



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-9192-LOC-1/2025
Број: 04-350-201/2025
30.5.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Денаја Адема из Костолца, Николе Пашића бр. 31, који је по пуномоћју поднет од стране Пројектног бироа „МС ДОМ“ (МБ 62665181, ПИБ 107327351) из Салаковца, Бресије бб, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом спратности П+0 (приземље), на к.п.бр. 2538 К.О. Петка, у Петки, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закони, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), и Просторног плана Града Пожаревца ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 10/2012), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 2538 К.О. Петка, у Петки, укупне површине 1810.00m², за изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности П+0 (приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 182.88m² и БРГП објекта од 182.88m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 2538 К.О. Петка, у Петки, правилног облика, укупне површине парцеле 1810.00m², са западне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Маршала Тита, и испуњава услов за грађевинску парцелу.

Увидом у ситуациони план снимљен од стране Горана Михајловића струковног инжењера геодезије који заступа геодетску радњу „АСУСС“ из Пожаревца, од 19.2.2025. године, установљено је да на парцели постоје три изграђена објекта од којих су два предвиђена за рушење -стамбени објекат бр.1 и помоћни објекат бр. 3.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 2538 К.О. Петка, у Петки, налази се у зони мешовитог становања у оквиру грађевинског подручја одређеног Просторним планом Града Пожаревца.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

- *минимална површина парцеле:*

за слободностојеће објекте.....300 м²

- *минимална ширина парцеле за изградњу:*

за слободностојеће објекте.....10,00м

- *максимални индекс или степен изграђености „И“:*

на парцели.....1,0

(представља однос бруто површине свих надземних етажа објеката и површине парцеле)

- *максимални индекс или степен заузетости „З“:*

на парцели.....50%

(представља однос збира бруто површина приземља објеката и површине парцеле)

Висинска регулација:

○ максимална спратност за стамбене објекте.....П+2+Пк

Хоризонтална регулација:

- грађевинска линија објекта удаљена је мин. 3,00м од регулационе линије;
- минимално растојање објекта од границе са суседном парцелом мора бити минимално 1,5м

(за изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 метра не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија);

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 2538 К.О. Петка, у Петки, могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности П+0 (приземље) (категорије А, класификационе ознаке 111011), габарита објекта 12,20m x 15,55m, површине приземља 182.88m², укупне грађевинске бруто површине објекта 182.88m² и укупне БРГП 182.88m² и укупне нето површине објекта 150.63m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Пројектног бироа „МС ДОМ“ из Салаковца, Бресије бб, број техничке документације ИДР 03-03/25

од марта 2025. године, за које је главни пројектант Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом број IKS 300 K530 11, 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 14,68%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,14, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,0.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према к.п.бр. 2663 К.О. Петка - улици Маршала Тита, која тангира предметну парцелу са западне стране.

Грађевинска линија објекта се поставља на 14.61m од западне регулационе линије.

Грађевинска линија објекта се поставља на 17.44m-22.54m од северне регулационе линије. (према Улици Партизанска - к.п.бр. 2405 К.О. Петка).

Према бочној граници парцеле, на југу, грађевинска линија објекта се поставља на 2.50m. (према к.п.бр. 2528 К.О. Петка).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +77.90) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +77.58). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,48m (апсолутна кота +84.38 m). Кота венца објекта износи +3.00m (апсолутна кота +80.90m). 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 на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Маршала Тита, која предметну парцелу тангира са западне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле бр. 2538 К.О. Петка, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан.

- ограђивање:

Парцеле се могу ограђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње. 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 1,40m која се може постављати на подзид

висине коју одређује надлежни орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се оgraђује.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30% 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. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-2192/2 кроз ceоп достављени 29.5.2025. године.

Обзиром да не постоје услови за прикључак на канализациону мрежу, инвеститор је дужан да септичку јаму планира као водонепропусну у оквиру пројекта за грађевинску дозволу.

2. Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02.-159911-UPP-25 од 29.04.2025. године;

3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис” из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1428 од 22.4.2025. године.

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

Објекат из предметног пројекта није прописан и не налази се на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр. 114/08).

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 ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење, урађено од стране Пројектног бироа „МС ДОМ“ из Салаковца, Бресије бб, број техничке документације ИДР 03-03/25 од марта 2025. године, за које је главни пројектант Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом број IKS 300 K530 11, које је саставни део локацијских услова;

- Копија плана за к.п.бр. 2538 К.О. Петка, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-6915/2025 од 15.04.2025. године;

- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 2538 К.О. Петка, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 956-304-8741/2025 од 14.4.2025. године;

- Ситуациони план к.п.бр 2538 К.О. Петка, урађен од стране геодетске радње „АСУСС“ из Пожаревац, од 19.2.2025. године;

- Пуномоћје од 4.02.2025. године;

- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-2192/2 кроз цеоп достављени 29.5.2025. године.

- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02.-159911-UPP-25 од 29.04.2025. године;

- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожаревац, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1428 од 22.4.2025. године.

- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и таксе за ЦЕОП

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 и Правилника 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.

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.

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.