



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-20999-LOC-1/2024

Број: 04-350-465/2024

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 **Бобана Аврамовског из Пожаревца, Ул. Стевана Сремца бр. 11**, који је по пуномоћју поднет од стране 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 са једним станом, спратности П+0 (приземље), на к.п.бр. 4491/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. крушедолска бб., 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 Плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 12/2018) и Прве измене и допуне Плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник Града Пожаревца, бр. 11/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 4491/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, Ул. крушедолска бб., укупне површине парцеле 2118m², за изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности П+0 (приземље), укупне БРГП и бруто површине објекта 103,30m² и нето површине објекта 83,80m² (категорије А, класификационе ознаке 111011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 4491/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, приближно трапезног облика, укупне површине 2118m², са јужне и источне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – Ул. крушедолска и представља формирану грађевинску парцелу у складу са Потврдом о потврђивању пројекта парцелације број 04-350-754/2021 од 9.12.2021. године.

На парцели није евидентиран ниједан изграђени објект на основу приложеног катастарско топографског плана.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 4491/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у Улици крушедолска бб., налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Пожаревац, у оквиру просторно амбијенталне целине 2 у блоку 2.2 где је дефинисана намена рурално становање (са пољопривредним површинама).

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за рурално становање (са пољопривредним површинама):

Правила уређења, заштите и коришћења руралног становања (са пољопривредним површинама) заснивају се на концепту тзв. урбане пољопривреде. У складу са смерницама Просторног плана РС, урбана пољопривреда (интраурбана – пољопривредне енклаве у грађевинском подручју и периурбана – пољопривредно земљиште у рубном појасу града) представља комплексан систем, који обухвата широки спектар интереса, од традиционалних активности везаних за производњу, прераду, маркетинг, дистрибуцију и потрошњу хране, до бројних изведених користи и услуга, које укључују одмор и рекреацију, економску виталност и предузетништво, здравље и добробит појединца и заједнице, очување и унапређивање животне средине.

Под овим типом становања се подразумева становање у породичним стамбеним објектима, приземним или спратним до По+П+1+Пк. Главни објект – стамбени или стамбено-пословни може да се гради као слободностојећи, или објект у прекинутом низу. На грађевинској парцели може се задржати више стамбених објеката. У оквиру парцеле је могуће градити економске и помоћне објекте који су намењени пољопривреди и делатностима мале привреде, трговине и услуга. Од пољопривредних делатности дозвољава се земљорадња и гајење домаћих животиња, али не и екстензивно сточарство. Дозвољава се гајење голубова, које је већ у великом проценту заступљено у оквиру домаћинства.

У оквиру парцеле је могуће градити економске и помоћне објекте који су намењени пољопривреди и делатностима мале привреде, трговине и услуга.

Економски објекти у периурбаном дворишту су: силојаме и други објекти за смештај, чување и припрему сточне хране; објекти за гајење и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња; стакленици и пластеници; производни објекти за прераду пољопривредних производа; и објекти за складиштење готових пољопривредних производа (пушнице, сушнице, кош, амбар, магацин хране и сл.). Помоћни објекти у периурбаном дворишту су: бунари; оставе, ограде, бунари; водонепропусне септичке јаме као прелазно решење, типске трансформаторске станице, летње кухиње; гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију (машине и возила);

складишта за угаљ и друге врсте грева; испусти за стоку; компостарници; одлагалишта отпада; септичке јаме и сл.

Основне карактеристике ових зона и интервенција у простору дефинишу се кроз:

- задржавање постојећих пољопривредних домаћинстава;
- ове зоне су погодне за развој привредних делатности
- мини-фарме или друге делатности - развој малих предузећа, сервиса и сл., уз одговарајуће услове заштите животне средине.

