



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-7553-LOC-1/2024
Број: 04-350-163/2024
17.04.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, а по захтеву **Ераковић Радета** [REDACTED] Костолца, ул. Карађорђева бр.3а, који је по пуномоћју поднет од стране Мирославе Тацић из Пожареваца [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу новог стамбеног објекта, П+1 на катастарској парцели број 8653 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. 6.Личке дивизије бб, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/2019, 9/2020, 52/21 и 62/23), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.87/23), чл. 11., 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), Правилнику о садржини, начину, поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гласник РС“, бр. 96/2023), и Генералног плана Пожареваца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 8653 К.О. Пожаревац, ул. 6.Личке дивизије бб, укупне површине парцела 1030,00м², за изградњу нове стамбене зграде са једним станом, спратности П+1 (приземље и спрат), категорије А, класификациони број 11011 – 100%, укупне бруто развијене грађевинске површине од 244,00м², укупна бруто површина УБП=244м², бруто површине под објектом од 122,00м² и укупне нето површине од 193,60м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 8653 К.О. Пожаревац, у ул. 6.Личке дивизије бб, испуњава услов за грађевинску парцелу у складу са планом. На копији катастарског плана и у препису листа непокретности је евидентиран 1 објекат бр.1, бруто површине под објектом БП=95,00м² који се задржава.

Објекат бр.1, површине 78м², и бр.2, површине 29м² се уклањај

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 8653 К.О. Пожаревац, у ул. 6.Личке дивизије бб, налазе се у оквиру грађевинског подручја Града Пожареваца, изван централне зоне. За предметну локацију предвиђено је једнопородично становање ван централне зоне као претежна намена, у свему у складу са идејним решењем.

Општа правила грађења која се прописују овим планом важе за цео обухват плана, а посебна правила грађења важе за појединачне зоне, намене и грађевинске парцеле. Изградња објеката мора бити у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, правилима грађења из овог плана и техничким прописима а у свему према Генералном плану Пожареваца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07).

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аеро загађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Није дозвољена изградња објеката, без обзира на намену, који неповољно утичу на ваздух, земљиште и подземне воде или изгледом, прекомерном буком или на други начин могу нарушити или уништити вредности подручја или угрозити постојеће и планиране објекте.

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 8653 К.О. Пожаревац, у Пожаревацу у ул. 6.Личке дивизије бб налази се у градском урбаном ткиву, ван централне градске зоне.

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за једнопородично становање ван централне зоне:

Парцела:

- минимална површина парцеле

за слободностојеће објекте 300м²

за двојне објекте..... 400м²

- минималана ширина парцеле

за слободностојеће објекте 12.0м

за двојне објекте 24.0м

Индекс или степен изграђености „И“

максимални индекс или степен изграђености „И“

на парцели.....0.5

Зелене површине

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

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%)

за изграђене објекте важе постојећа растојања

- растојање објекта од бочних граница парцеле

слободностојећи објекти.....1.5м до 2.5м

двојни објекти4.0м

у прекинутом низу.....1,5м до 4,0 м

за изграђене објекте важе постојећа растојања

- растојање објекта од бочних суседних објеката

слободностојећи објекти4.0м

двојни објекти.....5.0м

за изграђене објекте важе постојећа растојања

- минимално растојање два објекта на парцели.....4.0м

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле8.0м

- минимално растојање објекта од наспрамног објекта1х, а не мање од 8.5м

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ

НА ОСНОВУ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за једнопородично
становање ван централне зоне из Генералног плана Пожареваца („Службени гласник
општине Пожаревац“, бр. 2/07), као посебна правила из идејног решења:

Парцела:

површина парцеле

за слободностојеће објекте1030,00м²

Индекс или степен изграђености „И“

Зелене површине

проценат зелене површине на парцели.....59,38%

Индекс или степен заузетости „З“

остварени индекс или степен заузетости „З“ на парцели21,06%

Висинска регулација

спратност објекта..... П+1

висина објекта

до коте венца.....5,22м,

до коте слемена.....7,85м,

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле до улице 6.Личке бб
је 2,5м

- растојање објекта од бочне границе парцеле на југу према кп.бр.8650/1 КО Пожаревац
2,00м

-растојање од суседног објекта је 14м

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. **8653 К.О. Пожаревац, у ул.6.Личке дивизије бб**, могуће је планирати изградњу нове стамбене зграде, спратности П+1 (приземље и спрат), категорије А, класификациони број 110111 – 100%, укупне бруто развијене грађевинске површине од 244,00m², укупна бруто површина УБП=244m², бруто површине под објектом од 122,00m² и укупне нето површине од 193,60m², а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране Пројектног бироа “Studio ELPROS“ Шапине, одговорно лице пројектанта је Олгица Јовановић, број техничке док. ИДР-01-02/24 од фебруара 2024. године, за које је главни пројектант Мирослава Тацић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 0800 03, које је саставни део локацијских услова.

