



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-21251-LOC-1/2023

Број: 04-350-701/2023

4.08.2023. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Снежане Арсић из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 37/4**, преко пуномоћника Драгана Перића из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр. 25, за **издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом спратности Су+П, на к.п. бр. 8000/4 КО Пожаревац, у улици Тирила и Методија бб у Пожаревцу**, 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 и 37/2019), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Генералног плана Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 2/07) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број к.п.бр. 8000/4 КО Пожаревац, у улици Тирила и Методија бб у Пожаревцу, укупне површине 930,00 m², за изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом спратности Су+П (сутерен+приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 148,28 m² и БРГП надземно објекта од 91,34 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела број к.п. бр. 8000/4 КО Пожаревац, у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, укупне површине 930,00m².

Регулациона линија према улици Ћирило и Методија поклапа се са границом парцеле ка улици.

На катастарској парцели бр. 8000/4 К.О. Пожаревац, на основу приложеног катастарско топографског плана не постоји изграђена физичка структура.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број к.п. бр. 8000/4 КО Пожаревац, у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у зони **једнопородичног становања ван централне зоне.**

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. 8000/4 К.О. Пожаревац, у улици Ћирила и Методија бб у Пожаревцу, **могуће је планирати изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом спратности Су+П**, (катеорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 148,28 m² и БРГП објекта од 91,34 m², максималних спољних димензија 8,5 x 9,5 м, површине под објектом 91,34 m², што представља и укупну површину заузећа парцеле, нето површине приземља 75,19 m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране П.Б. „Перић“ из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 01-07/23 од јула 2023. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дип.инж.грађ. са лиценцом број 311 Ф108 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 9,82%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,09 што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 0,5.

- положај објекта градње и његова регулација:

Грађевинска парцела је правоугаоног облика који има излаз на јавну површину улице Ћирила и Методија.

Предња линија градње одређена је на растојању од 5м од границе са суседном парцелом, на северу – ул. Ћирила и Методија, к.п.бр. 7998 КО Пожаревац.

Према бочној граници парцеле, на истоку објекат се поставља растојању од 9,97-11,52 (према к.п.бр. 8000/5 К.О. Пожаревац).

Према бочној граници парцеле на западу, објекат се поставља на растојању од 5,5-6,55м (према к.п.бр. 8000/3 К.О. Пожаревац).

Према задњој граници парцеле на југу, објекат се поставља на растојању од 21,20м (према к.п.бр. 8000/7 К.О. Пожаревац).

Стамбени објекат, по типу је слободно-стојећи објекат.

- Спратност објекта је Су+П

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:

Кота тротоара око објекта - 0,20 (+144,00)

Кота пода приземља $\pm 0,00$ (+144,20)

Кота венца крова + 2,80 (+147,00)

Кота слемена крова + 5,13 (+149,33)

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 Ћирила и Методија, која предметну парцелу тангира са источне стране. У дворишном делу, је формиран отворени паркинг простор за 1 возило.

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 ограде и капије буду на парцели која се оградају.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати 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:

1. Технички услови издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација“**, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 01-4965/2 од 31.07.2023. 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.11.02-318804-UPP-23 од 01.08.2023. године;
3. Технички услови издати од стране **ЈКП „Паркинг сервис Пожаревац“**, ул. Воје Дулића бр. 28, у Пожаревцу, број 1990 од 26.07.2023. године.

Катастарске подлоге:

- *Копија катастарског плана број 952-04-030-14933/2023 од 19.07.2023. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;*
- *Извод из катастра водова, број 956-304-18071/2023 од 17.07.2023. 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.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење и главна свеска урађена од стране П.Б. „Перић“ из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 01-07/23 од јула 2023. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 Ф108 07, које је саставни део локацијских услова.
- Катастарско топографски план к.п.бр. 8000/4 К.О. Пожаревац, од јула 2023. године, сачињен од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимео и обрадио Драган Благојевић, струк.инж.геод.;
- Доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту – Број листа непокретности 17527, издат од стране јавног бележника Чедомира Марјановића из Пожареваца, под бројем УОП-П:2697-2023 од 04.07.2023. године.
- Доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту – Број листа непокретности 17527, издат од стране јавног бележника Чедомира Марјановића из Пожареваца, под бројем УОП-П:2698-2023 од 04.07.2023. године.
- Информација о локацији издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове, Градске управе Града Пожареваца, под бр. 04-350-161/2022 дана 1.04.2022. године.
- Пуномоћје за подношење захтева од јула 2023. године;
- Доказ о уплати таксе за ЦЕОП, ЛАТ и РАТ од 10.07.2023. године.

НАПОМЕНА:

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 115/2020), 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 разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

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.72/2018).

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.