

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-41048-LOC-1/2022**
(04-350-952/2022)
Датум: 26.01.2023. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву који је поднет од стране Кезић Драгана, ул. Симониде бр.4, преко пуномоћника PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NAŠA KUĆA DOO POŽAREVAC, ул. Таковска бр.15, Пожаревац, (Матични број правног лица 20612657, ПИБ: 106487617), за изградњу стамбено - пословног објекта П+2+Пс на 619/5 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Дунавској 59, 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 619/5 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Дунавској 59, укупне површине парцеле 1477,00 м² на којој је планирана изградња стамбено - пословног објекта П+2+Пс. Објекат је доминантне категорије Б (82,44%), класификационе ознаке 112221 и категорије Б (17,56%), класификационе ознаке 123001, укупне БРУТО површине од 984,80м², укупне БГРП (надземно) од 984,80м² и укупне НЕТО површине од 837,00м².

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна локација к.п. бр. 619/5 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Дунавској , укупне површине парцеле 1477,00 м² се налази у оквиру грађевинског подручја Града пожаревца, у зони: „Становање средње спратности изван централне градске зоне“.

Постојеће стање:

На катастарској парцели постоје изграђени објекти означени на ситуационом плану графички прилог бр. 1а у оквиру пројекта архитектуре, где се види положај свих постојећих објеката на парцели као и положај објеката ка суседним катастарским парцелама. Сви постојећи објекти сем стамбеног објекта на парцели се руше, уклањају за потребе изградње новопланираног стамбено-пословног објекта. Грађевинска линија објекта је постављен на 22,96м од планиране регулационе линије, грађевинска линија повученог спрата је повучена за 2,00м ка улици Дунавској, за 1,50м од задње и бочне грађевинске линије. Према катастарској парцели број 619/4 К.О. Пожаревац, југоисточна оријентација- објекат се поставља на 0,30м. Ка катастарским парцелама бр. 619/9, 619/8, 619/7 и 619/6, ка југозападу објекат се поставља на удаљености 6,00м. Грађевинска линија 1. и 2. спрата је избачена у односу на грађевинску линију приземља за 1,20м ка улици Дунавској.

1. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: Б

Категорије Б (82,44%), класификационе ознаке 112221 и категорије Б (17,56%), класификационе ознаке 123001

Намена објекта: стамбено-пословни објекат

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Објекат који се планира је спратности **П+2+Пс** (приземље + два спрата + повучен спрат);

Укупна корисна (НЕТО) површина објекта износи: 837,00м²;

Укупна бруто површина објекта надземних етажа износи: 984,80м²;

Укупна бруто површина објекта : 984,80м²;

Укупна бруто површина приземља : 251,00м².

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 Пожаревца“, број 11/20);

Предметна парцела је лоцирана у зони „Становање средње спратности изван централне градске зоне“, и у складу са планираном наменом, важе следећа посебна правила уређења и грађења:

Становање средње спратности изван централне градске зоне

Табела 41. Посебна правила грађења за зону становања средње спратности изван централне градске зоне

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 500 м²; • максимална површина парцеле је 1.500 м²; • 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)	• 45% • изузетно 50%, 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 Чедо Васовића и

	Дунавској (до раскрснице са Улицом Раде Слободе), највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m; - оријентациона спратност је П+3(+Пс); изузетно, у улицама Чеде Васовића и Дунавској (до раскрснице са Улицом Раде Слободе), 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; - 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 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 1/2 висине вишег објекта, изузетно 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 објект 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 2/3 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина задње фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објект 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 објект; - 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 35%; • подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимасти 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	• 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 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 оградити 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.

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.952-04-030-26864/2022 од к.п.бр. 619/5 КО Пожаревац од 28.12.2022.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, Дринска 2, Пожаревац;
- **Копија катастарског плана водова** број: 956-304-30577/2022 од 27.12.2022.године, издата од стране РГЗ – сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац;
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-2733-UPP-23 од 12.01.2023.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 4/2023, издати под бројем 29/2 од 16.01.2023. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр.2;
- Технички услови број: 01-443/1 од **23.01.2023.** године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 03-75/2 од 18.01.2023. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 13 од 10.01.2023. године, издати од стране ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 2692/2-2023 од 05.01.2023. године и 2692/3-2023 од 05.01.2023. издати од стране Телеком Србија, Београд, Таковска 2, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, ул. Новопазарска бр. 37-39.

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 изградња стамбено - пословног објекта П+2+Пс.**

Параметри дати Идејним решењем су:

Грађевинска парцела:

Површина грађевинске парцеле к.п. бр. 619/5 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Дунавској 59, укупне површине парцеле 1477,00 м², налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца, у зони: „Становање средње спратности изван централне градске зоне“.

- Индекс заузетости парцеле (Из): 21,73%
- Површина под објектом на парцели: 251,00м²

Планирана висина објекта:

- спратност је П+2+Пс;
- висина венца износи: $h_v=10,45$ м;
- висина слемена износи: $h_s=13,35$ м.

Положај објекта:

Грађевинска линија објекта је постављен на 22,96м од планиране регулационе линије, грађевинска линија повученог спрата је повучена за 2,00м ка улици Дунавској, за 1,50м од задње и бочне грађевинске линије. Према катастарској парцели број 619/4 К.О. Пожаревац, југоисточна оријентација- објекат се поставља на 0,30м. Ка катастарским парцелама бр. 619/9, 619/8, 619/7 и 619/6, ка југозападу објекат се поставља на удаљености 6,00м. Грађевинска линија 1. и 2. спрата је избачена у односу на грађевинску линију приземља за 1,20м ка улици Дунавској. Планирани стамбено-пословни објекат П+2+Пс, садржи 2 (два) пословна простора и 12 стамбених јединица.

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 35,21%;

Паркирање:

- | | |
|---|----|
| • Планирано у оквиру парцеле: | 17 |
| • Број функционалних јединица (станова+локала): | 14 |

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.

5. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- **Идејно решење (ИДР)**, број техн.документације: D 12-03/22 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од 14.12.2022.године, Пожаревац, израђен од стране: ПД „Наша кућа“ д.о.о. Пожаревац, Таковска 15/3. Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић, директор, Главни пројектант: Саида Ћатиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом: 300 5164 03;
- Катастарско-топографски план од 25.11.2022. године, за к.п.бр. 619/5 и 619/17 обе КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.геод.инж.

- Пуномоћје за подношење захтева од 05.12.2022.године;
- Потврда пројекта препарцелације катастарских парцела 619/5 и 618/1 обе К.О. Пожаревац, број 04-350-582/2022 од 09.09.2022.године
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 21.12.2022.године на износ од 330,00 и 480,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 21.12.2022.године на износ 5796,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 22.12.11.2022.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.952-04-030-26864/2022 од к.п.бр. 619/5 КО Пожаревац од 28.12.2022.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, Дринска 2, Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова број: 956-304-30577/2022 од 27.12.2022.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. 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 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 Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.