

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-24086-LOC-1/2023
Зав.Број: 04-350-784/2023
Датум: 19.09.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Владимира Стојковића, улица Кнез Милошев Венац 16 из Пожареваца, преко пуномоћника, DRAGAN PERIĆ PR, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING U GRAĐEVINARSTVU PERIĆ POŽAREVAC (Матични број правног лица: 60869731, ПИБ 105273239), ул.Доситејева 2/2, Пожаревац, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта –викенд кућа спратности Су+Пр+Пк, на к.п.бр. 4835/2, 4838 и 4839 све К.О. Пожаревац, у улици Циганско Брдо ББ у Пожаревцу, 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.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), и **Плана генералне регулације „Пожаревац 4”** („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 12/2022), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 4835/2, 4838 и 4839 све К.О. Пожаревац, у улици Циганско Брдо ББ у Пожаревцу, укупне површине парцела од 3205,00м², у сврху изградње стамбеног објекта –викенд кућа спратности Су+Пр+Пк.

Објект је доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011
Планирана надземна БРГП на парцели: 190,55 м²
Планирана БРУТО изграђена површина на парцели: 190,55 м²
Планирана НЕТО површина објекта на парцели: 139,16 м²
Површина земљишта под објектом: 67,30 м²

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарске парцеле бр. 4835/2, 4838 и 4839 све К.О. Пожаревац у Пожаревцу, заједно чине целину приближно правоугаоног облика, и као такве, остварују директан приступ јавној саобраћајној

површини. Наведене катастарске парцеле, појединачно не представљају грађевинске парцеле, те је потребно извршити спајање (или препарцелацију) предметних парцела пре добијања грађевинске, односно употребне дозволе у складу са Законом. Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима.

На предметним парцелама, на основу приложеног катастарско топографског плана на к.п.бр. 4835/2, 4838 и 4839 све К.О. Пожаревац, од марта 2023.године, урађеног од стране ГР „ГЕО-СТИГ“, Драган Благојевић, геод.инж. и исходоване копије катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-16595/2023 од 11.08.2023., не постоје изграђени објекти.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-16595/2023 од 11.08.2023
2. Уверење, издато од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-19839/2023 од 08.08.2023

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини Катастарске парцеле бр. . 4835/2, 4838 и 4839 све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, налазе се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Пожаревац, у оквиру просторно амбијенталне целине П1 (становане руралног типа са пољопривредом)

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе посебна правила грађења за површине са наменом становања ниске спратности:

Услови за формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 600 m²;
- најмања ширина фронта парцеле је 12 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости (Из): 30%

Највећа дозвољена висина објекта:

- висина венца до 8,5 m;
- оријентациона спратност П+1+Пк;
- могућа изградња подземне етаже.

Положај објекта у односу на регулацију:

- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекат 5,0 m.

*Растојања објекта од бочних граница парцеле:**

- најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката;
- по правилу, зграде се постављају као слободностојеће;
- дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих).

*Растојања објекта од задње границе парцеле:**

- најмање 1 висина објекта, али не мање од 8 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);
- изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 2/3 висине објекта, али не мање од 6 m;
- објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.

*Заштита суседних објеката:**

- међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 m;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m;
- отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. У том случају морају имати парпет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну;
- објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од плано дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.

*Међусобна удаљеност објеката:**

- код два или више стамбена објекта, примењују се правила која важе за објекте на суседним грађевинским парцелама;
- међусобна удаљеност стамбеног објекта од економских објеката у функцији пољопривреде минимално 8,0m;
- за удаљеност економских и помоћних објеката у односу на стамбене, према посебним условима датим на крају ове табеле.

Услови за зелене и слободне површине:

- минимални проценат зелених површина на парцели 40%, незастрте зелене површине мин. 20% (у директном контакту са тлом).

Услови за изградњу помоћних објеката:

- према правилима за формирање економских дворишта и посебним правилима за економске и помоћне објекте;
- помоћни објекти могу бити искључиво приземни;
- висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле..

Остали услови: оградивање, обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила итд.

- дато у општим правилима грађења.
- до привођења парцела планираној намени, површине, планиране за становање руралног типа могу се користити у функцији пољопривреде.

*** Уколико због постојећих објеката или немогућности изласка на јавну површину не постоји могућност парцелације предметна парцела сматраће се грађевинском иако има површину већу од максималне.**

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На на к.п.бр. 4835/2, 4838 и 4839 све К.О. Пожаревац, у улици Циганско Брдо ББ у Пожаревцу, **могуће је планирати изградњу** стамбеног објекта –викенд кућа спратности Су+Пр+Пк, доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011, а у свему према **Идејном решењу број: ИДР -04-08/23 од августа 2023. урађеном од стране ПБ "ПЕРИЋ"- ПОЖАРЕВАЦ** ул. Доситејева 2/2 Одговорно лице пројектанта: Драган Перић, за које је Главни пројектант: Драган Перић, дипл.инж.грађ., Број лиценце: 311 Ф108 07, које је саставни део ових локацијских услова.

- урбанистички параметри предвиђени ИДР-ом:

Објекат је доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011

Планирана надземна БРГП на парцели: 190,55 м²

Планирана БРУТО изграђена површина на парцели: 190,55 м²

Планирана НЕТО површина објеката на парцели: 139,16 м²

Површина земљишта под објектом: 67,30 м²

Индекс заузетости парцела: 5,94%

Проценат зелених површина: 89,09%

Висина венца: 6,45м

Висина слемена: 8,79м

Број фукц.јединица: 1

Број паркинг места: 1

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:

Саобраћајни прилаз парцели (колски и пешачки) остварује са источне стране, директно са локалног пута на катастарској површини 3296/4 К.О. Пожаревац.

Објекат је пројектован као Су+П+Пк.

- нивелациони услови:

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 Дунавске., која предметну парцелу тангира са североисточне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина колско-пешачког приступа износи најмање 3,5 m.

- 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, незастрте зелене површине мин. 20% (у директном контакту са тлом). Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

-правила за ограђивање:

Ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m. Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Бочне и задња стране парцеле могу се ограђивати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m. Капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се ограђује. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије. Уколико парцела излази на више улица, према свакој је дозвољено поставити колску капију. Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објекта иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-367789-UPP-23 од 29.08.2023. године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови, број: 03-6573// од 14.09.2023. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 2312 од 24.08.2023. године, издати од стране ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- Технички услови број: 4866/2 од 24.08.2023. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ са седиштем у Пожаревцу;

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.

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- **Идејном решењу број: ИДР-04-08/23 од августа 2023. урађеном од стране ПБ "ПЕРИЋ"-ПОЖАРЕВАЦ ул. Доситејева 2/2 Одговорно лице пројектанта: Драган Перић, за које је Главни пројектант: Драган Перић, дипл.инж.грађ., Број лиценце: 311 Ф108 07, које је саставни део ових локацијских услова.**
- Катастарско топографски план на к.п.бр. 4835/2, 4838 и 4839 све К.О. Пожаревац, од марта 2023.године, урађеног од стране ГР „ГЕО-СТИГ“, Драган Благојевић, геод.инж.
- Листови непокретности за наведене парцеле, издати од стране јавног бележника Милоша Милићевића од 02.03.2022.године;
- Пуномоћје за подношење захтева од марта 2023. године.
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 01.08.2023.године на износ од 480,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 01.08.2023.године на износ 2109,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 02.08.2023.године на износ од 1.000,00 динара.

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. 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

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл. инж. арх