

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам
и грађевинске послове

Број ROP-PZR-12489-LOCH-2/2023

Број 04-350-506/2023

28.06.2023.године

П О Ж А Р Е В А Ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Јелене Јовановић из места Дрмно, ул НН, бр.бб, поднетог преко пуномоћника Слободан Павловић, Невесињска 46, Пожаревац, за издавање локацијских услова на за изградњу стамбеног објекта спратности П+Пк, на к.п.бр. 807 К.О. Дрмно, у улици Јунака Кумановске битке, у Дрмну, 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 („Сл. гл. Града Пожаревца“, бр. 10/2012). издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 807 К.О. Дрмно, у улици Јунака Кумановске битке, у Дрмну, укупне површине 996,00м², изградњу стамбеног објекта са једним станом, спратности П+Пк, (категорије А - 100%, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине новопланираног објекта од 291,16м², БРГП надземно објекта од 291,16м² и укупне НЕТО површине од 248,99м²

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

На катастарској парцели број 807 К.О. Дрмно, у улици Јунака Кумановске битке, у Дрмну, укупне површине 996,00м², а на основу Топографског Плана - снимање објеката на кп.бр. 807 КО Дрмно, израђен од стране геодетске радње "ЕЛИТ" - Пожаревац, од 14.06.2022. год. је приказано постојеће стање са објектима на целој парцели где је саграђено укупно 3 објекта који се задржавају и заједно са новопланираним (предметним) објектом дају заузетост на парцели од 326,52м²

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Просторни план града Пожаревца („Сл. гл. Града Пожаревца“, бр. 10/2012).

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини Катастарска парцела број 807 К.О. Дрмно, у улици Јунака Кумановске битке, у Дрмну, налази се у грађевинском подручју насеља Дрмно. 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.

Намена земљишта: Претежна намена земљишта је мешовито становање. У оквиру намене становања могу се градити: стамбени објекти (намена искључиво становање), објекти стамбено-пословних намена, пословни објекти (услужних делатности или одређених врста производних делатности чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања), економски објекти за потребе пољопривредне производње и помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

Услови за формирање грађевинске парцеле: Просторним планом Града Пожаревца дефинисани су следећи услови за формирање грађевинске парцеле:

- да је приближно правоугаоног или трапезастог облика, са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, предвиђена за изградњу или већ изграђена;
- минимална површина грађевинске парцеле износи 300 m² за слободностојећи објекат, 400 m² за двојни објекат, 200 m² за објекте у низу;
- минимална ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 10 m, двојних објеката 16 m (2 x 8) и објеката у непрекинутом низу 5 m.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле: 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. Грађевинска линија се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Удаљена је по правилу, за општинске и некатегорисане путеве 5 m од спољне ивице путног појаса, у сеоским насељима и у центрима 3 m.

Међусобна удаљеност приземних слободностојећих сеоских стамбених објеката утврђује се према врсти стамбеног објекта. Удаљеност објекта од линије суседне грађевинске парцеле мора бити минимално 1,5 метар, при чему се не дозвољава отварање отвора стамбених просторија. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 метра не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. Минимум растојања између стамбеног и економског објекта мора бити 15 метара. Минимална удаљеност стамбеног објекта, изворишта и бунара од ђубришта и пољских клозета износи 20 m и то ако су ђубришта на нижој надморској висини од изворишта. Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, али прљави објекти се могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових објеката мора бити 5 метара.

Парцеле се могу оградавати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница с тим да висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољашње. Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине 1,40 m која се може постављати на подзид висине коју одређује надлежни орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се оградаује.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле:

Максимални индекс изграђености грађевинске парцеле у грађевинском подручју за породично становање износи 1.0. Максимални степен заузетости грађевинске парцеле у грађевинском подручју

за породично становање износи 50%.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката у грађевинском подручју сеоских насеља:

Дозвољена висина објеката за стамбене објекте у насељима утврђује се до П+2+Пк.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња другог објекта, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта (оставе, септичке јаме, бунари, ограде и сл.). Ћубришта, пољски клозети и септичке јаме морају бити удаљени од бунара, односно извора воде најмање 20 m, и то само на нижој коти. Минимално одстојање главних објеката од међе износи 2,5 m, док за приземне помоћне објекте чија стеха није виша од 3 m (део до међе) минимално одстојање може бити до 1,5 m, без отварања прозора ка суседној парцели. Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

Услови приступа парцели и простор за паркирање возила:

Новоформирана парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај. За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Парцела:

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели (стамбеног дела)1,0

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....40%

Висинска регулација

- максимална спратност објекатаПо+П+2+Пк

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 807 К.О. Дрмно, у улици Јунака Кумановске битке, у Дрмну, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта са једним станом, спратности П+Пк, (категорије А - 100%, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине новопланираног објекта од 291,16m², БРГП надземно објекта од 291,16m² и укупне НЕТО површине од 248,99m², а у свему према Идејном решењу број: ИДР 02-03/23 од марта 2023.године, Пожаревац, урађено од стране ПД „Студио Павловић“Д.О.О. Пожаревац, Невесињска 46, за које је главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. број лиценце:310 2442 03, које саставни део ових 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 32,78%, што је мање од максимално дозвољеног индекса који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,56, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,0.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле, која тангира предметну парцелу са северне стране. Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију јавног пута, у зависности од функције и ранга пута, у складу с законом прописаним ширинама заштитног појаса.

- нивелациони услови:

- Кота тротоара око објекта – 0,5 (+77,20 мнв)
- Кота венца крова + 4,47 (+82,17 мнв)
- Кота слемена + 7,95 (+85,65 мнв)

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 на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Пешачки и колски приступ објекту је из улице Меше Селимовића. У стамбеном делу пољопривредног дворишта, уз улицу Меше Селимовића је формиран отворени паркинг простор за једно путничко 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.

Паркирање – једно паркинг место, решено је као отворен паркинг простор у оквиру парцеле.

- 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 ограде и капије буду на парцели која се ограђује.

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

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ПРИБАВЉЕНИ ОД ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Копије катастарског плана и катастарског плана водова:

1. Копија катастарског плана број 952-04-030-10598/2023 од 24.05.2023.године, издата од стране РГЗ – СКН Пожаревац
2. Копија катастарског плана водова број 956-304-13125/2023 од 24.05.2023.године, издата од стране РГЗ – Одељење за катастар водова Крагујевац

Технички услови за пројектовање и прикључење:

1. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 03-3489/2 од 15.06.2022. године;
2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-235686-UPP-23 од 05.06.2023. године;
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1474 од 09.06.2023. године.
4. Технички услови издати од стране предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. из Београда, ул. Новопазарска бр. 37-39, деловодни број 232858/2-2023 и 232858/3-2023 од 30.05.2023. 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.

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Идејно решење број: ИДР 02-03/23 од марта 2023.године, Пожаревац, урађено од стране ПД „Студио Павловић“Д.О.О. Пожаревац, Невесињска 46, за које је главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. број лиценце:310 2442 03, које саставни део ових локацијских услова.

- Катастарско-топографски план КП бр.807 К.О. Дрмно, израђен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца од 14.06.2022. године. Израдио и снимио: Слађан Пантић, струк.инж.геод.
- Пуномоћје за подношење захтева од априла 2023. године.
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе у износу од 2109,00 динара, 480,00 и 330,00 динара од 03.05.2023. године, као и доказ о уплати таксе за ЦЕОП од 1000,00динара од 11.05.2023. 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 објекта („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.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.