

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам
и грађевинске послове

Број: ROP-PZR-4659-LOCA-2/2023

Зав.Број: 04-350-427/2023

Датум: 11.03.2023. године

ПОЖАРЕВАЦ

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Александар Аврамовић [REDACTED] из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр.52, преко пуномоћника Оливере Митовић из Београда, ул. Кумановска бр.11, за изградњу стамбено комерцијалног објекта спратности Су+Пр+1, на к.п.бр. 62/1 К.О. Лучица, на углу улица Пожаревачки Партизански Одред и Уроша Предића, Пожаревац 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 Генералног плана Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 2/07) издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За катастарску парцелу број 62/1 К.О. Лучица, на углу улица Пожаревачки Партизански Одред и Уроша Предића, Пожаревац, укупне површине 2362,00 m², за изградњу стамбено - комерцијалног објекта (стамбена зграда са два стана и магацинским простором), спратности Су+Пр+1.

Објекат је доминантне категорије Б, класификационе ознаке 112112

Укупна нова надземна БРГП на парцели: 746,88 м2

Укупна нова БРУТО изграђена површина на парцели: 1303,33 м2

Укупна нова НЕТО површина објекта на парцели: 1175,81,96 м2

Укупна нова НЕТО надземна површина објекта на парцели: 1175,81,96 м2

Број функционалних јединица/станава: 2

Укупан број паркинг места: 13

Предрачунска вредност објекта је: 24.380.000,00 РСД

Измена локацијских услова се односи на проширење објекта у делу сутерена испод комерцијалног дела објекта намене магацински простор.

Проширење објекта у делу сутерена не подразумева повећање капацитета одобрених прикључака.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 62/1 К.О. Лучица, у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, укупне површине 1061,00m², са источне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул Уроша Предића и **представља формирану грађевинску парцелу** у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима

На катастарској парцели бр. 62/1 К.О. Пожаревац је на основу приложеног ситуационог плана и исходоване копије катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, евидентиран један објект који се задржава.

За потребе издавања ове измене локацијских услова, у процедури за издавање локацијских услова број: ROP-PZR-4659-LOC-1/2023 (04-350-204/2023) од 03.03.2023. године, исходовано је:

1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-3508/2023 од 28.02.2023.

2. Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-4418/2023 од 28.02.2023.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр.62/1 К.О. Лучица, на углу улица Пожаревачки Партизански Одред и Уроша Предића, Пожаревац, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у зони једнопородичног становања ван централне зоне са допунском **наменом делатности и услуге.**

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²

- минималана ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 12,0m

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели (са комерц. функц.) 0,6

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели (са комерц. функц.) ... 50%

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели 30%

Висинска регулација

- максимална спратност објекта По+П+1+Пк
 - од коте слемена 12,0m
 - до коте венца..... 8,5m

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле..... 3,0-5,0m

(грађевинска линија се утврђује према грађевинској линији 50% изграђених објеката)

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 1,5-2,5m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 5,0m
- минимално растојање два објекта на парцели 4,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 62/1 К.О. Лучица, на углу улица Пожаревачки Партизански Одред и Уроша Предића, Пожаревац, могуће је планирати изградњу стамбено - комерцијалног објекта (стамбена зграда са два стана и магацинским простором), спратности Су+Пр+1, (категорије Б, класификационе ознаке 112112), димензија основе приземља 16.40m x 44,52m, нето површине приземља 558,78m², укупне НЕТО површине објекта 1175,81m², укупне грађевинске **брuto** површине објекта 1303,33m², укупне БРГП надземно 746,88m², а у свему према **Идејном решењу, бр. АГ – 01/23 од фебруара 2023. Београд, урађеном од стране Пројектног бироа PRODECO d.o.o. Beograd, Beograd, Bulevar oslobođenja 267 Odgovorno lice projektanta: Olivera Mitović, за које је главни пројектант: Оливера Митовић, дипл.инж.арх. са лиценцом 300 9756 04, 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 23,35%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,35, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 0,6.

- положај објекта градње и његова регулација:

Стамбени објекат, по типу је слободностојећи објекат.

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле, која тангира предметну парцелу са североисточне стране.

Грађевинска линија постављена је на 12,30m од регулационе линије према улици Уроша Предића.

- нивелациони услови:

Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима у складу са приложеним идејним решењем.

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 парцелама остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Пожаревачки Партизански Одред и Уроша Предића, која предметну парцелу тангира са источне 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.

- ограда:

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 од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се ограда.

Врата и капије на уличној оградаци не могу се отварати ван регулационе линије.

- 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:

На основу приложеног Идејног решења и главне свеска, бр. АГ – 02/23 од априла 2023. Београд, урађеног од стране Пројектног бироа **Пројектног бироа PRODECO d.o.o.** Beograd, Beograd, Bulevar oslobođenja 267 Одговорно лице пројектанта: Olivera Mitović, за које је главни пројектант: **Оливера Митовић, дип.инж.арх. са лиценцом 300 9756 04,** које је саставни део измењених локацијских услова, проширење објекта у делу сутерена не подразумева повећање капацитета одобрених прикључака, тако да за предметни објекат важе услови за пројектовање и прикључење, већ издати у локацијским условима број: ROP-PZR-4659-LOC-1/2023 (04-350-204/2023) од 03.03.2023. године.

- Технички услови, број: 96111/2 – 2023 од 06.03.2023. године и 96111/2 – 2023 од 06.03.2023., издати од стране Телеком Србија, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска бр.37-39;
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-139697-UPP-23 од 03.04.2023.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;

- ОДГОВОР НА ЗАХТЕВ ИЗ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ 04-350-204/2022 број ROP-PZR-4659-LOC-1/202, издати под бројем 956/2 од 06.03.2023. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр. 2;
- Технички услови број: 01-1784/1 од 15.03.2023. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 01-145/2 од 08.03.2023. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 633 од 06.03.2023. године, издати од стране ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац;

Катастарске подлоге:

1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-3508/2023 од 28.02.2023.

2. Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-4418/2023 од 28.02.2023.

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 ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење и главна свеска, бр. АГ – 02/23 од априла 2023, Београд, урађени од стране Пројектног бироа **Пројектног бироа PRODECO d.o.o.** Beograd, Beograd, Bulevar oslobođenja 267
Odgovorno lice projektanta: Olivera Mitović, **за које је главни пројектант: Оливера Митовић, дипл.инж.арх. са лиценцом 300 9756 04, које је саставни део локацијских услова.**

- Ситуациони план к.п.бр. 62/1 К.О. Пожаревац, од 14.11.2022. године, сачињен од стране геодетске радње „ГЕОПРЕМЕР ПО“ Пожаревац, снимио и обрадио Милан Бурсаћ, инж.геод.;

- Пуномоћје за подношење захтева од 06.04.2023. године;
- Налог за уплату републичке административне таксе прослеђен кроз ЦИС од 11.04.2023.године на износ од 2.910,00 динара.

- Налог за уплату локалне административне таксе прослеђен кроз ЦИС од 11.04.2023.године на износ 4.219,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 07.04.2023.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 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

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.