



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-27642-LOC-1/2023

Број: 04-350-844/2023

13.11.2023. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Спасојевић Мирјане из Пожаревца, ул. Браће Добрњац бр. 2, преко пуномоћника Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац (МБ 60869731, ПИБ 105273239), ул. Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом на к.п.бр. на к.п.бр. 8031/5 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Филипа Вишњића бр. 43, на основу чланова 53а, 54.- 57. и 215. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/20), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гл. РС“, бр. 68/19) и Генералног плана Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 2/07), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 8031/5 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Филипа Вишњића бр. 43, укупне површине 923,00 m², за изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом спратности П+0 (приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 79,95 m² и БРГП од 79,95 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела број 8031/5 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, неправилног облика, укупне површине од 923,00 m², која остварује директан приступ на јавне саобраћајне површине – ул. Филипа Вишњића и ул. Тирила и Методија, испуњава услове за грађевинску парцелу.

На предметној катастарској парцели бр. 8031/5 К.О. Пожаревац, сви изграђени објекти који су евидентирани на основу приложеног Катастарско - топографског плана, предвиђени су за уклањање – рушење.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 8031/5 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу,, налази се у оквиру грађевинског подручја Града Пожаревца, у оквиру **једнопородичног становања изван централне зоне.**

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички параметри за парцеле и објекте за једнопородично становање изван централне зоне:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²
- за двојне објекте 400m²
- за објекте у низу 250m²

- минималана ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 12.0м
- за двојне објекте 24.0м
- за објекте у низу 6.0м

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели.....1.5

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....25%

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....35%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката..... По+П+1+Пк
- максимална висина објеката
 - до коте слемена.....12.0м
 - до коте венца.....8.5м
- спратност помоћног објекта..... П
- максимална висина помоћног објекта
 - до коте слемена.....5.0м
 - до коте венца.....4.0м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....5.0м
- (у зони у којој постоје изграђени објекти минимално растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката – преко 50%)
- растојање објекта од бочних граница парцеле
 - слободностојећи објекти.....1.5м до 2.5м
 - двојни објекти4.0м
 - растојање објекта од бочних суседних објеката
 - слободностојећи објекти..... 4.0м
 - двојни објекти5.0м
 - минимално растојање два објекта на парцели.....4.0м
 - минимално растојање објекта од задње границе парцеле 5.0м

Основни стандарди за будуће стање код доградње и нове стамбене и друге изградње, на једно паркинг место по делатностима износе:

-породични стамбени објекти.....100-120м²

Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 8031/5 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Филипа Вишњића бр. 43, **могуће је планирати изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом, спратности П+0**, (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 79,95 м² и БРГП од 79,95 м²,

максималних спољњих димензија 7,80м x 10,25м, нето површине приземља 64,81 m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, ул. Доситејева бр.2/2 (бр. техничке документације ИДР-05-08/23 од августа 2023. године), за које је главни и одговорни пројектант Драган Перич, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 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 8,66%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 35% за зону и индекс изграђености од 0,09 што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,5.

- положај објекта градње и његова регулација:

Грађевинска парцела је неправилног облика и остварује директан приступ јавним саобраћајним површинама – ул. Филипа Вишњића (к.п.бр. 8011 К.О. Пожаревац), која предметну парцелу тангира са јужне стране и ул. Ћирила и Методија (к.п.бр. 8038 К.О. Пожаревац), која предметну парцелу тангира са северо - источне стране.

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према улици Филипа Вишњића (к.п.бр. 8011 К.О. Пожаревац) и улици Ћирила и Методија (к.п.бр. 8038 К.О. Пожаревац).

Грађевинска линија постављења је на удаљењу од 5,05 м од регулационе линије према ул. Филипа Вишњића (к.п.бр. 8011 К.О. Пожаревац).

Бочна линија градње ка западу парцеле одређена је на растојању 2,50 м од границе са суседном к.п.бр. 8031/4 К.О. Пожаревац.

- нивелациони услови:

- Кота тротоара око објекта - 0,35 (+167,85)
- Кота пода приземља ± 0,00 (+168,20)
- Кота венца крова + 2,99 (+171,19)
- Кота слемена крова + 5,54 (+173,74)

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 – ул. Филипа Вишњића (к.п.бр. 8011 К.О. Пожаревац), која предметну парцелу тангира са јужне 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.

- ограђивање:

Грађевинске парцеле могу се ограђивати 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 ограђивати 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 ограђује.

Врата и капије на уличној оградни 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 25% 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 бр. 2, Пожаревац, број 03-6801/2 од 07.11.2023. 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.11.02-410064-UPP-23 од 22.09.2023. године;
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2580 од 25.09.2023. године.

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-18906/2023 од 11.09.2023. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 952-304-22366/2023 од 08.09.2023. 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 урађено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, ул. Доситејева бр.2/2 (бр. техничке документације ИДР-05-08/23 од августа 2023. године), за које је главни и одговорни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 07, које је саставни део локацијских услова;
- Катастарско - топографски план к.п.бр. 8031/5 К.О. Пожаревац, урађен од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, од августа 2023. године;
- Копија катастарског плана број 952-04-030-18906/2023 од 11.09.2023. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 952-304-22366/2023 од 08.09.2023. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-6801/2 од 07.11.2023. године;
- 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.11.02-410064-URP-23 од 22.09.2023. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2580 од 25.09.2023. године;
- Пуномоћје за подношење захтева оверено од стране Јавног бележника под бројем УОП - I:8760-2023 од 23.08.2023. године;
- Доказ о уплати таксе за ЦЕОП, ЛАТ и РАТ од 30.08.2023. године.

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

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.