



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-3257-LOC-1/2023

Број: 04-350-151/2022

22.3.2023. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Драгана Пејовића из Костолца, ул. Јадранска бр. 11/12**, који је по пуномоћју поднео Петар Нешић из Рвата, општина Обреновац, ул. Краља Милана бр. 14/б/10, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта – брвнара (у функцији формирања сеоског домаћинства), спратности П+1 (приземље+спрат), на к.п.бр. 608/1 К.О. Острово у атару сеоског насеља Острово, ул. Милана Ракић бр. 29/а, 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. 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 УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 608/1 К.О. Острово у атару сеоског насеља Острово, ул. Милана Ракића бр. 29/а., укупне површине 1066 m², за изградњу стамбеног објекта -брвнара (у функцији формирања сеоског домаћинства) спратности П+1 (приземље+спрат), укупне бруто површине објекта 101,52m² и БРГП објекта 101,52m² (категорије А, класификационе ознаке 111011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 608/1 К.О. Острово у атару сеоског насеља Острово, приближно правоугаоног облика, укупне површине 1066m², са јужне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Милана Ракића

Увидом у Катастарско топографски план на парцели су евидентирани објекти који су предвиђени за уклањање.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 608/1 К.О. Острово у атару сеоског насеља Острово, у улици Милана Ракића бр. 29/а, налази се изван грађевинског подручја сеоског насеља Острово, 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.....33,3%

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 streха 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. 608/1 К.О. Острово у атару сеоског насеља Острово, ул. Милана Ракића бр. 29/а., могуће је планирати изградњу стамбеног објекта - брвнаре (у функцији формирања сеоског домаћинства) спратности П+1 (приземље+спрат), укупне бруто површине објекта 101,52m², БРГП објекта 101,52m² и нето површине приемља 43,85m² (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 5,4m x 9,4m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПБ „ПРОЈЕСТ4JML“ из Београда, ул. Драгана Ракића бр. 29/10, број техничке документације ИДР 02-1/23 од 07.02.2023. године, за које је главни пројектант Никола Милановић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 Н524 09, 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 4,1%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 33,3% за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границама парцеле: према к.п.бр. 693 К.О. Острово - улици Милана Ракића бр. 29/а, која тангира предметну парцелу са југоисточне стране.

Грађевинска линија постављена је од регулационе линије према јавној саобраћајној површини, при чему се предметни објекат планира на растојању од 28,53-29,82m од регулационе линије.

Према бочној граници парцеле, на југозападу објекат се поставља на 2,00m (према к.п.бр. 607 К.О. Острово).

Према бочној граници парцеле, на североистоку објекат се поставља на 12,71m (према к.п.бр. 609 К.О. Острово).

Према задњој граници парцеле, на западу се поставља на 12,84-13,29m (према к.п.бр. 608/2 К.О. Острово).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбене зграде са једним станом – породичне куће је +0,00m (апсолутна кота +73.92m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +73.47m). Кота венца објекта износи 5,85m (апсолутна кота +79.77m). **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 Милана Ракића, која предметну парцелу тангира са југоисточне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 608/1 К.О. Острово, 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 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. Др. Воје Дулића бр. 4, Пожаревац, број 01-1522/2 од 15.3.2023. 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.11.02-95618-UPP-23 од 7.3.2023. 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 урађено од стране ПБ „ PROJEKT4JML “ из Београда, ул. Драгана Ракића бр. 29/10, број техничке документације ИДР 02-1 /23 од 07.02.2023. године, за које је главни пројектант Никола Милановић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 H524 09.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 608/1 К.О. Острово, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-3166/2023 од 28.2.2023. године.
- Уверење за к.п.бр. 608/1, обе К.О. Острово, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-4051/2023 од 22.02.2023. године.
- Катастарско - топографски план к.п.бр. 608/1 К.О. Острово, урађен од стране геодетске радње „ГЕОСТИГ “ из Пожареваца од децембра 2022. године.
- Пуномоћје од јануара 2023.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Др. Воје Дулића бр. 4, Пожаревац, број 01-1522/2 од 15.3.2023. 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.11.02-95618-UPP-23 од 7.3.2023. године.
- 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 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.

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.прост.планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Александра Нејковић, дипл.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.