



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-23232-LOC-1/2024

Број: 04-350-513/2024

9.9.2024. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Радомира Стефановића из Смедерева, Ул. Јанковић Стојана бр. 1**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде за повремени боравак, викенд куће, спратности Пр+Пк (приземље+поткровље) и помоћног објекта - гараже, спратности Пр+0 (приземље), на к.п.бр. 3919 К.О. Брежане у Брежану, 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. 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 3919 К.О. Брежане у Брежану, Ул. Драге Дулића - Моравца бб., укупне површине парцеле 18414 m², за изградњу стамбене зграде за повремени боравак, викенд куће, спратности Пр+Пк (приземље+поткровље), укупне бруто површине објекта 49,20m², БРГП објекта 49,20m², нето површине 34,10m² и површине објекта под земљиштем/заузетост 42,00m² (категорије А, класификационе ознаке 111011) и помоћног објекта – гараже, спратности Пр+0 (приземље), укупне бруто површине објекта 46,00m², БРГП објекта 46,00m², нето површине 41,20m² и површине објекта под земљиштем/заузетост 46,00m² (категорије А, без класификационе ознаке).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 3919 К.О. Брежане у Брежану, Ул. Драге Дулића - Моравца бб., приближно трапезног облика, укупне површине 18414 m², са северозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини и испуњава услове за грађевинску парцелу.

На парцели је на основу приложеног катастарско-топографског плана и ситуационог плана из приложеног идејног решења, утврђено да не постоје изграђени објекти на предметној катастарској парцели.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 3919 К.О. Брежане у Брежану налази се у сеоском насељу Брежане, у зони претежно намењеној мешовитом становању.

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 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.....50%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката.....П+2+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.

- Минимална удаљеност зида са прозорским, вратним и другим отворима износи 4m од границе суседне парцеле, а у случају зида без отвора – 3 m; изузетно, у насељима збијеног типа и у другим просторно ограниченим двориштима минимална удаљеност зграде са зидом без отвора може да износи 1,5m од границе парцеле, уколико наспрам стоји зграда сличне намене с истим карактеристикама.

- У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња другог објекта, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

- Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40 % : 60 %, али не мање од 30 % : 70 %).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 3919 К.О. Брежане у Брежану, могуће је планирати стамбену зграду за повремени боравак, викенд кућу, спратности Пр+Пк (приземље+поткровље), укупне бруто површине објекта 49,20m², БРГП објекта 49,20m², нето површине 34,10m² и површине објекта под земљиштем/заузетост 42,00m² (категорије А, класификационе ознаке 111011) и помоћног објекта – гараже, спратности Пр+0 (приземље), укупне бруто површине објекта 46,00m², БРГП објекта 46,00m², нето површине 41,20m² и површине објекта под земљиштем/заузетост 46,00m² (категорије А, без класификационе ознаке), а у свему према Идејном решењу урађеном од стране П.Д. „Наша кућа“ д.о.о. из Пожаревца, Ул. таковска бр. 15/3, број техничке документације D 07-03/24 од 17.7.2024. године, за које је главни 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:

Планираном изградњом предметних објеката, постиже се индекс заузетости на парцели од 0,48%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,0052, 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. 4068/1 К.О. Брежане у Брежану - Улици Драге Дулића - Моравца, која тангира предметну парцелу са северозападне стране.

Грађевинска линија стамбеног објекта се поставља на растојању од 86,52m према Улици Драге Дулића – Моравца, а помоћног на растојању од 112,15m према Улици Драге Дулића – Моравца.

Према бочној граници парцеле на североистоку, стамбени објекат се поставља на 1,62m (према к.п.бр. 3918 К.О. Брежане), а помоћни објекат се поставља на 1,64-1,50m (према к.п.бр. 3918 К.О. Брежане).

Према бочној граници парцеле на југозападу, стамбени објекат се поставља на 63,53m (према к.п.бр. 3918 К.О. Брежане), а помоћни објекат се поставља на 66,42m (према к.п.бр. 3918 К.О. Брежане).

Према задњој граници парцеле на југоистоку, стамбени објекат се поставља на 181,52m (према к.п.бр. 3918 К.О. Брежане), а помоћни објекат се поставља на 154,42m (према к.п.бр. 3918 К.О. Брежане)

- нивелациони услови:

Кота пода приземља стамбеног објекта је +0,00m (апсолутна кота +76.60m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +76,40m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,17m (апсолутна кота +82.77m). Кота венца објекта износи 0,27m (апсолутна кота +76.87m).

Кота пода приземља помоћног објекта је +0,00m (апсолутна кота +76.60m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +76,50m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +3,21m (апсолутна кота +79.81m). Кота венца објекта износи 2,27m (апсолутна кота +78.87m).

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 Драге Дулића - Моравца, која предметну парцелу тангира са северозападне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 3919 К.О. Брежане, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- ограда:

Парцеле се могу оградити 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 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 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 ограђује.

- 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:

- Технички услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. из Београда - Огранак Електродистрибуције Пожаревац, Ул. Јована Шербановића бр. 17 из Пожареваца, број 20700-D.11.02-357284-UPP-24 од 2.8.2024. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис” из Пожареваца, Ул. Воје Дулића бр. 28 из Пожареваца, број 2845 од 5.8.2024. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација” из Пожареваца, Ул. Моше Пијаде бр. 2 из Пожареваца, број 03-5477/2 од 6.9.2024. 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 урађеном од стране П.Д. „Наша кућа“ д.о.о. из Пожареваца, Ул. таковска бр. 15/3, број техничке документације D 07-03/24 од 17.7.2024. године, за које је главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 310 4616 03.
- Катастарско топографски план за к.п.бр. 3919 К.О. Брежане, урађен од стране геодетске радње „Елит“ из Пожареваца од 3.4.2024. године.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 3919 К.О. Брежане, издата од стране РГЗ – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-15818/2024 од 31.7.2024. године.
- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 3919 К.О. Брежане, издата од стране РГЗ – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, број 956-304-19446/2024 од 29.7.2024. године.
- Пуномоћје од 22.3.2024. године.
- Докази о уплати ЛАТ, РАТ и ЦЕОП таксе.

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. 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 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
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл. инж. арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.