услови за формирање грађевинске парцеле	минимална површина парцеле 600 m ² ;
	минимална ширина фронта парцеле 12 m
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	30%
највећа дозвољена висина објекта	висина венца 8 m (оријентационо По+П+1+Пк)
нагиб кровних равни	до 35°
минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекат	одређено је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;
растојања објекта од бочних граница парцеле	најмање 1,5 m
растојања објекта од задње границе парцеле	најмање 1 висина објекта, али не мање од 8 m
међусобна удаљеност објеката	најмање 4 m, али не мање од ½ висине вишег објекта
услови за изградњу других објеката на истој парцели	према правилима за формирање економских дворишта
заштита суседних објеката	није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 6 m;

није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4 m	
уређење зелених и слободних површина	минимални проценат зелених површина на парцели 40 % и заштитни зелени појас према приступној саобраћајници; незастрте зелене површине у директном контакту са тлом мин. 20%
минимум комуналне опремљености	дато у посебном поглављу, за зоне у којима нема услова за прикључење на водоводну мрежу дозвољава се изградња сопствених бунара
ограђивање	дато у посебном поглављу
обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила	дато у посебном поглављу-обавезан приступ на јавну површину,

Код становања руралног типа, дворишта и баште имају значајну компензациону функцију у мрежи урбаних слободних површина, као и значајну функцију побољшања животних услова у граду. Приватне баште са великим зеленим површинама требало би задржати као оптимални прелаз гушће изграђеног градског ткива ка отвореном пределу. Такође треба задржати вегетацију типичну за дато подручје и предео.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 4491/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, Ул. крушедолска бб., могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности П+0 (приземље), укупне БРГП и бруто површине објекта 103,30m² и нето површине објекта 83,80m² (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 11.30m x 9.00m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране П.Д. „Наша кућа“ из Пожареваца, Ул. таковска бр. 15/3, број техничке документације D – 06-02/24 од 26.6.2024. 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:

Изградњом предметног објекта, постиже се индекс заузетости на парцели од 4,88%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 30% за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле: према к.п.бр. 4491/4 К.О. Пожаревац - Улици Крушедолска, која тангира предметну парцелу са источне стране.

Грађевинска линија постављена је на 7,78-7,97m од регулационе линије према Улици Крушедолска.

Према бочној граници парцеле, на северу објект се поставља на 11,00-11,52m (према к.п.бр. 4491/1 К.О. Пожаревац).

Према бочној граници парцеле, на западу се поставља на 2,6m (према к.п.бр. 4498 К.О. Пожаревац).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбене зграде са једним станом – породичне куће је +0,03m (апсолутна кота +78.27m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +78.80m). Објект пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,85m (апсолутна кота +85.15m). Кота венца објекта износи 3,10m (апсолутна кота +81.40m). **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 објект 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 крушедолска, која предметну парцелу тангира са источне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 4491/2 К.О. Пожаревац, 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 40,00% 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 ЈКП „Водовод и канализација“, Ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-4795/2 од 2.9.2024. године.

2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац Ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-326234-UPP-24 од 17.7.2024. године.

3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, Ул. Воје Дулића бр. 28, број 2633 од 19.7.2024. 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 урађено од стране П.Д. „Наша кућа“ из Пожареваца, Ул. таковска бр. 15/3, број техничке документације D – 06-02/24 од 26.6.2024. године, за које је главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 310 4616 03.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 4491/2 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-14137/2024 од 9.7.2024. године.
- Уверење за к.п.бр. 4491/2 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-17592/2024 од 9.7.2024. године.
- Катастарско - топографски план к.п.бр. 4491/2 и 4491/4 обе К.О. Пожаревац, урађен од стране геодетске радње „Елит“ из Пожареваца из 19.4.2024. године.
- Информација о локацији број 04-350-421/2021 од 14.7.2021. године.
- Потврда о парцелацији број 04-350-754/2021 од 9.12.2021. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, Ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-4795/2 од 2.9.2024. године.

- Технички услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац Ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-326234-UPP-24 од 17.7.2024. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис” из Пожареваца, Ул. Воје Дулића бр. 28, број 2633 од 19.7.2024. године.
- Пуномоћје од 25.6.2024. године.
- Докази о уплати такси 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 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.