.бр. 1925/1 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.геод.инж. и Копије катастарског плана бр.952-04-030-25064/2022 од к.п.бр. 1925/1 КО Пожаревац од 02.12.2022.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, на предметној парцели се налазе четири (4) постојећа објекта.

Изграђена физичка структура на к.п.бр. 1925/1 К.О. Пожаревац, на углу улица Чеде Васовића и Симе Симића, обухвата три стамбени објекта, спратности П+0 односно П+Пк, као и један објекат за колективно становање спратности П+1+Пк. **Стамбени објекат (објекат бр. 1) изграђен на предметној катастарској парцели планиран је за реконструкцију и доградњу. Стамбени**

објекти (објекти бр. 2, 3, 4) се задржавају и нису предмет пројекта реконструкције и доградње. Предметна постојећа изградња, у смислу позиције на парцели, обликовања и материјализације, типична је за непосредно као и шире локално окружење сличног нивоа урбаности.

1. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: А

Класификациона ознака објекта: 111011 – Стамбене зграде са једним станом до 400м² и П+1+Пк

Намена објекта: Једнопородични стамбени објекат

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Објекат који се гради је спратности П+1 (приземље+један спрат).

Укупна корисна (НЕТО) површина објекта износи: 184,75м².

Укупна бруто површина објекта надземних етажа износи: 230,00м².

Укупна бруто површина објекта : 230,00м².

Укупна бруто површина приземља : 118,00м².

2. 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 и 52/2021) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

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

Предметна парцела је лоцирана у зони „Становање средње спратности изван централне градске зоне“, на граници са „Становањем средње спратности у широј централној градској зони“. „Правила грађења која важе за целину II – ширу централну градску зону, примењују се на обе стране граничних улица (спољашња граница) те целине“. – (извод из текста ПГР1, страна 112.), и у складу са планираном наменом, важе следећа посебна правила уређења и грађења:

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), Индустијској, 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), Индустијској, 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 објекта 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 $\frac{1}{4}$ висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно $\frac{1}{6}$ 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 $\frac{1}{3}$ 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 заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; - није дозвољено попличавање 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 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 објекта, уз сагласност суседа.

3. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, 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 и 9/2020), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- **Копија катастарског плана** бр.952-04-030-25064/2022 од к.п.бр. 1925/1 КО Пожаревац од 02.12.2022.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, Дринска 2, Пожаревац;
- **Копија катастарског плана водова** број: 956-304-28543/2022 од 05.12.2022.године, издата од стране РГЗ – сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац;
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-534696-UPP-22 од 13.12.2022.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 за пројектовање и прикључење на ТС БР 281/2022, издати под бројем 6469/2 од 16.12.2022. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр. 2;
- Технички услови број: 01-6582/1-1 од 16.12.2022. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 03-7996/2 од 29.12.2022. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 3107 од 22.12.2022. године, издати од стране ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, Воје Дулића 28, 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.

4. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да је **на предметној локацији могућа реконструкција и доградња постојећег стамбеног објекта (објекат бр.1) спратности П+0 до спратности П+1** (приземље + спрат). Објекат је доминантне категорије А (100%), класификационе ознаке 111011, укупне БРУТО површине од 230,00м², укупне БГРП (надземно) од 230,00м² и укупне **НЕТО површине од 184,75м²**, на начин који је приказан Идејним решењем (ИДР), број техн.документације: 0 ИДР-01/09-2022 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од септембра 2022.године, Пожаревац, израђен од стране: „NA2 studio“ ул. Моше Пијаде бр. 34, локал Д-1, Пожаревац, одговорно лице пројектанта: Александра Кокерић, (Матични број правног лица 20612657, ПИБ: 106487617), за које је главни пројектант Милош Гардашевић, дипл.инж.арх. број лиценце: ИКС 300 1733 03

Параметри дати Идејним решењем су:

Грађевинска парцела:

Површина грађевинске парцеле број **1925/1 КО Пожаревац**, у улици Ч. Васовића бр.44, у Пожаревцу, укупне површине парцеле 819,00 м², налази се у грађевинском подручју Града Пожаревца у зони „**Становање средње спратности у широј централној градској зони**“.

