



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам

и грађевинске послове

Број: ROP-PZR-16903-LOC-1/2024

Број: 04-350-368/2024

Датум: 26.6.2024. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Млађана Јоцића из Дубравице, улица Београдска бр. 18, кога заступа Пројектни биро „Гранд ИМ“ из Великог Градишта кога заступа Ивана Милошевић из Кусића**, за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта - гараже спратности Сут+Пр+0 (сутерен и приземље), на к.п.бр. 1026 К.О. Дубравица, у Дубравици, улица Југословенске народне армије бр. 14А, 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 катастарску парцелу број 1026 К.О. Дубравица, у Дубравици, укупне површине 2740,00 m², за изградњу помоћног објекта-гараже спратности Сут+Пр+0 (сутерен и приземље), (категорије А, класификационе ознаке 127141), укупне бруто површине објекта од 217,45 m² и БРГП објекта од 152,20 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1026 К.О. Дубравица, правилног облика, укупне површине 27а и 40m², са североисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Југословенске народне армије, и испуњава услов за грађевинску парцелу.

Увидом у Катастарско топографски план за к.п.бр. 1026 К.О. Дубравица, од 28.1.2024. године, на предметној локацији је евидентиран 1 објект који се задржава.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1026 К.О. Дубравица, у Дубравици, 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 објекта и површине парцеле)

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

на парцели.....50%

(представља однос збира бруто површина приземља објекта 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. 1026 К.О. Дубравица, у Дубравици, могуће је изградњу помоћног објекта-гараже спратности Сут+Пр+0 (сутерен и приземље) (категорије А, класификационе ознаке 127141), габарита основе приземља 17,50m x 10,25m, бруто површине приземља 152,20m², укупне бруто

површине објекта 217,45m², БРГП објекта 152,20m², нето површине објекта 189,75m² а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Пројектног бироа „Гранд ИМ“ из Великог Градишта, ул. Мирка Марића број 1, број техничке документације ИДР 123/2024, од 24.5.2024. године, за које је главни пројектант Зорица Драгутиновић дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 5182 03, 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 0,13 %, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,05, 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. 1420 К.О. Дубравица- улици Југословенске народне армије, која тангира предметну парцелу са североисточне стране.

Грађевинска линија објекта се поставља на 72,78m од регулационе линије..

Према јужној граници парцеле, грађевинска линија објекта се поставља на 3,18m. (према к.п.бр. 1029/1 К.О. Дубравица).

Према бочној граници парцеле, на северозападу, грађевинска линија објекта се поставља на 2,84м-3,03м (према к.п.бр. 1024 К.О. Дубравица).

Према задњој граници парцеле, грађевинска линија објекта се поставља на 32,66м-36,27м (према к.п.бр. 1019 К.О. Дубравица).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00м (апсолутна кота +73.00) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +71.90). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +5.28м (апсолутна кота +78.28м). Кота венца објекта износи +3.70м (апсолутна кота +76.7м). 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 североисточне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле бр. 1026 К.О. Дубравица, 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 оgrade 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 ограђује.

- 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 03-4037/2 од 18.6.2024. 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.-274309/2-UPP-24 од 21.6.2024. године;

3. Технички услови издати од стране ЈП „Путеви Србије“, ул. Булевар краља Александра бр. 282, Београд, број ДБ-ПЗР-16903-У/2024 од 14.06.2024. године.

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 објекта 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 Пројектни биро „Гранд ИМ“ из Великог Градишта, ул. Мирка Марића број 1, број техничке документације ИДР 123/2024 од 24.5.2024. године, за које је главни пројектант Зорица Драгутиновић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 5182 03, које је саставни део локацијских услова;

- Копија плана за к.п.бр. 1026 К.О. Дубравица, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-11671/2024 од 7.06.2024. године;

- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 1026 К.О. Дубравица, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-14380/2024 од 6.06.2024. године;

- Ситуациони план к.п.бр 1026 К.О. Дубравица, урађен од стране геодетске радње „Елит“ из Пожареваца, од 28.1.2024. године;

- Пуномоћје

- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-4037/2 од 18.6.2024. 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.

- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02.-274309/2-UPP-24 од 21.6.2024. године;

- Технички услови издати од стране ЈП „Путеви Србије“, ул. Булевар краља Александра бр. 282, Београд, број ДБ-ПЗР-16903-У/2024 од 14.06.2024. 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 – идејни пројекат, на основу кога се издаје решење о одобрењу извођења радова, сходно члану 145. Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/23).

Уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођења радова инвеститор је дужан да приложи:

- за помоћне објекте из члана 2. тачка 24) Закона о планирању и изградњи, осим објекта за које, према подзаконском пропису, није потребно прибављати акт надлежног органа:

идејни пројекат архитектуре, односно пројекат којим се одређује објекат у простору (за објекте који нису зграде, нпр. бунари, септичке јаме и сл.) са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев механичке отпорности и стабилности;

- 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 административних такси за подношење захтева и доношење решења о одобрењу за извођења радова и накнаде за Централну евиденцију;
- друге доказе утврђене локацијским условима.

Локацијски услови 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, 52/2021 и 62/2023).

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

Невена Радовановић, дипл.просторни планер

Шеф одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.