



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам

и грађевинске послове

Број: ROP-PZR-696-LOCH-3/2023

Број: 04-350-406/2023

19.04.2023. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Првослава Ћирковића из Бара, ул. Моравска бб**, који је по пуномоћју поднет од стране ПБ „Перић“, Перић Драгана из Пожаревца, улица Доситејева број 2/2, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на новопланирану спратност П+1 (приземље+спрат), на к.п.бр. 4478 К.О. Баре, у Барама, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2018, 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. 10/2012), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 4478 К.О. Баре, у Барама, укупне површине 732,00m², за доградњу и реконструкцију стамбеног објекта, постојеће спратности По+П+1 (подрум+приземље+спрат) при чему се под реконструкцијом подразумева затрпавање подрумске етаже, након чега је новопланирана спратност П+1 (приземље+спрат), (категорије А, класификационе ознаке 111011), и постављање нове кровне конструкције на делу спратне етаже.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 4478 К.О. Баре, у Барама, неправилног облика, укупне површине 732,00m², остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Моравска, и испуњава услов за грађевинску парцелу.

Увидом у ситуациони план снимљен од стране Драгана Благојевића, инжењера геодезије из геодетске радње „Гео Стиг“ из Пожаревца, од новембра 2022. године, установљено је да на парцели постоје 5 изграђених објеката који се задржавају.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 4478 К.О. Баре, у Барама, налази се у зони мешовитог становања у оквиру грађевинског подручја одређеног Просторним планом Града Пожаревца.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

- *минимална површина парцеле:*

за слободностојеће објекте.....300 м²

- *минимална ширина парцеле за изградњу:*

за слободностојеће објекте.....10,00м

- *максимални индекс или степен изграђености „И“:*

на парцели.....1,0

(представља однос бруто површине свих надземних етажа објеката и површине парцеле)

- *максимални индекс или степен заузетости „З“:*

на парцели.....50%

(представља однос збира бруто површина приземља објеката и површине парцеле)

Висинска регулација:

○ максимална спратност за стамбене објекте.....П+2+Пк

Хоризонтална регулација:

- грађевинска линија објекта удаљена је мин. 3,00м од регулационе линије;
- минимално растојање објекта од границе са суседном парцелом мора бити минимално 1,5м

(за изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 метра не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија);

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 4478 К.О. Баре, у Барама, могуће је планирати доградњу и реконструкцију стамбеног објекта, постојеће спратности По+П+1 (подрум+приземље+спрат) при чему се под реконструкцијом подразумева затрпавање подрумске етаже, након чега је новопланирана спратност П+1 (приземље+спрат), (категорије А, класификационе ознаке 111011), и постављање нове кровне конструкције на делу спратне

етаже. Постојеће бруто површине приземља 199,00 m² на новопланирану бруто површину 214,84 m², укупне постојеће бруто површине објекта 277,94 m² на новопланирану бруто површину 294,65 m², постојеће БРГП објекта 249,81 m² на новопланирану БРГП објекта 294,65 m², постојеће нето површине објекта 230,29 m² на новопланирану површину 236,60 m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПБ „Перић“, из Пожаревца, улица Доситејева број 2/2, број техничке документације ИДР – 03-12/22 од децембра 2022. године, за које је главни пројектант Перић Драган, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 Ф 108 07, 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.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према к.п.бр. 5143 К.О. Баре - улици Моравска, која тангира предметну парцелу са јужне и западне стране.

- Задржава се постојеће растојање грађевинске линије од регулационе линије.
- Према бочној граници према катастарској парцели на истоку бр. 4477 К.О. Баре задржава се постојеће растојање објекта
- Према бочној граници према катастарској парцели на северу бр. 4479 К.О. Баре задржава се постојеће растојање објекта

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00м (апсолутна кота +150.06) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +149.55). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +7,56м (апсолутна кота +157.62). Кота венца објекта износи +5.60м (апсолутна кота +155.66). Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима.

Комплетну површину грађевинске парцеле нивелирати тако да површинске воде не угрожавају објекат у функцији као ни објекте ни садржаје на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Моравска, која предметну парцелу тангира са јужне и западне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле бр. 4478 К.О. Баре, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – 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 ограде 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 ограде и капије буду на парцели која се ограда.

- 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 Оператора дистрибутивног система „ЕПС

Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-153140-UPP-2023 од 12.04.2023. године;

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране имаолаца 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 П.Б. „Перић“ из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 03-12/22 од децембра 2022. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 311 Ф 108 07.
- Катастарско-топографски план урађен од стране геодетске радње „Гео-стиг“ из Пожаревца од новембра 2022. године.
- Копија плана, издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожаревац од 10.3.2023. године под бројем 953-04-030-4463/2023.
- Копија катастра водова, издата од стране РГЗ – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујевац од 10.03.2023. године под бројем 956-304-5617/2023.
- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-153140-UPP-2023 од 12.04.2023. године;
- Лист непокретности бр. 963 од РГЗ-а бр. УОП-II:238-2023 од 17.02.2023. године оверено од стране јавног бележника Светлана Сарајлић из Пожаревца.
- Пуномоћје од новембра 2022. године, оверено од стране јавног бележника Светлана Сарајлић из Пожаревца, под бројем УОП-III:1306-2022 од 7.11.2022. године.
- Докази о уплати накнаде за издавање локацијских услова за ЛАТ, РАТ и 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. 73/19).

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 две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе 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 Радвановић, дипл. прост. планер

Шеф одсека

Александра Нејковић, дипл. инж. арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.