



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-4678-LOC-3/2023
Број: 04-350-742/2023
25.10.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву **Благојевић Младена** [REDACTED] из Пожареваца, ул. Блаже Јовановића бр.26 који је по пуномоћју поднео Драган Перић ПР, Биро за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац (МБ 60869731 и ПИБ 105273239), за издавање локацијских услова за изградњу комерцијалног објекта- затворено складиште, на к.п.бр. 9395 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул.ПП Одред 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, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), Генералног плана Пожареваца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07) и Генералног урбанистичког плана Пожареваца („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 13/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 9395 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул.ПП Одред бб, укупне површине 2.059,00м², за изградњу комерцијалног објекта – затвореног складишта, спратности По+0 (приземље), (катеорије Б, класификационе ознаке 125221-100%, Специјализована складишта затворена најмање са три стране зидовима или преградама), површине земљишта под објектом од 360,00м² и БРГП објекта (надземно) од 360,00м² и корисне површине од 340,00м² .

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 9395 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, правоугаоног је облика, укупне површине 2.059,00м², са источне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – кп.бр.9388/1 КО Пожаревац и испуњава услов за грађевинску парцелу.

На парцели нема изграђених објеката, што је евидентирано на основу катастарско-топографског плана и копије плана.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 9395 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. ПП Одред бб, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у зони претежно намењеној једнопородичном становању.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

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

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 500м²
- за двојне објекте..... 400м²

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 12.0м

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.....30%

Индекс или степен заузетости „З“

- минимални проценат зелених површина на парцели.....30%

Висинска регулација

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

до коте слемена 12,0м

до коте венца 8,5м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле до улице је 5,0м

- минимално растојање објекта од бочне границе парцела без отвора је 1,5м.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На кп.бр. 9395 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу у ул. ПП Одред 66, могуће је планирати изградњу комерцијалног објекта-затворено складиште, спратности П+0 (приземље), (категорије Б, класификационе ознаке 125221-100%, Специјализована складишта затворена најмање са три стране зидовима или преградама), површине земљишта под објектом од 360,00м² и БРГП објекта (надземно) од 360,00м² и корисне површине од 340,00м², а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране Биро за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, број техничке док. ИДР-04-02/23 од јула 2023. године, за које је Одговорни пројектант Јелена Тубић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 К530 11, а 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.

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.

- урбанистички параметри:

На основу достављене О- Главне свеске техничке документације укупна бруто површина надземних етажа новопроектваног објекта износи 360,00м². Бруто површина под објектом у основи приземља је 360,00м², а индекс заузетости објекта на парцели износи 17,48% , индекс изграђености је 0,17, спратност је П+0.

- положај објекта градње и његова регулација:

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

- нивелациони услови:

Коту пода приземља објекта 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.

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 60м².

Паркирање возила је према идејним решењем из Главне свеске.

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.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

1. -Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде, Пожаревац, број 03-3631/2 од 14.06.2023. године;
2. – Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, ул. Таковска 2, Београд, Извршна јединица Пожаревац, број: 162953/2-2023 од 04.12.2023;
3. –Технички услови ЈКП „Комуналне службе“, Југ Богданова број 22, број 01-2724/1 од 20.04.2023.
4. – Услови за пројектовање и прикључење Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, број 20700-D.11.02-162541-UPP-23 од 18.04.2023.године.
- 5.-ЈП Паркинг сервис Пожаревац бр.1017 од 19.04.2023.године;
- 6.- Пожаревац: МУП - Сектор за ванредне ситуације - одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу, ROP-PZR-4678-LOC-1-HPAP-12/2023;

7.- Пожаревац: одсек за заштиту животне средине, ROP-PZR-4678-LOCH-3-HPAP-1/2023;

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 Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, број техничке док. ИДР-04-02/23 од јула 2023. године, за које је Одговорни пројектант Јелена Тубић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 К530 11, које је саставни део локацијских услова.

- Копија катастарског плана за кп.бр. 9395 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-7299/2023 од 10.04.2023.године;

- Копија катастарског плана водова за кп.бр. 9395 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујева, бр. 956-304-8595/2023 од 05.04.2023. године;

- Катастарско топографски план за кп.бр. 9395 К.О. Пожаревац израђен и оверен од стране овлашћене геодетске радње „Гео-Стиг“ из Пожареваца из фебруара 2023.

- Пуномоћје од стране **Благојевић Младена** о заступању, дато Драган Перић ПР, Биро за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“

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.72/2018).

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 3.164,00 динара наплаћена је по тачки 5. тарифног броја 9. Одлуке о изменама и допунама Одлуке о локалним административним таксама („Сл.гл. Града Пожаревца“, бр.13/2012).

Републичка такса од 3.880,00 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 и 55/12).

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
Просторно и урбанистичко план.*

Мануела Јанковић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.