



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-14140-LOCH-2/2024

Број: 04-350-342/2024

21.06.2024. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Милана Берића из Острова, Острво бб, који је по пуномоћју поднет од стране Драгана Перића из Пројектног бироа „Перић“ из Пожаревца, Доситејева 2/2**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, на к.п.бр. 1874 К.О. Петка, ул. Косте Нађа бб, 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 Плана генералне регулације Костолца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1874 К.О. Петка, у Петки, ул. Косте Нађа бб, укупне површине 989,00m², за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+1 (подрум, приземље и спрат), (категорије Б, класификационе ознаке 112111- издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак), укупне БРГП објекта 357,74m², укупне бруто површине објекта 418,74m² и нето површине 334,24 m²

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1874 К.О. Петка, у Петки, правилног трапезног облика, укупне површине 989,00m², са североисточне стране остварује приступ јавној саобраћајној површини – ул. Косте Нађа. Предметна парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

На основу приложеног катастарско-топографског плана на предметној парцели нема евидентираних изграђених објеката.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1874 К.О. Петка, у Петки, налази се у зони мешовитог становања у оквиру грађевинског подручја одређеног Просторним планом Града Пожаревца.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за породично становање, углавном индивидуално (једнопородично) становање:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²

- минималана ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 12,0m

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели.....1,2

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....40%

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....20%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката.....По+П+2+Пк
 - од коте слемена..... 15,0m
 - до коте венца..... 12,0m

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле..... 5 m

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле..... 1,5-2,5m
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката.....4,0m
- минимално растојање два објекта на парцели.....4,0m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0m
- минимално растојање наспрамног објекта.....1x, а не мање од 6,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1874 К.О. Петка, у Петки, ул. Косте Нађа бб, укупне површине 989,00m², за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+1 (подрум, приземље и спрат), (категорије Б, класификационе ознаке 112111), димензија основе приземља 15,25m x 11,90m, површине приземља 178,38m², укупне грађевинске бруто површине објекта 418,74m², укупне БРГП 357,74m², укупне НЕТО површине 334,24m² а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 01-05/24 од маја 2024. године, за које је главни пројектант Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 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 18,04%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,18, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,2.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према к.п.бр. 1675 К.О. Петка у Петки, према улици Косте Нађа, која тангира предметну парцелу са североисточне стране.

Грађевинска линија објекта постављена је на 13,99m од регулационе линије према улици Косте Нађа (к.п.бр. 1675 К.О. Петка).

Према бочној граници парцеле, на југоистоку објекат се поставља на 10,66-11,55 m од границе парцеле (према к.п.бр. 1873 К.О. Петка).

Према задњој граници парцеле, на северозападу објекат се поставља на 5,11-10,02m од границе парцеле (према к.п.бр. 1853 К.О. Петка).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +77.80m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +77.29m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +7.15m (апсолутна кота +84.95m). Кота венца објекта износи +5.95m (апсолутна кота +83.75m). **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 на парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Косте Нађа, која предметну парцелу тангира са североисточне стране. 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.

- ограда:

Грађевинске парцеле могу се оградити 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 оградити 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 ограда.

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

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 61,38% 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 03-4033/2 од 18.06.2024. 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 „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-258317-UPP-24 од 10.6.2024. године;

3. Технички услови, број: 2080 од 3.06.2024. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис Пожаревац“, Воје Дулића 28, из Пожаревца;

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).

- **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 Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 01-05/24 од маја 2024. године, за које је главни пројектант Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 K530 11.
- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 1874 К.О. Петка у Петки, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-13305/2024 од 28.05.2024. године.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 2461 К.О. Петка, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-10878/2024 од 29.05.2024. године.
- Катастарско-топографски план урађен од стране геодетске радње „АСУСС“ из Пожареваца од 30.4.2024. године.
- Пуномоћје оверено од стране Јавног бележника Светлане Сарајлић под бројем УОП-I:2691-2024 од 17.4.2024. године.
- Овлашћење издато од Јавног бележника Чедомира Марјановића под бројем ОПУ:255-2019 дана 13.3.2019. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-4033/2 од 18.06.2024.. 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 „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-258317-UPP-24 од 10.6.2024. године;
- Технички услови, број: 2080 од 3.06.2024. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис Пожаревац“, Воје Дулића 28, из Пожареваца;
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и доказ о уплати 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 објекта („Службени гласник РС“, бр.73/2019).

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 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 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.прост.планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.