



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и грађевинске послове

Број предмета: ROP-PZR-41770-LOC-1/2023

Заводни број: 04-350-1088/2023

Датум: 29.02.2024. године

П о ж а р е в а ц

Градска управа Града Пожаревца, Одељење за урбанизам и грађевинске послове, поступајући по захтеву Митић Неле из Пожаревца, ул. Др. Николе Хаџи Николића бр.21, коју заступа Марија Стојановић пр Пројектни биро „MS DOM“ Салаковац, општина Мало Црниће, Бресије бб (МБ:62665181, ПИБ:107327351), за издавање локацијских услова ради изградње стамбеног објекта са једним станом, спратности Пр+0 (категорије: А, класификационе ознаке: 111011), на к.п. бр. 8351/2 К.О. Пожаревац, ул. Филипа Вишњића бб у Пожаревцу, на основу члана 53а, 54. - 57. 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, 52/21 и 62/23), чл. 3. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) Генералног плана града Пожаревца („Службени гласник Општине Пожаревац“, број 2/07) и Генералног урбанистичког плана Пожаревца („Службени гласник Општине Пожаревац“, број 13/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 8351/2 К.О. Пожаревац, ул. Филипа Вишњића бб у Пожаревцу, за изградњу стамбеног објекта са једним станом, спратности Пр+0 (категорије: А, класификационе ознаке: 111011), на к.п. бр. 8351/2 К.О. Пожаревац, ул. Филипа Вишњића бб у Пожаревцу, укупне БРГП надземно: 110,00m², укупне БРУТО изграђене површине: 110,00m², НЕТО површине: 88,68m², површине приземља: 110,00m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 110.00m²._

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 8351/2 К.О. Пожаревац, ул. Филипа Вишњића бб у Пожаревцу, правилног правоугаоног облика, укупне површине 611m², остварује директан приступ јавној саобраћајној површини - ул. Филипа Вишњића и испуњава услов за грађевинску парцелу.

На парцели није евидентиран ниједан изграђени објект на основу приложеног катастарско топографског плана.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 8351/2 К.О. Пожаревац, ул. Филипа Вишњића бб у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у приградској зони претежно намењеној породичном становању.

Урбанистички и регулациони параметри:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за једнопородично становање у приградској зони:

Парцела:

минимална површина парцеле за слободностојеће објекте..... 500m²

минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте..... 12.0m

Индекс или степен изграђености „И“

максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели..... 1.0

Индекс или степен заузетости „З“

максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели..... до 40% (до 60% за социјално становање)

Висинска регулација

максимална спратност објеката П+1+Пк (условно П+2+Пк)

Хоризонтална регулација:

- Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле:

- 5,0 m

- 10,0 m (изузетно)

- Растојање објекта од бочних граница парцеле:

- 2,0 m do 4,0 m
- Растојање објекта од бочних суседних објеката:
- 4,0 m
- Минимално растојање два објекта на парцели:
- 4,0 m
- Минимално растојање објекта од задње границе парцеле:
- 10,0 m
- Минимално растојање објекта од наспрамног објекта:
- 1 х, а не мање од 10,0 m

Правила уређења и грађења:

На к.п. бр. 8351/2 К.О. Пожаревац, ул. Филипа Вишњића бб у Пожаревцу, укупне површине 611m², могуће је планирати изградњу стамбеног објекта са једним станом, спратности Пр+0 (категорије: А, класификационе ознаке: 111011), укупне БРГП надземно: 110,00m², укупне БРУТО изграђене површине: 110,00m², НЕТО површине: 88,68m², површине приземља: 110,00m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 110.00m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Пројектног бироа „MS DOM“ Салаковац, Бресије бб (број техничке документације: 01-12/23, децембар 2023. Године), за које је главни и одговорни пројектант Јелена Тубић д.и.а. бр. лиценце 300 K530 11.

