



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-14551-LOC-1/2023
Број: 04-350-531/2023
9.6.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Дејана Ранковића из Пругова, ул. Браће Митић бр. 4**, који је по пуномоћју поднео Драган Перић из Пројектног бироа „Перић” из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за изградњу пољопривредног објекта спратност П+0 (приземље), на к.п.бр. 2432 К.О. Пругово, у атару сеоског насеља Пругово, 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 и 52/2021), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), и Просторног плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 2432 К.О. Пругово, у атару сеоског насеља Пругово, укупне површине 5021m², за изградњу пољопривредног објекта спратност П+0 (приземље), укупне бруто површине објекта 300,00m², БРГП објекта 300,00m² и нето површине објекта 245,15m², (катеорије А, класификационе ознаке 127121).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 2432 К.О. Пругово, у атару сеоског насеља Пругово, приближно трапезног облика, укупне површине 5021m², са југоисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Милоја Цукића.

На основу приложеног катастарско топографског плана, на предметној катастарској парцели није евидентиран ниједан објекат.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 2432 К.О. Пругово, у атару сеоског насеља Пругово, налази се изван грађевинског подручја сеоског насеља Пругово, у зони претежно намењеној пољопривредној производњи.

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.

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. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон).

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 домаћи 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.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за објекте у функцији пољопривреде ван грађевинског подручја

Парцела:

- минимална површина парцеле..... 200m²
- минимална ширина парцеле..... 10.0m

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“

на парцели..... 1.0

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели..... 30%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката..... П+Пк
- максимална висина привредних објеката..... 12,0m

Правила градње за објекте у функцији пољопривреде:

- објекти намењени пољопривредној производњи могу бити слободностојећи или чинити групацију међусобно функционално повезаних објеката;
- максимална бруто површина ових објеката утврђује се према односу 1,0 m² бруто површине објекта на 3,0 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 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. 2432 К.О. Пругово, у атару сеоског насеља Пругово, могуће је планирати изградњу пољопривредног објекта, спратности П+0 (приземље) (категорије А, класификационе ознаке 127121), димензија основе приземља 25.00m x 12.00m, нето површине објекта и приземља 245,15m², укупне БРГП објекта и бруто површине објекта 300,00m², у свему према Идејном решењу урађеном од стране П.Б. „Перић” из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 03-05/23 од маја 2023. године, за које је главни пројектант Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 К530 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 5,97%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 30% за зону и индекс изграђености од 0,06, 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. 2681 К.О. Пругово - улици Милоја Цукића, који тангира предметну парцелу са југоисточне стране.

Грађевинска линија постављена је на 70,92m од регулационе линије према улици Милоја Цукића, к.п.бр. 2681 К.О. Пругово.

Према бочној граници парцеле, на југозападу се поставља на 3,00m (према к.п.бр. 2431 К.О. Пругово).

Према бочној граници парцеле, на североистоку се поставља на 23,13m (према к.п.бр. 2433 К.О. Пругово).

Према задњој граници парцеле, на северозападу се поставља на 4,00m (према к.п.бр. 2412 К.О. Пругово).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта помоћног објекта за смештај пољопривредне механизације је +0,00m (апсолутна кота +81.65m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +81.50m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +7,14m (апсолутна кота +88.79m). Кота венца објекта износи 5,60m (апсолутна кота +87.25m).

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 у оквиру парцеле и на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Милоја Цукића, која предметну парцелу тангира са југоисточне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 2432 К.О. Пругово, изван површине јавног пута.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30,00% 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 „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац из Пожареваца, ул. Јована Шербановића 17, број 20700-D.11.02-235672-UPP-23 од 6.6.2023. године.

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

Поменути пројекат није прописан Уредбом 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 П.Б. „Перић“ из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 03-05/23 од маја 2023. године, за које је главни пројектант Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 K530 11.
- Катастарско топографски план за к.п.бр. 2432 К.О. Пругово, урађен од стране геодетске радње Петар Иветић пр гео пи из Београда, ул. Раваничка бр. 1, електронски потписан дана 4.5.2023. године.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 2432 К.О. Пругово, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-10600/2023 од 25.5.2023. године.
- Уверење за к.п.бр. 2432 К.О. Пругово, издато од стране Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-13214/2023 од 25.5.2023. године.
- Препис листа непокретности 1470 издат од стране јавног бележника Чедомира Марјановића из Пожареваца под бројем УОП-IV:1950-2023 од 24.4.2023. године.
- Саласност оверена од стране јавног бележника Милоша Милићевића из Пожареваца, под бројем УОП-I:721-2022 од 25.1.2022. године.
- Пуномоћје од октобра 2021. године, оверено од стране јавног бележника Милоша Милићевића из Пожареваца, под бројем УОП-I:10757-2021 од 22.10.2021. године.
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац из Пожареваца, ул. Јована Шербановића 17, број 20700-D.11.02-235672-UPP-23 од 6.6.2023. године.
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и таксе за ЦЕОП од 24.5.2023. 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 одобрењу за извођење 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. 73/2019).

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

- идејни пројекат, 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;
- 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 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 решења о одобрењу за извођење радова издатог 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
- Архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач
Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Александра Нејковић, дипл.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.