Индекс заузетости парцеле (Из):

Површина под објектом на парцели: 118,00м²

Површина грађевинске парцеле износи: 819,00м²

Индекс заузетости под објектима (укупно): Из= 48,00 % < 55%

Планирана висина објекта:

- спратност је П+1;
- висина венца износи: $h_v=7,50$ м;
- висина слемена износи: $h_s=8,50$ м.

Положај објекта:

Стамбени објекат је по типу једнострано узидан објекат. Објекат је позициониран тако да се налази на регулационој линији на југоисточној страни – улици Чеде Васовића (у граници планом дефинисаном грађевинском линијом која се поклапа са регулационом линијом), задњим делом објекат је на 1,73 m односно 2,03 m од суседног објекта, док је предњим делом на североисточној страни на удаљености од 5,00 m од регулационе линије, а једним делом 1,65 m (планом дефинисана грађевинска линија на 5,00 m од регулационе линије). Пешачки и колски приступ парцели је са североисточне стране, директно из улице Симе Симића као и пешачки са југоисточне стране директно из улице Чеде Васовића.

Бочно, са североисточне стране, објекат је на растојању од 1,61 m од граница к.п. бр. 1925/3. Са бочне, југозападне стране удаљења објекта од границе к.п.бр. 1922/1 су 13,50 m – 16,15 m. Предметни објекат је удаљен од задње границе парцеле (према парцели бр. 1925/5) 15,36 m - 16,56 m. Удаљења реконструисаног и дограђеног објекта од постојећих објекта - спратности П+1 на к.п. бр. 1925/1 остају непромењена. Пешачки и колски приступ парцели је са североисточне

стрaне, директно из улице Симе Симића као и пешачки са југоисточне стрaне директно из улице Чеде Васовића.

Планирана нивелација:

- Нулта кота објекта – кота нивелете јавне приступне површине -0,10 m (78,82)
- Кота темељења -1,50 m (77,35)
- Кота тротоара у зони улаза -0,57 m (78,35)
- Кота пода приземља $\pm 0,00$ m (78,92)
- Кота пода 1. спрата +4,20 m (83,12)
- Кота венца објекта +7,50 m (86,42)
- Кота слемена крова +8,50 m (87,42)

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 21,00%;

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле: 1 (једно паркинг место на један стан)
- Број функционалних јединица (станава): 1

Осим конкретнo 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.

5. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- **Идејно решење (ИДР)**, број тех.документације: 0 ИДР-01/09-2022 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од септембра 2022.године, Пожаревац, израђен од стране: „NA2 studio“ ул. Моше Пијаде бр. 34, локал Д-1, Пожаревац, одговорно лице пројектанта: Александра Кокерић, (Матични број правног лица 20612657, ПИБ: 106487617), за које је главни пројектант Милош Гардашевић, дипл.инж.арх. број лиценце: ИКС 300 1733 03;
- Катастарско-топографски план од 24.01.2022. године, за к.п.бр. 1925/1 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.геод.инж.Пуномоћје (Овлашћење за заступање) од 14.11.2022. године;
- Пуномоћје за подношење захтева од 24.09.2022.године;
- Сагласност сувласника на к.п.бр. 1925/1 К.О. Пожаревац од 09.10.2020. оверена од стране јавног бележника Милоша Милићевића, број. УОП-I:8116-2020
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 28.11.2022.године на износ од 1940,00 и 330,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 28.11.2022.године на износ 2109,00 динара.

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 28.11.2022.године на износ од 1.000,00 динара.

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ - Службе за катстар 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 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019):

- **Копија катастарског плана** бр.952-04-030-25064/2022 од к.п.бр. 1925/1 КО Пожаревац од 02.12.2022.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, Дринска 2, Пожаревац;
- **Копија катастарског плана водова** број: 956-304-28543/2022 од 05.12.2022.године, издата од стране РГЗ – сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац;

6. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 115/2020), 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 поребниг дозвола, и 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. 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 и 52/2021).

Рок важења ових локацијских услова је две године од датума издавања.

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

Иван Манојловић д.и.а

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.

