



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам

и грађевинске послове

Број ROP-PZR-23491-LOC-1/2024

(04-350-527/2024)

Датум: 09.09.2024. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Стевић Десимира из Набрђа, Вељка Дугошевића бр. 26, који је по пуномоћју поднет од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, на к.п.бр. 549 К.О. Набрђе, у сеоском насељу Набрђе, Вељка Дугошевића бр. 26, 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. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и Просторног плана Града Пожаревца ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 10/2012), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 549 К.О. Набрђе, у сеоском насељу Набрђе, Вељка Дугошевића бр. 26, укупне површине 1904,00m², за изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности П+0 (приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине од 256,47m² и укупне БРГП од 256,47m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 549 К.О. Набрђе, у сеоском насељу Набрђе, Вељка Дугошевића бр. 26, неправилног облика, укупне површине 1904,00m², остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – улици Вељка Дугошевића (к.п.бр. 574 К.О. Набрђе), која предметну парцелу тангира са југоисточне стране, испуњава услове за грађевинску парцелу.

На парцели има укупно 5 изграђених објеката евидентираних на Ситуационом плану, и то: објекат број 1 – стамбени објекат спратности П+0 (приземље), површине 125,00м², изграђен без одобрења за иградњу, објекат број 2 – стамбени објекат спратности П+0 (приземље), површине 74,00м², изграђен без одобрења за иградњу, објекат број 3 – помоћни објекат спратности П+0 (приземље), површине 48,00м², изграђен без одобрења за иградњу, објекат број 4 – помоћни објекат спратности П+0 (приземље), површине 85,00м², изграђен без одобрења за иградњу и објекат број 5 – помоћни објекат спратности П+0 (приземље), површине 211,00м², изграђен без одобрења за иградњу. Сви постојећи објекти предвиђени су за рушење. Укупна површина објеката који се руше је 543,00 м².

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 549 К.О. Набрђе, у сеоском насељу Набрђе, налази се у зони мешовитог становања у оквиру грађевинског подручја одређеног Просторним планом Града Пожареваца.

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. 549 К.О. Набрђе, у сеоском насељу Набрђе, Вељка Дугошевића бр. 26, могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности П+0 (приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), нето површине приземља од 214,72m², укупне бруто површине од 256,47m² и укупне БРГП од 256,47m², а у свему према Идејном решењу (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађеном од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИТ“ Пожаревац, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР-05-07/24 од јула 2024. године, за које је главни и одговорни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 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.

- урбанистички параметри:

Изградњом предметног објекта, постиже се индекс заузетости на парцели од 13,47 %, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,13, 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. 574 К.О. Набрђе - јавној саобраћајној површини – улици Вељка Дугошевића, која предметну парцелу тангира са југоисточне стране.

Грађевинска линија објекта се поставља на растојању од 5,00м од регулационе линије према ул. Вељка Дугошевића (к.п.бр. 574 К.О. Набрђе).

Према бочној граници парцеле, на југозападу, према к.п.бр. 548 К.О. Набрђе, објекат се поставља на растојању од 2,50м.

Према бочној граници парцеле, на североистоку, према к.п.бр. 550 К.О. Набрђе, објекат се поставља на растојању од 10,17м.

Према задњој граници парцеле, на северозападу, према к.п.бр. 552 К.О. Набрђе, објекат се поставља на растојању од 17,37м.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је ±0,00м (апсолутна кота +81,75 мнм). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +5,29м (апсолутна кота +87,04 мнм). Кота венца објекта износи +3,00м (апсолутна кота +84,75 мнм).

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 на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Вељка Дугошевића (к.п.бр. 574 К.О. Набрђе), која предметну парцелу тангира са југоисточне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле бр. 549 К.О. Набрђе, 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 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 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 ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-5479/2 од 06.09.2024. године;
2. Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 200700-D.11.02-362601-УПП-24 од 12.08.2024. године;
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2885 од 05.08.2024. године.

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране имаолаца јавних овлашћења.

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-15994/2024 од 01.08.2024. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-19783/2024 од 01.08.2024. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

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 (0. Главна свеска и 1. – Пројекат архитектуре) урађено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР-05-07/24 од јула 2024. године, за које је главни и одговорни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 07, које је саставни део локацијских услова;

- Катастарско – топографски план израђен од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожареваца од фебруара 2024. године;

- Копија катастарског плана број 952-04-030-15994/2024 од 01.08.2024. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

- Извод из катастра водова, број 956-304-19783/2024 од 01.08.2024. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-5479/2 од 06.09.2024. године;

- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 200700-D.11.02-362601-УПП-24 од 12.08.2024. године;

- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2885 од 05.08.2024. године;

- Пуномоћје оверено од стране Јавног бележника под бројем УОП-I:5222-2024 дана 23.07.2024. године;

- Доказ о уплати накнаде за издавање локацијских услова - докази о уплати локалне и републичке административне таксе и таксе 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 („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) 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 две 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

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.