

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-38419-LOC-1/2023
Зав.Број: 04-350-1036/2023
Датум: 06.02.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Владана Трифуновића из Пожаревца, ул. Пролетерска 18, преко пуномоћника Слободана Павловића, из Пожаревца, ул. Невесињска 46, за **издавање локацијских услова** за помоћног објекта – хидрофорске кућице на к.п.бр. 1745/1 К.О. Лучица, у Лучици, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 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. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број к.п.бр.1745/1 КО Лучица, у Лучици, укупне површине 704,00 m², за потребе изградње помоћног објекта – хидрофорске кућице, (категорије А, класификационе ознаке 124220), укупне бруто површине објекта од 4,16 m² , укупне БРГП надземно објекта од 4,16 m² и укупне НЕТО површине од 3,90m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела број к.п.бр.1745/1 КО Лучица је неправилног облика, укупне површине 944,00m².

Регулациона линија према улици, поклапа се са границом парцеле ка улици.

На катастарској парцели бр. 1745/1 КО Лучица, на основу приложеног катастарско топографског плана за к.п.бр. 1745/1 К.О. Лучица, од 02.03.2023.године, израђеног од стране Душана Јововића, струк.геод.инж. и исходоване **Копије катастарског плана** број 952-04-030-25084/2023 од 05.12.2023.године, издате од стране РГЗ СКН Пожаревац, не постоји изграђена физичка структура.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број к.п. бр. 1741/1 КО Лучица, налази се у ван грађевинског сеоског насеља Лучица, у зони пољопривредних површина.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри:

Постојеће објекте, који су изграђени изван планираних граница грађевинских подручја, дозвољено је адаптирати, дограђивати и санитарно хигијенски унапређивати, у складу са следећим правилима грађења за сеоска насеља:

- доградња и надградња стамбених објеката до максималних урбанистичких параметара; и
 - изградња и реконструкција објеката економског дворишта са максималним урбанистичким параметрима:
- спратност објекта..... П+1;
 - индекс заузетости стамбеног дворишта 40 %; и
 - индекс изграђености стамбеног дворишта.... 0,5.

У складу с овим правилима могу се такође градити објекти мале привреде, производног и услужног карактера, као и верски и инфраструктурни објекти, укључујући базне станице мобилне телефоније, кабловску и оптичку мрежу и сл.

- обрадиво пољопривредно земљиште не може се уситњавати на парцеле чија је површина мања од 0,5 ha, односно на земљиштима која су уређена комасацијом, парцела не може да буде мања од 1,0 ha;
- на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или реконструкција породичне стамбене зграде пољопривредног домаћинства у циљу побољшања услова становања чланова тог домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства;
- на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња пратећих објеката за смештај пољопривредне механизације и репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаја за гајење стоке, објеката за гајење и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, подизање стакленика, пластеника, рибњака и других економских објеката који су у функцији примарне пољопривредне производње, а власнику је пољопривреда основна делатност и ако не поседује друго одговарајуће необрадиво земљиште;
- при избору локације за изградњу пољопривредних стамбених и економских објеката треба водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објекте лоцирати на земљиштима нижих бонитетних карактеристика;

Могућности градње на пољопривредном земљишту

Пољопривредно земљиште је земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре) и земљиште које се може привести намени за пољопривредну производњу. Обрадиво пољопривредно земљиште чине њиве, вртови, воћњаци, виногради и ливаде. Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту (Сл. гласник РС, бр. 62/06, 65/08 и 41/09).

С тим у складу, овим планом су предвиђене следеће могућности промене намене коришћења обрадивог пољопривредног земљишта у грађевинске сврхе, а у функцији развоја и модернизације пољопривредне производње и задовољавања других потреба од јавног интереса:

- изградња или реконструкција стамбених објеката пољопривредног домаћинства;

- изградња економских објеката који се користе за примарну пољопривредну производњу, односно који су у функцији примарне пољопривредне производње (објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурки, пужева и риба);
- изградња објеката на којима се одржавају сточне пијаце, сајмови и изложбе;
- изградња објеката инфраструктуре и саобраћајница; и
- због проширења грађевинског подручја.

