



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-21975-LOC-1/2023

Број: 04-350-726/2023

04.09.2023. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Ђорђевић Јовице из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр. 52/2, преко пуномоћника Привредног друштва за пројектовање „ZORAN CO“ д.о.о. Пожаревац, ул. Колубарска бр. 15, за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом на к.п.бр. 8424/8 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Ивана Мажуранића бб, 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 8424/8 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Ивана Мажуранића бб, укупне површине 452,00 m², за изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом спратности П+0 (приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 143,07 m² и БРГП од 143,07 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела број 8424/8 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, укупне површине од 452,00 m², која остварује директан приступ на јавну саобраћајну површину – ул. Ивана Мажуранића, испуњава услове за грађевинску парцелу.

На предметној катастарској парцели бр. 8424/8 К.О. Пожаревац, на основу приложеног Катастарско - топографског плана, нема евидентираних изграђенох објеката.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 8424/8 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја Града Пожаревца, у оквиру **једнопородичног становања у приградским зонама.**

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички параметри за парцеле и објекте за једнопородично становање у приградским зонама:

Парцела

- минимална површина грађевинске парцеле.....500m²
- минимална ширина грађевинске парцеле за слободностојећи објекат.....12.0m

Индекс или степен изграђености „И“

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

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....30%

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....30%

Висинска регулација:

- максимална спратност објектаП+1+Пк
- максимална висина објекта
- до коте слемена.....12.0m
- до коте венца..... 8.5m

Хоризонтална регулација:

- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....3.0m

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле.....2.0м-4.0м
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката.....4.0м
- 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. 8424/8 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Ивана Мажуранића бб, **могуће је планирати изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом, спратности П+0**, (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 143,07 м² и БРГП од 143,07 м², максималних спољњих димензија 13,80м x 11,30м, нето површине приземља 122,60 м², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Привредног друштва за пројектовање „ZORAN СО“ д.о.о. Пожаревац, ул. Колубарска бр. 15, број техничке документације 1301 од 15.07.2023. године, за које је главни пројектант Зоран Радовановић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 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 31,65% и индекс изграђености од 0,32.

- положај објекта градње и његова регулација:

Грађевинска парцела је правоугаоног облика и остварује директан приступ на јавну саобраћајну површину – ул. Ивана Мажуранића (к.п.бр. 8423 К.О. Пожаревац), која предметну парцелу тангира са северне стране.

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према улици Ивана Мажуранића (к.п.бр. 8423 К.О. Пожаревац).

Грађевинска линија постављења је на удаљењу од 5,0 м од регулационе линије према ул. Ивана Мажуранића (к.п.бр. 8423 К.О. Пожаревац).

Бочна линија градње ка истоку парцеле одређена је на растојању 2,00 м од границе са суседном к.п.бр. 8424/3 К.О. Пожаревац.

Бочна линија градње ка западу парцеле одређена је на растојању 3,52 м од границе са суседном к.п.бр. 8424/2 К.О. Пожаревац.

- нивелациони услови:

Кота тротоара око објекта - 0,80 (+81,60)

Кота пода приземља $\pm 0,00$ (+82,40)

Кота венца крова + 2,95 (+85,35)

Кота слемена крова + 5,35 (+87,75)

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. Ивана Мажуранића (к.п.бр. 8423 К.О. Пожаревац), која предметну парцелу тангира са северне 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.

- 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 огради не могу се отварати 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. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-5853/2 од 28.08.2023. 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.11.02-1336774-UPP-23 од 03.08.2023. године;
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2125 од 02.08.2023. године.

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-15626/2023 од 27.07.2023. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 952-304-19011/2023 од 27.07.2023. 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 објекта 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 Привредног друштва за пројектовање „ZORAN CO“ д.о.о. Пожаревац, ул. Колубарска бр. 15, број техничке документације 1301 од 15.07.2023. године, 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. 8424/8 К.О. Пожаревац, урађен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, дана 23.10.2018. године - снимио и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод.;
- Пуномоћје за подношење захтева од 09.05.2023. године;
- Доказ о уплати таксе за ЦЕОП, ЛАТ и РАТ од 17.07.2023. 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

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.