



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-721-LOC-1/2024

Број: (04-350-18/2024)

8.2.2024. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Слободанке Лакић из Пожаревца, Ул. вардарска бр. 5/19**, који је по пуномоћју поднео Јован Илић из бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „SUPPORT BIRO“ ПР из Пожаревца, Ул. пионирски трг 13/14, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на к.п.бр. 557 К.О. Лучица, у сеоском насељу Лучица, ул. Бачинац бб, 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, 52/2021 и 62/2023), 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 96/23), и Просторног плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 557 К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, ул. Бачинац бб., укупне површине 550 m², за изградњу стамбеног објекта, (у функцији формирања

сеоског домаћинства) спратности П+Пк (приземље+поткровље), укупне бруто површине објекта 110,60m² и БРГП објекта 110,60m² (објекат категорије А класификационе ознаке: 111011 - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће- П+1).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 557 К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, правилног облика, укупне површине 550 m², са источне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – Ул. кнеза Лазара к.п.бр. 1096/2 К.О. Лучица и са западне стране некатегорисаном путу који је на к.п.бр. 541 К.О. Лучица-ул. Бачинац.

Увидом у Катастарско топографски план израђен од стране геодетске радње „Елит“ из Пожаревца, на катастарској парцели бр. 557 К.О. Лучица нема евидентираних изграђених објеката.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 557 К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, налази се изван грађевинског подручја сеоског насеља Лучица, у зони претежне намене у функцији пољопривредних површина.

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

- минималана ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 10.0m

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....40%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката.....П+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.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 557 К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта (у функцији формирања сеоског домаћинства) спратности П+Пк (приземље+поткровље), укупне бруто површине објекта 110,60m², БРГП објекта 110,60m² и нето површине 83,90m² (А класификационе ознаке: 111011 - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће-П+1), димензија основе приземља 9,7 m x 6,30m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПР биро за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „SUPPORT BIRO“ из Пожаревца, Ул. пионирски трг 13/14, број техничке документације 1-ИДР/2024-0 од јануара 2024. године, за које је главни пројектант Александар Илић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 0588 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 20,10%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границама парцеле: према к.п.бр. 1096/2 К.О. Лучица – ул. Кнеза Лазара, која тангира предметну парцелу са источне стране.

Грађевинска линија постављена је на 5,00m од регулационе линије према јавној саобраћајној површини, при чему се предметни објект планира на растојању од 5,08-6,21m од регулационе линије.

Према бочној граници парцеле, на југу објект се поставља на 3,88-4,06m (према к.п.бр. 556 К.О. Лучица).

Према бочној граници парцеле, на северу објект се поставља на 1,5m (према к.п.бр. 562 К.О. Лучица).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбене зграде са једним станом – породичне куће је +0.00m (апсолутна кота +133.70m). Објект пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6.55m (апсолутна кота +140.25m). Кота венца објекта износи 3.80m (апсолутна кота +137.25m). **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 – ул. Кнеза Лазара, која предметну парцелу тангира са источне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметних парцела бр. 557 К.О. Лучица, 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 42,78% 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 „Паркинг сервис“, ул. Воје Дулића бр. 28, Пожаревац, број 403 од 5.2.2024. године;

2. Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-26965-UPP-24 од 7.2.2024. године.

3. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“ , ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-102/1 од 1.2.2024.

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, урађено од стране ПР биро за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „SUPPORT BIRO“ из Пожареваца, ул. Пионирски трг 13/14, број техничке документације 1-ИДР/2024-0 од јануара 2024. године, за које је главни пројектант Александар Илић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 0588 03, које је саставни део локацијских услова.
- Копија плана за к.п.бр. 557 К.О. Лучица издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-973/2024 од 23.1.2024. године.
- Уверење за к.п.бр. 557 К.О. Лучица, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-1085/2024 од 22.1.2024. године.
- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 557 К.О. Лучица, урађен од стране геодетске радње „Елит“ из Пожареваца, од 28.6.2023. године;
- Лист непокретности бр. 4931 за к.п.бр. 557 К.О. Лучица, оверен од стране Јавног бележника Светлане Сарајлић из Пожареваца, под бр. УОП-II:805-2023 од 27.6.2023. године.
- Пуномоћје од јануара 2024. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“, ул. Воје Дулића бр. 28, Пожаревац, број 403 од 5.2.2024. године.
- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-26965-UPP-24 од 7.2.2024. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-102/1 од 1.2.2024.
- Доказ 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 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

Невена Радовановић, дипл.просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.