



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-23673-LOC-1/2023
Број: 04-350-770/2023
4.10.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Исени Исмета из Костолца, ул. Краља Петра I бр. 8, преко пуномоћника Павловић Слободана из Пожаревца, ул. Невесињска бр. 46, за издавање локацијских услова за доградњу са надградњом породичног стамбеног објекта на к.п.бр. 32 и 33 К.О. Кленовник, 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, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), 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), и Просторног плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 32 и 33 К.О. Кленовник, у атару сеоског насеља Кленовник, ул. Краља Петра I, бр.8, укупне површине 1819,00m², за доградњу са надградњом породичног стамбеног објекта спратности П+1 (приземље и спрат) (постојеће стање П+0), укупне бруто површине објекта 234,34m² (постојећа бруто површина 92,00m²) и БРГП објекта 234,34m² (постојећа БРГП површина 92,00m²). Објекат је категорије А и класификационе ознаке 111011.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарске парцеле бр. 32 и 33 К.О. Кленовник, у атару сеоског насеља Кленовник, правилног облика, укупне површине 1819,00m², са северозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Краља Петра I.

На парцелама су евидентирана шест изграђена објекта на основу приложеног Ситуационог плана, од којих је објекат бр. 1, предмет захтева. Преосталих пет објекта се не уклањају и укупне су бруто површине од 463,61m².

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, на којој се планира доградња са надградњом породичног стамбеног објекта на к.п.бр. 32 и 33 К.О. Кленовник, ул. Краља Петра I бр.8, у Кленовнику, налази се у обухвату Просторног плана Града Пожаревца ("Службени гласник Града Пожаревца", бр. 10/2012), ван грађевинског подручја сеоског насеља Кленовник, у зони претежне намене у функцији пољопривредних површина.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за једнопородично становање у зони мешовитог становања:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 10.0m

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....3,33%

Висинска регулација

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

Хоризонтална регулација:

- 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. На простору предвиђеном за заштитне појасе не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

- Грађевинска линија се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Удаљеност за општинске и некатегорисане путеве је 5m од спољне ивице путног појаса, у сеоским насељима и у центрима 3m.

- Међусобна удаљеност приземних слободностојећих сеоских стамбених објеката утврђује се према врсти стамбеног објекта. Минимално одстојање објеката од границе са суседном парцелом мора бити минимално 1,5m, без отварања прозора ка суседној парцели. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним парцелама предвиђати отвори стамбених просторија.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. на к.п.бр. 32 и 33 К.О. Кленовник, ул. Краља Петра I бр.8, у Кленовнику, могуће је планирати доградњу са надградњом породичног стамбеног објекта, спратности П+1 (приземље и спрат) (постојећа спратност П+0), укупне бруто површине објекта 234,34m² (постојећа бруто површина 92,00m²), БРГП објекта 234,34m² (постојећа бруто површина 92,00m²) и нето површине приземља 196,70m² (постојећа нето површина 79,65m²) (катеорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 11,17m x 11,10m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране П.Д. „СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, ул. Невесињска бр. 46, (бр. техничке документације ИДР – 02-01/23 од јануара 2023. године), за које је главни и одговорни пројектант Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 2442 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 22,67%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према к.п.бр. 2389/1 К.О. Костолац-град - улици Краља Петра I, која тангира предметну парцелу са северозападне стране.

Грађевинска линија постављена је на 4,85m од регулационе линије према улици Краља Петра I.

Према бочној граници парцеле, на западу, задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр.2389/1 К.О. Костолац-град).

Према бочној граници парцеле, на истоку, задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр. 458 К.О. Кленовник).

Према задњој граници парцеле, на југу, задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр. 34 К.О. Кленовник).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбене зграде са једним станом – породичне куће је +0,00m (апсолутна кота +75.05m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +74.75m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +9,09m (апсолутна кота +84.14m). Кота венца објекта износи 5.32m (апсолутна кота +80.70m). **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 у оквиру парцеле и на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Костолачке, која предметну парцелу тангира са западне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 42 К.О. Кленовник, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30,00% 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 03-6158/2 од 25.9.2023. године;

2.Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-362934-UPP-23 од 25.8.2023. године;

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 ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење урађено од стране П.Д. „СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, ул. Невесињска бр. 46, (бр. техничке документације ИДР – 02-01/23 од јануара 2023. године), за које је главни и одговорни пројектант Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 2442 03, које је саставни део локацијских услова;
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 32 и 33 К.О. Кленовник, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-16439/2023 од 16.8.2023. године;
- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 32 и 33 К.О. Кленовник, издато од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-19712/2023 од 7.8.2023. године;
- Ситуациони план к.п.бр. 42 К.О. Кленовник, урађен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожаревца од 26.5.2023. године;
- Информација о локацији број 04-350-370/2022 од 9.6.2022. године;

- Решење о озакоњењу објеката број 04-35-3800/2003 од 9.3.2021.године, издато од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове – Одсек за озакоњење објеката, Градске управе Града Пожаревца;
- Пуномоћје од јануара 2023. године;
- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-362934-UPP-23 од 25.8.2023. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-6158/2 од 25.9.2023. године;
- Доказ 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 – 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. 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

Јелена Марковић, маст.инж.урб. и рег.раз.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.