

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-37059-LOC-1/2024
Зав.Број: 04-350-809/2024
Датум: 23.12.2024. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Милојковић Мирољуба из Пожареваца, Пожаревачки партизански одред 218, преко пуномоћника П.Д. за пројектовање „ZORAN Со“ доо Пожаревац (МБ 07837330), Колубарска 15; Одговорни пројектант : Зоран Радовановић, дипл.инж.арх., **за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре за изградњу једнопородичног стамбеног објекта, спратности П+1 на кп.бр. 62/4 КО Лучица, Пожаревац, Пожаревачки партизански одред 218**, на основу чланова 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 52/2021 и 62/2023), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 115/2020), чланова 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и Генералног плана Пожареваца („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 2/07), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број к.п. бр.62/4 КО Лучица, Пожаревац, Пожаревачки партизански одред 218, укупне површине од 800м², **за изградњу једнопородичног стамбеног објекта, спратности П+1.**

Објекат је доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011, укупне БРУТО површине од 194,80м², БГРП (надземно) од 194,80м², укупне НЕТО површине: 163,46м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела број 62/4 КО Лучица, Пожаревац, Пожаревачки партизански одред 218, је приближно правоугаоног облика, укупне површине од 800м².

Регулациона линија према улици Пожаревачки партизански одред се поклапа са границом парцеле ка улици. **На катастарској парцели бр. 62/4 КО Лучица, на основу приложеног катастарско топографског плана и исходоване Копије катастарског плана број 952-04-030-24245/2024 од 20.11.2024. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац, не постоји изграђена физичка структура.**

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Генерални план Пожареваца („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 2/07)

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број к.п. бр. 62/4 КО Лучица, Пожаревац, Пожаревачки партизански одред 218, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожареваца, у зони **једнопородичног становања ван централне зоне**. Предметна катастарска парцела испуња услов за грађевинску парцелу

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 12,0m

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели 0,5

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 објеката 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. 62/4 КО Лучица, у Пожаревцу, **могуће је планирати изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом спратности П+1**, доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011, укупне БРУТО површине од 194,80м², БГРП (надземно) од 194,80м², укупне НЕТО површине: 163,46м², а према **Идејном решењу урађеном од стране П.Д. за пројектовање „ZORAN Со“ доо Пожаревац (МБ 07837330), Колубарска 15; Одговорни пројектант: Зоран Радовановић, дипл.инж.арх, Број лиценце: 300 2572 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 14,29%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,24, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 0,5.

- положај објекта градње и његова регулација:

Грађевинска парцела је правоугаоног облика са изузетком дела који представља излаз на јавну површину улице Пожаревачки партизански одред 218.

ПРЕДЊА ЛИНИЈА ГРАДЊЕ: Предња линија градње одређена је на растојању 15,12м од предње границе са источном суседном парцелом број 8410 КО Пожаревац.

БОЧНЕ ЛИНИЈА ГРАДЊЕ: Боочне линија градње са северне стране парцеле одређена је на растојању 6,50 м од границе са суседним КП Бр 62/3 КО Лучица.

Боочне линија градње са јужне стране парцеле одређена је на растојању 3,91 м од границе са суседном КП Бр 62/1 КО Лучица.

Линија градње са западне стране парцеле одређена је на растојању 6,50 м од границе са суседном КП Бр. 60 КО Лучица.

Стамбени објекат, по типу је слободно-стојећи објекат.

- Спратност објекта је П+1.

Просторни концепт објекта формиран је сагласно локацији и карактеру објекта и окружења, поштујући регулацију и волуметрију суседних објеката.

Све фасаде су равноправно третиране. Предвиђени материјали у обради фасаде су једноставних зидних сендвич панела.

- 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 218, која предметну парцелу тангира са источне стране. У дворишном делу, је формиран отворени паркинг простор за 1 возило. Приступ возила паркингу и унутрашњем дворишту је са улице Пожаревачки партизански одред 218, кроз капију и приватни пролаз.

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 огради не могу се отворати ван регулационе линије.

- уређење терена и зеленило:

УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА: Спољњи паркинг простор поплочава се растер плочама између којих су затрављене површине. Тротоари око објекта и улазни плато се уређују поплочавањем и постављањем елемената урбане опреме. Локација посуде за одлагање смећа предвиђена је уз улицу Пожаревачки партизански одред 218. Ограда грађевинске парцеле према суседним парцелама извршити транспарентном металном оградом укупне висине 1,40 м.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ: 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. Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 03-7736/2 од 12.12.2024. године;
2. Технички услови 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, број 20700-D.11.02-537131-UPP-24 од 29.11.2024.године;
3. Технички услови за пројектовање и прикључење број: 983/24 (РН 1824/24) од 09.12.2024. године издати од стране **ЈП СРБИЈАГАС, Сектор за развој, Нови Сад.**
4. Технички услови издати од стране **ЈКП „Паркинг сервис** из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 4300 од 27.11.2024. године.

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-24245/2024 од 20.11.2024. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 952-304-30401/2024 од 20.11.2024. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

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.

Пројекат (ИДР) за планирање предметног објекта, није прописан **Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС”, бр. 114/08).

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење и главна свеска урађена од стране стране П.Д. за пројектовање „ZORAN Co“ доо Пожаревац (МБ 07837330), Колубарска 15; **за које је главни пројектант: Зоран Радовановић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 2572 03, које је саставни део локацијских услова.**

- Катастарско топографски план к.п.бр. 62/4 К.О. Пожаревац, од 04.11.2024. године, сачињен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимео и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод.;

- Пуномоћје за подношење захтева од 27.08.2024.године;

- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 27.11.2024.године на износ од 940,00 динара и 1400,00 динара од 20.12.2024.године
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 20.12.2024.године на износ од 2109,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 08.11.2024.године на износ од 1.000,00 динара.

НАПОМЕНА:

Пројекат (ИДР) за планирање предметног објекта, није прописан **Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС”, бр. 114/08).

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 87/2023), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разradi техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

На основу члана 152.став 8. тачке 3в) и 3г) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, и 62/2023), одговорни извођач радова дужан је да управља грађевинским отпадом насталим током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом и користи и/или складишти грађевински отпад настао током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исходовање решења о грађевинској дозволи, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

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
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.