Правила градње за објекте у функцији пољопривреде су:

- објекти намењени пољопривредној производњи могу бити слободностојећи или чинити групације међусобно функционално повезаних објеката;
- максимална бруто површина ових објеката утврђује се према односу 1,0 m² бруто површине објекта на 30,0 m² парцеле;
- удаљеност комерцијалних сточарских и живинарских фарми капацитета преко 50 условних грла стоке не може бити мања од 300 m од грађевинског подручја насеља; за остале стајске, економске и помоћне објекте важе удаљености које су дате правилима изградње за дворишта породичних газдинстава у грађевинској зони сеоских насеља;
- објекти за узгој крзнаша морају се лоцирати на удаљености већој од 300 m од издвојеног грађевинског подручја;
- објекти за узгој стоке, перади и крзнаша капацитета преко 50 условних грла не могу се градити на заштићеним подручјима природе и на подручју изворишта водоснабдевања, као и њиховим заштитним зонама, у складу са режимима заштите у заштитним зонама појединих заштићених објеката, у складу са Законом; и

остала правила за изградњу ових објеката утврђују се у складу са Законом, општим прописима и општим правилима урбанистичке регулације дефинисаним одговарајућим правилником, као и у складу с правилима Кодекса добре пољопривредне праксе, чијег је доношење предвиђено Законом

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1745/1 КО Лучица, **могуће је планирати изградњу** помоћног објекта – хидрофорске кућице, (категорије А, класификационе ознаке 124220), укупне бруто површине објекта од 4,16 m², укупне БРГП надземно објекта од 4,16 m² и укупне НЕТО површине од 3,90m², а у свему према **Идејном решењу ИДР-01-10/23 од октобра 2023. урађено од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ” д.о.о. Пожаревац, Невесињска 46, за које је Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03, које је саставни део ових 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 0,4%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 3,3% за зону.

Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима у складу са приложеним идејним решењем.

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:

Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- ограђивање:

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 од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

- уређење терена и зеленило:

УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА: Спољњи паркинг простор поплочава се растер плочама између којих су затрављене површине. Тротоари око објекта и улазни плато се уређују поплочавањем и постављањем елемената урбане опреме. Локација посуде за одлагање смећа предвиђена је уз улицу Цара Душана. Ограђивање грађевинске парцеле према суседним парцелама извршити транспарентном металном оградом укупне висине 1,40 м.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ: 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 „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., Огранак Електродистрибуција Пожаревац, број 20700-D.11.02-542317-UPP-23 од 12.12.2023. године;

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-25084/2023 од 05.12.2023. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Уверење, број 952-304-30890/2023 од 01.12.2023. године, од издато од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

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 објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СРЈ“ број 31/81, 49/82, 2/88 и 52/90).

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење и главна свеска урађена од стране **стране ИДР-01-10/23 од октобра 2023. урађено од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ” д.о.о. Пожаревац, Невесињска 46, за које је Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03, које је саставни део ових локацијских услова**

- Катастарско топографски план за к.п.бр.1745/1 К.О. Лучица, од 02.03.2023.године, израђеног од стране Душана Јововића, струк.геод.инж

- Пуномоћје за подношење захтева од октобра 2023.године;

- Доказ о уплати таксе за ЦЕОП, ЛАТ и РАТ у износу од 1000, 1577 и 550 динара од 13.11.2023.године

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 извођењу радова, сходно члану 135. и 145. 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.72/2018).

Обавеза одговорног пројектанта је да идејни пројекат мора бити урађен у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

Локацијски услови важе 2 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 Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева, односно пуномоћнику
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- Архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач

Начелник Одељења

Иван Манојловић, дипл.инж.арх

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.