



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам

и грађевинске послове

Број ROP-PZR-4332-LOCH-2/2024

(04-350-185/2024)

Датум: 15.04.2024. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Милошевић Радише из Дрмна, Улица цара Лазара бр. 26, који је по пуномоћју поднет од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, ул. Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за потребе изградње помоћног објекта на к.п.бр. 854/1 К.О. Дрмно, у сеоском насељу Дрмно, Улица цара Лазара бр. 26, на основу члана 53а, 54. - 57. 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. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, број 96/23) и Просторног плана Града Пожаревца (“Службени гласник града Пожаревца”, бр. 10/2012), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 854/1 К.О. Дрмно, у сеоском насељу Дрмно, Улица цара Лазара бр. 26, укупне површине 1919,00 m², за изградњу помоћног објекта, спратности П+0 (приземље), (категорије А, класификационе ознаке 127141), укупне бруто површине од 265,80 m² и БРГП од 265,80 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 854/1 К.О. Дрмно, у сеоском насељу Дрмно, Улица цара Лазара бр. 26, приближно правоугаоног облика, укупне површине 1919,00 m², са југозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – Улици цара Лазара (к.п.бр. 1393 К.О. Дрмно), испуњава услове за грађевинску парцелу.

На приложеном Катастарско – топографском плану приказано је да је на парцели изграђено седам објеката, и то: стамбени објекат (објекат бр. 1, површине 122,00 m² – објекат се задржава на парцели), помоћни објекат

(објекат бр. 2 - површине 153,00 м² – објекат предвиђен за рушење), стамбени објекат (објекат бр. 3, површине 93,00 м² – објекат се задржава на парцели), као и још четири помоћна објекта која нису евидентирана у катастру непокретности, површина од 70,71 м², 136,15 м², 42,40 м² и 39,70м², који су сви предвиђени за рушење.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 854/1 К.О. Дрмно, у сеоском насељу Дрмно, Улица цара Лазара бр. 26, налази се у зони мешовитог становања у оквиру грађевинског подручја одређеног Просторним планом Града Пожаревца.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

- *минимална површина парцеле:*

за слободностојеће објекте.....300 м²

- *минимална ширина парцеле за изградњу:*

за слободностојеће објекте.....10,00м

- *максимални индекс или степен изграђености „И“:*

на парцели.....1,0

(представља однос бруто површине свих надземних етажа објеката и површине парцеле)

- *максимални индекс или степен заузетости „З“:*

на парцели.....50%

(представља однос збира бруто површина приземља објеката и површине парцеле)

Висинска регулација:

- максимална спратност за стамбене објекте.....П+2+Пк

Хоризонтална регулација:

- грађевинска линија објекта удаљена је мин. 3,00м од регулационе линије;
- минимално растојање објекта од границе са суседном парцелом мора бити минимално 1,5м

(за изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 метра не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија);

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 m^2 за слободностојећи објекат, 400 m^2 за двојни објекат, 200 m^2 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 категорисане 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 оgrade 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.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 854/1 К.О. Дрмно, у сеоском насељу Дрмно, Улица цара Лазара бр. 26, могуће је планирати изградњу помоћног објекта, спратности П+0 (приземље) (категорије А, класификационе ознаке 127141), нето површине приземља од 256,56 m², укупне бруто површине од 265,80 m² и БРГП од 265,80 m², а у свему према Идејном решењу (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађеном од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, ул. Доситејева бр. 2/2 (број техничке документације ИДР – 06-02/24 од марта 2024. 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.

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 25,05%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,25, 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 према к.п.бр. 1393 К.О. Дрмно - јавној саобраћајној површини – Улици цара Лазара, која тангира предметну парцелу са југозападне стране.

Грађевинска линија објекта се поставља на растојању од 69,47м од регулационе линије према Улици цара Лазара (к.п.бр. 1393 К.О. Дрмно).

Према бочној граници парцеле, на северозападу, према к.п.бр. 856 и 857, обе К.О. Дрмно, објекат се поставља на растојању од 1,50м.

Према бочној граници парцеле, на југоистоку, према к.п.бр. 851 К.О. Дрмно, објекат се поставља на растојању од 8,18м.

Према задњој граници парцеле, на североистоку, према к.п.бр. 853 К.О. Дрмно, објекат се поставља на растојању 1,50м.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је $\pm 0,00$ (апсолутна кота +77,53) и издигнута је у односу на коту терена за +0,20м. Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +5,00м (апсолутна кота +82.53). Кота венца објекта износи +3.00м (апсолутна кота +80.53м).

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:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине –Улице цара Лазара (к.п.бр. 1393 К.О. Дрмно), која предметну парцелу тангира са са југозападне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле бр. 854/1 К.О. Дрмно, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан.

- ограда:

Парцеле се могу оградити 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 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 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 оgrade 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% 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 Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-144383-УПП-24 од 08.04.2024. године;

2. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1267 од 01.04.2024. године.

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране имаолаца јавних овлашћења.

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-5831/2024 од 27.03.2024. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова, број 956-304-7545/2024 од 27.03.2024. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац.

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 (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, ул. Доситејева бр. 2/2 (број техничке документације ИДР – 06-02/24 од марта 2024. године) за које је главни и одговорни пројектант Драган Перић, диплинж.грађ. са лиценцом број 311 F108 07, које је саставни део локацијских услова;

- Катастарско – топографски план израђен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца од 01.02.2024. године;

- Копија катастарског плана број 952-04-030-5831/2024 од 27.03.2024. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

- Копија катастарског плана водова, број 956-304-7545/2024 од 27.03.2024. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-144383-УПП-24 од 08.04.2024. године;

- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1267 од 01.04.2024. године;

- Пуномоћје оверено од стране Јавног бележника под бројем УОП-IV:611-2024 од 12.02.2024. године;

- Доказ о уплати накнаде за издавање локацијских услова - докази о уплати локалне и републичке административне таксе и таксе за ЦЕОП.

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација – идејни пројекат, на основу кога се издаје решење о одобрењу за извођење радова, сходно члану 145. Закона о планирању и изградњи и Правилнику о садржини, начину и

поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/23).

Уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова инвеститор је дужан да приложи:

- идејни пројекат, 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;
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о одобрењу извођења радова 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 две 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

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.