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 56%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 60% и индекс изграђености износи: 5,6 што је мање од максимално дозвољеног који износи 1,0 за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле. Грађевинска парцела је правилног правоугаоног облика. Улаз у објекат пројектован је из дворишта са приступне улице Филипа Вишњића. Објекат је позициониран тако да је грађевинска линија удаљена од регулационе 8,29-8,81m, како је приказано у ситуацији. Удаљеност објекта од бочне суседне к.п. бр. 8352 са северне износи 4,00m, док је удаљеност од бочне суседне к.п. бр. 8351/1 са јужне стране 5,42m. Растојање објекта од задње границе парцеле је 8,59-9,13m, како је приказано у ситуацији. Објекат је спратности Пр+0 (подрум, приземље и спрат) индивидуална једнопородична кућа.

- нивелациони услови:

Објекат који се гради је на терену који је у благом паду, али насипање терена није потребно. Кота терена која је усвојена из Ситуационог плана је +174,89м и она је усвојена као -0.53, док је приземље на коти +175,42м и оно је усвојено као нулта кота (кота пода приземља). На пешачком улазу на парцелу, улица је на коти +174,71м. Кота приземља налази се на $\pm 0.00\text{м}$ (+175,42м). Кота венца крова налази се на +3,00м (+178,42м). Кота слемена крова налази се на +5,56м (+180,98м).

Комплетну површину грађевинске парцеле нивелисати тако да површинске воде не угрожавају објекат у функцији као ни објекте ни садржаје у оквиру парцеле и на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови и уређење парцеле:

Улаз у објекат пројектован је из дворишта, са главне приступне улице. Спољно уређење се не мења. Пешачки прилаз и колски улаз су са западне стране из улице Филипа Вишњића, где постоји и проширење за једно паркинг место.

Нивелација дворишта, пројектована је тако да се све атмосферске воде прикупљају у зелене површине. Зеленила на парцели има у количинама и површинама да задовољавају урбанистичке параметре. На парцели је за нови објекат предвиђено једно паркинг место.

- оградаивање:

Парцеле се могу оградаивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње). Грађевинске парцеле могу се оградаивати 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 оградаивати транспарентном оградом до висине 1,40m која се може постављати на подзид висине коју одређује надлежни орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови ограде и капије буду на парцели која се оградајује.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30,00% 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:

2. Технички услови за пројектовање и прикључење, издати од стране ЕДС д.о.о. са седиштем у Београду, ул. Масарикова број 1-3 - Огранак Електродистрибуција Пожаревац, Пожаревац ул. Јована Шербановића бр.17, број: 20700-D.11.02-138-UPP-23 од 10.01.2024. године;

4. Технички услови, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“, са седиштем у Пожаревцу ул. Моше Пијаде 2, број: 03-102/2 од 26.02.2024. године;

5. Технички услови, издати од стране ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац, број: 3663 од 28.12.2023. 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.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење и Главна (0) свеска**, урађено од стране Пројектног бироа „MS DOM“ Салаковац, Бресије бб (број техничке документације: 01-12/23, децембар 2023. Године), за које је главни и одговорни пројектант Јелена Тубић д.и.а. бр. лиценце 300 K530 11;

- **Ситуациони план к.п. бр. 8351/2 К.О. Пожаревац**, урађен од стране Геодетске радње „ГЕОПРЕМЕР-ПО“ из Пожаревца, дана 28.12.2023. године;

- **Копија катастарског плана**, број: 952-04-030-26501/2023 од 22.12.2023. године, издата од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности, Пожаревац;

- **Уверење да нема евидентираних водова**, број: 952-304-32909/2023 од 21.12.2023. године, издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Крагујевац;

- **Пуномоћје за подношење захтева**, дато у Пожаревцу, дана 28.12.2023. године;

- **Доказ о уплати накнаде за издавање локацијских услова за републичку и локалну административну таксу и накнаде за ЦЕОП.**

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.96/2023).

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.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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.

Локацијске услове доставити:

- Подносиоцу захтева и
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Саветник

БранкицаПерић, д.и.а.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, д.и.а.

Руководилац Одељења

Војислав Пајић, д.и.а.