



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и грађевинске послове

Број предмета: ROP-PZR-32734-LOC-2/2023

Заводни број: 04-351-1006/2023

Датум: 16.11.2023. године

П о ж а р е в а ц

Градска управа Града Пожаревца, Одељење за урбанизам и грађевинске послове, поступајући по захтеву **Бојана Грујића из Бара, ул. Едварда Кардеља бр.2, кога заступа Драган Перић из Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „Перић” из Пожаревца, ул. Доситејева бр.2/2 (МБ 60869731, ПИБ 105273239)**, за издавање локацијских услова ради изградње стамбеног објекта са једним станом, спратности По+Пр+1 (категорије: Б, класификационе ознаке: 111012 - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе и ловачке куће до 2000m² и спратности П+4+Пк(Пс)), на к.п. бр. 4752 К.О. Баре у Барама, у ул. Едварда Кардеља бр.2, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/21 и 62/23), чл. 3. 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 УЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 4752 К.О. Баре, ул. Едварда Кардеља бр.2 у Барама, за изградњу стамбеног објекта са једним станом, спратности По+Пр+1 (категорије: Б, класификационе ознаке: 111012 - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе и ловачке

куће до 2000m² и спратности П+4+Пк(Пс)), укупне БРГП надземно: 414,98m², укупне БРУТО изграђене површине: 471,63m², НЕТО површине 397,65m², површине приземља: 184,22m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 211,43m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 4752 К.О. Баре, ул. Едварда Кардеља бр.2 у Барама, неправилног облика, укупне површине 1871m², остварује директан приступ јавној саобраћајној површини - ул. Едварда Кардеља и испуњава услов за грађевинску парцелу.

На основу Копије катастарског плана, број: 952-04-030-22609/2023 од 30.10.2023. године, издата од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности, Пожаревац, на наведеној парцели се налазе два објекта бр.1 и бр.2 који се руше бр.2 потпуно и бр1. делимично.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 4752 К.О. Баре, ул. Едварда Кардеља бр.2 у Барама, налази се у оквиру грађевинског подручја сеоског насеља Лучица, 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

минимална 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.

- 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 стреха 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. Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

Правила уређења и грађења:

На к.п. бр. 4752 К.О. Баре, ул. Едварда Кардеља бр. 2 у Барама, укупне површине 1871m², могуће је планирати изградњу стамбеног објекта са једним станом, спратности По+Пр+1 (категорије: Б, класификационе ознаке: 111012 - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе и ловачке куће до 2000m² и спратности П+4+Пк(Пс)), укупне БРГП надземно: 414,98m², укупне БРУТО изграђене површине: 471,63m², НЕТО површине 397,65m², површине приземља: 184,22m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 211,43m², а у свему према Идејном решењу урађеним од стране израђеном од стране П.Б. „Перић“ из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2 (бр. техничке документације ИДР 07-09/23, од октобра 2023. године), главни и одговорни пројектант Јелена Тубић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 К530 119.

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 30,00%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености износи: 0,3 што је мање од максимално дозвољеног који износи 1,0 за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле. Грађевинска парцела је неправилног трапезног облика. Улаз у објекат пројектован је из дворишта са приступне улице Едварда Кардеља. Објекат је позициониран тако да је грађевинска линија удаљена од регулационе 18,73m, како је приказано у ситуацији. Удаљеност објекта од бочне сусене к.п. бр. 4753 са јужне стране износи 1,50m, уз достављену сагласност суседа на к.п. бр. 4753 К.О. Баре. Објекат је спратности По+Пр+1 (подрум, приземље и спрат) индивидуална једнопородична кућа. Постојећи објекти нису предмет овог пројекта и један од њих се уклања у потпуности, док се други уклања само делимично.

- нивелациони услови:

Објекат који се гради је на терену који је у благом паду, али насипање терена није потребно. Кота терена која је усвојена из Ситуационог плана је +132,1780.70м и она је усвојена као -0.51, док је приземље на коти +132,68м и оно је усвојено као нулта кота (кота пода приземља). На пешачком улазу на парцелу, улица је на коти -0.60м (+80.90м). Кота приземља налази се на ±0.00м (+132,68м). Кота венца крова налази се на +6,00м (+138,17м). Кота слемена крова налази се на +8,73м (+141,41м).

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 и уређење парцеле:

Улаз у објекат пројектован је из дворишта, са главне приступне улице. Спољно уређење се не мења. Пешачки прилаз и колски улаз су са источне стране из улице Едварда Кардеља, где постоји и проширење за једно паркинг место.

Нивелација дворишта, пројектована је тако да се све атмосферске воде прикупљају у зелене површине. Зеленила на парцели има у количинама и површинама да задовољавају урбанистичке параметре. На парцели је за нови објекат предвиђено једно паркинг место.

- ограђивање:

Парцеле се могу ограђивати 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 ограђивати 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 ограђивати 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 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:

1. Технички услови, издати од стране „Телеком Србија“, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска бр.37-39, број: 475584/3-2023 од 31.10.2023. године;

2. Технички услови за пројектовање и прикључење, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. са седиштем у Београду, ул. Масарикова број 1-3 - Огранак Електродистрибуција Пожаревац, Пожаревац ул. Јована Шербановића бр.17, број: 20700-D.11.02-483810-UPP-23 од 13.11.2023. године;

4. Технички услови, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“, са седиштем у Пожаревцу ул. Моше Пијаде 2, број: 03-8258/2 од 13.11.2023. године,;

5. Технички услови, издати од стране ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац, број: 3074 од 03.11.2023. 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 и Главна (0) свеска**, урађено од стране П.Б. „Перић“ из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2 (бр. техничке документације ИДР 07-09/23, од октобра 2023. године), главни и одговорни пројектант Јелена Тубић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 К530 119;

- **Копија катастарског плана**, број: 952-04-030-22609/2023 од 30.10.2023. године, издата од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности, Пожаревац;

- **Копија катастарског плана водова**, број: 952-304-27242/2023 од 27.10.2023. године, издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Крагујевац;

- **Сагласност суседа на к.п. бр. 4753 К.О. Баре**, оверена од стране Јавног бележника Светлане Сарајлић из Пожаревца, Стари корзо 30/9, број: УОП:І:4948-2023 од 19.10.2023. године;

- **Пуномоћје за подношење захтева**, дато у Пожаревцу септембра 2023. године;

- **Доказ о уплати накнаде за издавање локацијских услова за републичку и локалну административну таксу и накнаде 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.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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.

Локацијске услове доставити:

- Подносиоцу захтева и
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Саветник

Бранкица Перић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.