



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам

и грађевинске послове

Број ROP-PZR-33427-LOCH-2/2023

(04-350-1086/2023)

29.12.2023. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Миљковић Миодрага из Дрмна, ул. Немањина бр. 9А, преко пуномоћника Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр. 15, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, на к.п.бр. 1260 К.О. Дрмно, у сеоском насељу Дрмно, ул. Немањина бр. 9А, 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. 11. 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 1260 К.О. Дрмно, у сеоском насељу Дрмно, ул. Немањина бр. 9А, укупне површине 1410,00m², за изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности П+0 (приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине од 184,90m² и укупне БРГП од 184,90m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1260 К.О. Дрмно, у сеоском насељу Дрмно, ул. Немањина бр. 9А, која има облик трапеза, укупне површине 1410,00 m², са југоисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Немањиној (к.п.бр. 1263 К.О. Дрмно), испуњава услове за грађевинску парцелу.

На парцели има 6 изграђених објеката евидентираних на Ситуационом плану, и то: објекат број 1 – стамбени објекат спратности П+0 (приземље), површине 133,00m², изграђен без одобрења за изградњу (задржава се на

парцели), објекат број 2 – помоћни објекат спратности П+0 (приземље), површине 100,00м², изграђен без одобрења за иградњу (задржава се на парцели), објекат број 3 – помоћни објекат спратности П+0 (приземље), површине 132,00м², изграђен без одобрења за иградњу (задржава се на парцели), објекат број 4 – стамбени објекат спратности П+0 (приземље), површине 77,00м², изграђен без одобрења за иградњу (задржава се на парцели), објекат број 5 – помоћни објекат спратности П+0 (приземље), површине 50,00м², изграђен без одобрења за иградњу (предвиђен за рушење) и објекат број 6 – помоћни објекат спратности П+0 (приземље), површине 57,00м², изграђен без одобрења за иградњу (предвиђен за рушење).

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1260 К.О. Дрмно, у сеоском насељу Дрмно, налази се у зони мешовитог становања у оквиру грађевинског подручја одређеног Просторним планом Града Пожареваца.

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. 1260 К.О. Дрмно, у сеоском насељу Дрмно, ул. Немањина бр. 9А, могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности П+0 (приземље) (категорије А, класификационе ознаке 111011), нето површине приземља од 143,30m², укупне бруто површине од 184,90m² и укупне БРГП од 184,90m², а у свему према Идејном решењу (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађеном од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр. 15 (бр. техничке документације Д 10-01/23 од 06.10.2023. године), за које је главни и одговорни пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 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 44,46%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,44, 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. 1263 К.О. Дрмно - јавној саобраћајној површини – ул. Немањиној, која тангира предметну парцелу са југоисточне стране.

Грађевинска линија објекта се поставља на растојању од 12,21м од регулационе линије према ул. Немањиној (к.п.бр. 1263 К.О. Дрмно).

Према бочној граници парцеле, на североистоку, према к.п.бр. 1254 К.О. Дрмно, објекат се поставља на растојању од 9,81м.

Према бочној граници парцеле, на југозападу, према к.п.бр. 1261 К.О. Дрмно, објекат се поставља на растојању од 28,27м.

Према задњој граници парцеле, на северозападу, према к.п.бр. 1257 и 1259, обе К.О. Дрмно, објекат се поставља на растојању од 1,50м.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00м (апсолутна кота +78.90) и издигнута је у односу на коту терена за +0,55м. Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,15м (апсолутна кота +85.05). Кота венца објекта износи +3.35м (апсолутна кота +85.05м).

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 Немањине (к.п.бр. 1263 К.О. Дрмно), која предметну парцелу тангира са југоисточне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле бр. 1260 К.О. Дрмно, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан.

- оградаивање:

Парцеле се могу оградаивати 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 оградаивати 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 оградаивати 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 оградајује.

- 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 03-8131/2 од 08.11.2023. године;
2. Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-55377-УПП-23 од 26.12.2023. године;
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2944 од 26.10.2023. године;

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

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-21652/2023 од 17.10.2023. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-25909/2023 од 17.10.2023. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

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 (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр. 15 (бр. техничке документације D 10-01/23 од 06.10.2023. године), за које је главни и одговорни пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03, које је саставни део локацијских услова;

- Катастарско – топографски план израђен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца од 02.06.2023. године;

- Информација о локацији издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-529/2023 од 19.05.2023. године;

- Копија катастарског плана број 952-04-030-21652/2023 од 17.10.2023. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

- Извод из катастра водова, број 956-304-25909/2023 од 17.10.2023. 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. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-8131/2 од 08.11.2023. године;

- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-55377-УПП-23 од 26.12.2023. године;

- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2944 од 26.10.2023. године;

- Пуномоћје;

- 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 („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 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/2023).

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 издате 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

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.