



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-6589-LOCH-2/2023

Број: 04-350-367/2023

10.5.2023. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Зорана Милановића из Пожаревца, ул. Трише Кацлеровића бр. 2/1**, који је по пуномоћју поднела Виолета Арсић Ђорђевић из Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша Кућа“ д.о.о. из Пожаревца, ул. Таковска бр. 15, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде за повремени боравак –викенд кућа спратности П+Пк (у функцији формирања сеоског домаћинства), на к.п.бр. 3836 К.О. Дубравица у атару сеоског насеља Дубравица, ул. Кустар 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 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 3836 К.О. Дубравица у атару сеоског насеља Дубравица, ул. Кустар бб., укупне површине 5779 m², за изградњу стамбене зграде за повремени боравак – викенд кућа (у функцији формирања сеоског домаћинства) спратности П+Пк (приземље+поткровље), укупне бруто површине објекта 131,95 m² и БРГП објекта 131,95 m² (категорије А, класификационе ознаке 111011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 3836 К.О. Дубравица у атару сеоског насеља Дубравица, приближно правоугаоног облика, укупне површине 5779m², са северне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Кустар.

Увидом у Катастарско топографски план на парцели је евидентиран објект који се задржава.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 3836 К.О. Дубравица у атару сеоског насеља Дубравица, у улици Кустар бб, налази се изван грађевинског подручја сеоског насеља Дубравица, у зони претежне намене у функцији пољопривредних површина.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за једнопородично становање у зони мешовитог становања:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²

- минималана ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 10.0m

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....33,3%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката.....П+Пк

Хоризонтална регулација:

- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију јавног пута, у зависности од функције и ранга пута, у складу са законом прописаним ширинама заштитног појаса. На простору предвиђеном за заштитне појасе не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

- Грађевинска линија се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Удаљеност за општинске и некатегорисане путеве је 5m од спољне ивице путног појаса, у сеоским насељима и у центрима 3m.

- Међусобна удаљеност приземних слободностојећих сеоских стамбених објеката утврђује се према врсти стамбеног објекта. Минимално одстојање главних објеката од међе износи 2,5m, док за приземне помоћне објекте чија streха није виша од 3m (део до међе) минимално одстојање може бити до 1,5m, без отварања прозора ка суседној парцели. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним парцелама предвиђати отвори стамбених просторија.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 3836 К.О. Дубравица у атару сеоског насеља Дубравица, ул. Кустар бб., могуће је планирати изградњу стамбене зграде за повремени боравак –викенд кућа (у функцији формирања сеоског домаћинства) спратности П+Пк (приземље+поткровље), укупне бруто површине објекта 131,95 m² и БРГП објекта 131,95 m² (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 11,05x8,95m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша Кућа“ д.о.о. из Пожаревца, ул. Таковска бр. 15, број техничке документације ИДР- 03-01/23 од 1.3.2023. године, за који 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 2,30%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 33,3% за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границама парцеле: према к.п.бр. 2883 К.О. Дубравица - улици Кустар-насип, која тангира предметну парцелу са северне стране.

Грађевинска линија постављена је од регулационе линије према јавној саобраћајној површини, при чему се предметни објекат планира на растојању од 12,27-10,39m од регулационе линије.

Према бочној граници парцеле, на истоку објекат се поставља на 2,50-2,75m (према к.п.бр. 3837 К.О. Дубравица).

Према бочној граници парцеле, на западу објекат се поставља на 50,99-51,22m (према к.п.бр. 3695 К.О. Дубравица).

Према задњој граници парцеле, на југу се поставља на 68,21-68,66m (према к.п.бр. 4564 К.О. Дубравица).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбене зграде је +0,00m (апсолутна кота +71.20m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +70.90m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +5,60m (апсолутна кота +76.80m). Кота венца објекта износи 3,62m (апсолутна кота +74.82m). **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 Кустар-насип, која предметну парцелу тангира са северне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 3836 К.О. Дубравица, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- 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. Др. Воје Дулића бр. 4, Пожаревац, број 03-2255/1 од 7.4.2023. године.
2. Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-179923-UPP-23 од 9.5.2023. године.
3. Технички услови издати од стране Јавног водопривредног предузећа „Србија воде“ Београд Водопривредни центар „Сава - Дунав“ 11070 Нови Београд, ул. Бродарска 3, број 4489/3 од 24.4.2023. 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 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 Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша Кућа“ д.о.о. из Пожареваца, ул. Таковска бр. 15, број техничке документације ИДР- 03-01/23 од 1.3.2023. године, за који је главни и одговорни пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03;
- Катастарско - топографски план к.п.бр. 3836 К.О. Дубравица, израђен од стране геодетске радње „Елит“ из Пожареваца од јула 2022. године;
- Пуномоћје од 12.1.2022. године;
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 3836 К.О. Дубравица, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-5721/2023 од 27.3.2023. године.
- Уверење за к.п.бр. 3836 К.О. Дубравица, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-7252/2023 од 28.03.2023. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Др. Воје Дулића бр. 4, Пожаревац, број 03-2255/1 од 7.4.2023. године.
- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-179923-UPP-23 од 9.5.2023.. године.
- Технички услови издати од стране Јавног водопривредног предузећа „Србија воде“ Београд Водопривредни центар „Сава - Дунав“ 11070 Нови Београд, ул. Бродарска 3, број 4489/3 од 24.4.2023. године.
- Сагласност сувласника оверен од стране Јавног бележника Чедомира Марјановића из Пожареваца, бр. УОП-IV:651-2023 дана 9.02.2023.год.
- Сагласност сувласника оверен од стране Јавног бележника Стефаниа Де Паола из Цириха, бр. ВК 273 дана 7.02.2023.год.
- Сагласност сувласника оверен од стране Јавног бележника Сауло Фишер из Басела, бр. 245474 дана 8.02.2023.год.
- Доказ о уплати накнаде за издавање локацијских услова за републичку и локалну административну таксу и таксу 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 објеката („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

Александра Нејковић, дипл.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.