Обавеза пројектанта да поштује Генерални план Пожареваца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07), са свим правилима дефинисаним у истом.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта а све у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење објекта издатим од стране имаоца јавних овлашћења који су саставни део локацијских услова. 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:

На основу достављене О- Главне свеске техничке документације укупна бруто површина надземних етажа новопроектваног објекта износи 244,00m². Бруто површина под објектом у основи приземља је 122,00m², а индекс заузетости објекта на парцели износи 21,06% .

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописа и нормативе за ову област пројектовања.

- положај објекта градње и његова регулација:

Ново планирани објекат поставити у складу са достављеним идејним решењем из О- главне свеске.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописа и нормативе за ову област пројектовања.

- нивелациони услови:

Коту пода приземља објеката пројектовати у складу са 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.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописа и нормативе за ову област пројектовања.

Кров објекта пројектовати са одводњавањем атмосферских вода у оквиру граница сопствене парцеле, тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима. Висина објекта одређена је идејним решењем .

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан.

Паркирање возила је према идејним решењем из Главне свеске.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

При пројектовању и реализацији објекта применити решења у складу са важећим правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

- ограђивање:

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Изузетно, када постоји писана сагласност суседа, могу се постављати на међу суседних грађевинских парцела.

Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Капије на регулационој линији не смеју се отворати на споља, ван регулационе линије. Висина капије не сме бити већа од висине ограде. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине притом поштујући све нормативе и стандарде у грађевинарству.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

1.-Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде, Пожаревац, број 03-2426/2 од 10.04.2024. године;

2. –Технички услови ЈКП „Комуналне службе“, Југ Богданова број 22, број 01-2048/1 од 03.04.2024.године;

3. – Услови за пројектовање и прикључење Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, број 20700-D.11.02-136443-UPP-224 од 04.04.2024.године.

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.

- **мере заштите од пожара :** Урбанистичко решење локације и планирана изградња објекта, мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара.

Заштита од пожара подразумева и следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

При изради техничке документације и изградњи објеката применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом.

- **посебни услов** – Обавеза одговорног пројектанта као и одговорног извођача радова је да у потпуности спроведу задате техничке услове од свих надлежних јавних предузећа и установа.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење, урађеном од стране Пројектног бироа “Studio ELPROS“ Шапине, одговорно лице пројектанта је Олгица Јовановић, број техничке док. ИДР-01-02/24 од фебруара 2024. године, за које је главни пројектант Мирослава Тацић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 0800 03, које је саставни део локацијских услова.

- Копија катастарског плана за кп.бр.8653 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-5406/2024 од 22.03.2024.године;

- Уверење за кп.бр.8653 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујева, бр. 956-304-6949/2024 од 21.03.2024.године;

- Катастарско топографски план за кп.бр.8653 К.О. Пожаревац израђен и оверен од стране овлашћене геодетске радње „М&Б-ГЕО “ из Пожареваца

- Пуномоћје о заступању, дато Мирослави Тацић из Пожареваца.

- Уговор о Поклону

- Сагласност сувласника

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење, урађено од стране Пројектног бироа “Studio ELPROS“ Шапине, одговорно лице пројектанта је Олгица Јовановић, број техничке док. ИДР-01-02/24 од фебруара 2024.

године, за које је главни пројектант Мирослава Тацић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 0800 03, које је саставни део локацијских услова.

- Копија катастарског плана за к.п.бр.8653 К.О.Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-5406/2024 од 22.03.2024.године;

- Уверење за к.п.бр.8653 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујева, бр. 956-304-6949/2024 од 21.03.2024.године;

- Катастарско топографски план за кп.бр. 8653 К.О. Пожаревац израђен и оверен од стране овлашћене геодетске радње „М&Б-ГЕО “ из Пожареваца.

- Пуномоћје

-Сагласност сувласника

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објеката, 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.96/2023).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе инвеститор је дужан да приложи:

- пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.- 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 а посебно у складу са условима надлежних јавних предузећа.

Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања.

Локална административна такса у износу од 2.109,00 динара наплаћена је по тачки 5. тарифног броја 9. Одлуке о изменама и допунама Одлуке о локалним административним

таксама („Сл.гл. Града Пожаревца“, бр.19/2019).

Републичка такса од 380,00 дин. сходно тарифном броју 1. и 9. Закона о републичким административним таксама („Сл.гл.РС“, број 43/03, 51/03, 52/04, 42/05, 61/05, 42/06, 5/09, 54/09, 35/10, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/2017, 113/2017, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22 и 54/23).

Наплаћена је накнада за Централну евиденцију у износу од 1.000,00 динара.

За све уплате приложени су докази о уплати.

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 и Архиви Градске управе Града Пожаревца

*Шеф Одсека за урбанистичко
и просторно планирање
Мануела Јанковић, дипл.инж.арх.*

*Начелник одељења
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.*