

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-9776-LOC-1/2023
Зав.Број: 04-350-424/2023
Датум: 24.08.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Александра Миловановића из Пожаревца, ул. Радомира Вујовића бр.18, преко пуномоћника Данијела Радуловића из Пожаревца, ул. Дринска 21А/6, за **издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом** спратности П+1 на к.п.бр.9309/6 К.О. Пожаревац, у улици Цара Душана бр.3 у Пожаревцу, 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 и 37/2019), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Генералног плана Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 2/07) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број к.п. бр. 9309/6 КО Пожаревац, у улици Цара Душана бр.3 у Пожаревцу, укупне површине 1375,00 m², за изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом спратности П+1 (приземље + спрат), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 280,00 m², укупне БРГП надземно објекта од 280,00 m² и укупне НЕТО површине од 233,73m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела број к.п. бр. 9309/6 КО Пожаревац, у Пожаревцу, приближно трапезног облика, укупне површине 1375,00m².

Регулациона линија према улици ка улици Цара Душана поклапа се са границом парцеле ка улици.

На катастарској парцели бр. 9309/6 К.О. Пожаревац, на основу приложеног катастарско топографског плана за к.п.бр.9309/6 К.О. Пожаревац, од марта 2023.године, израђеног од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио Драган Благојевић, струк.инж.геод постоји изграђена физичка структура, односно два стамбена објекта.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број к.п. бр. 9309/6 КО Пожаревац, у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у зони **једнопородичног становања ван централне зоне.**

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 12,0m

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели 0,5

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели (са комерц. функц.) 50%

Зелене површине

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

Висинска регулација

- максимална спратност објеката..... По+П+1+Пк

- од коте слемена..... 12,0m

- до коте венца..... 8,5m

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле..... 3,0-5,0m
(грађевинска линија се утврђује према грађевинској линији 50% изграђених објеката)

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле..... 1,5-2,5m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле..... 5,0m
- минимално растојање два објекта на парцели..... 4,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 9309/6 К.О. Пожаревац, у улици Цара Душана 3, у Пожаревцу, **могуће је планирати изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом спратности П+1**, (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 280,00 m², укупне БРГП надземно објекта од 280,00 m² и укупне НЕТО површине од 233,73m², а у свему према **Идејном решењу урађеном од стране П.Б., „Урбанекс“ из Пожаревца, ул. Трг Ослобођења бр. 4/8, број техничке документације ИДР 4/23 од априла 2023. године, за које је главни пројектант Данијел Радуловић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 2568 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 32,15%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,32, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 0,5.

- положај објекта градње и његова регулација:

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: Регулациона линија поклапа се са границом парцеле ка улици Цара Душана.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Грађевинска линија приземља одређена је ка подужној, јужној страни парцеле, на растојању од регулационе линије 7,76 м са западне стране објекта и 7,15 м са источне стране објекта.

БОЧНЕ ЛИНИЈА ГРАДЊЕ: Бочне линија градње са западне стране парцеле одређена је на растојању мин 5,34 м од границе са суседним кп бр 9309/2 КО Пожаревац. Бочне линија градње са северне стране парцеле одређена је на растојању од мин 1,30 м од границе са суседном кп бр 9309/5 КО Пожаревац.

Стамбени објекат, по типу је слободно-стојећи објекат.

Спратност објекта је П+1.

- нивелациони услови:

Кота тротоара око објекта - 0,50 м (+168,00 мнв)

Кота пода приземља $\pm 0,00$ м (+168,50 мнв)

Кота венца крова + 4,35 м (+172,85 мнв)

Кота слемена крова + 7,50 м (+176,00 мнв)

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 парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Цара Душана, која предметну парцелу тангира са источне и јужне стране. У дворишном делу, са западне стране парцеле је формиран отворени паркинг простор за 1 возило. Приступ возила паркингу и унутрашњем дворишту је са улице Цара Душана, кроз капију ширине 4,00 м.

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:

УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА: Спољњи паркинг простор поплачава се растер плочама између којих су затрављене површине. Тротоари око објекта и улазни плато се уређују поплачавањем и постављањем елемената урбане опреме. Локација посуде за одлагање смећа предвиђена је уз улицу Цара Душана. Ограђивање грађевинске парцеле према суседним парцелама извршити транспарентном металном оградом укупне висине 1,40 м.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ: У склопу парцеле формира се травњак, укупне површине 1012 м², што представља 73,60 % површине парцеле, што је веће од минимално дозвољених 30% за зоне намењену за породично становање изван зоне ширег центра града. У склопу травњака саде се 4 дрворедне саднице лишћара.

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 2, Пожаревац, број 03-5405/2 од 08.08.2023. године;
2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-172768-UPP-23 од 21.04.2023. године;
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1079 од 21.04.2023. године

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-7411/2023 од 12.04.2023. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 952-304-9206/2023 од 11.04.2023. 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 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 ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење и главна свеска урађена од стране **стране П.Б.,„Урбанекс“ из Пожареваца, ул. Трг Ослобођења бр. 4/8, број техничке ИДР 4/23 од априла 2023. године, за које је главни пројектант Данијел Радловић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 2568 03, које је саставни део локацијских услова**

- Катастарско топографски план за к.п.бр.9309/6 К.О. Пожаревац, од марта 2023.године, израђеног од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио Драган Благојевић, струк.инж.геод.;

- Пуномоћје за подношење захтева од 17.03.2023.године;

- Сагласности сувласника

- Доказ о уплати таксе за ЦЕОП, ЛАТ и РАТ у износу од 1000, 2109, 1890 и 330 динара

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.72/2018).

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

Шеф одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.