

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-4137-LOC-1/2023
Зав.Број: 04-350-182/2023
Датум: 06.04.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Топлице Јенића [REDACTED] из места Стамнице, општина Петровац на Млави, преко пуномоћника, DRAGAN PERIĆ PR, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING U GRAĐEVINARSTVU PERIĆ POŽAREVAC (Матични број правног лица: 60869731, ПИБ 105273239), ул.Доситејева 2/2, Пожаревац, за издавање локацијских услова за изградњу складишно - комерцијалног објекта спратности Пр+0, на к.п.бр. 4120/3, 4120/4 и 4121/15 све К.О. Пожаревац, у улици Дунавска ББ, 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, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 11.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), и Плана генералне регулације „Пожаревац 4” („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 12/2022), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 4120/3, 4120/4 и 4121/15 све К.О. Пожаревац, у улици Дунавска ББ, у Пожаревцу, укупне површине парцела од 3566,00м2, у сврху изградње складишно - комерцијалног објекта спратности Пр+0.

Објекат је доминантне категорије Б, класификационе ознаке 125221

Планирана надземна БРГП на парцели: 264 м2

Планирана БРУТО изграђена површина на парцели: 264 м2

Планирана НЕТО површина објекта на парцели: 245 м2

Површина земљишта под објектом: 264,00 м2

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарске парцеле бр. 4120/3, 4120/4 и 4121/15 све К.О. Пожаревац у Пожаревцу, заједно чине целину приближно правоугаоног облика, и као такве, са североисточне стране остварују директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Дунавској. Наведене катастарске парцеле, појединачно не представљају грађевинске парцеле, те је потребно извршити спајање предметних парцела пре добијања употребне дозволе како би се добила грађевинска парцела у складу са Законом. Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима.

На предметним парцелама је на основу приложеног катастарско топографског плана на к.п.бр. 4120/3, 4120/4 и 4121/15 све К.О. Пожаревац, од децембра 2021.године, урађеног од стране ГР „ГЕО-СТИГ“, Драган Благојевић, геод.инж. и исходоване копије катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-3509/2023 од 28.02.2023., евидентиран је један стамбени објект који се задржава. На делу парцеле који је предвиђен за изградњу, не постоје изграђени објекти.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-3509/2023 од 28.02.2023
2. Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-4387/2023 од 28.02.2023

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини Катастарске парцеле бр. 4120/3, 4120/4 и 4121/15 све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Дунавској, налазе се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Пожаревац, у оквиру просторно амбијенталне целине Г1 (улазни правац у град и породично становање - **Породично становање са комерцијалним садржајима и делатношћу мале привреде**)

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе посебна правила грађења за површине са наменом становања ниске спратности:

Услови за формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 300 m²;
- најмања ширина фронта парцеле је 12 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости (Из): 40%

Највећа дозвољена висина објекта:

- висина венца до 10,5 m;
- оријентациона спратност П+1+Пк;
- могућа изградња подземне етаже.

Положај објекта у односу на регулацију:

- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објект 5,0 m.

*Растојања објекта од бочних граница парцеле:**

- најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката;
- по правилу, зграде се постављају као слободностојеће;
- дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих).

*Растојања објекта од задње границе парцеле:**

- за већ формиране грађевинске парцеле, као и за парцеле које ће услед промењене регулације имати мању дубину и ширину фронта, могуће је утврдити мања удаљења од задње границе парцеле, односно она одстојања која важе за бочне границе парцеле и суседне објекте.
- објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.

*Заштита суседних објеката:**

- међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 m;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m;
- отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну;
- објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од плано дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.

*Међусобна удаљеност објеката:**

- примењују се правила која важе за објекте на суседним грађевинским парцелама.

Услови за зелене и слободне површине:

- минимални проценат зелених површина на парцели 30%, незастрте зелене површине мин. 15% (у директном контакту са тлом).

Услови за изградњу помоћних објеката:

- дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији становања (гаража, баштенска кућица и сл), уз услов да се налазе у задњем дворишту и да не угрожавају друге објекте на парцели и на суседним парцелама;
- дозвољено је подизање сеника и мањих надстрешница за паркинг места, такође у задњем дворишту;
- помоћни објекти могу бити искључиво приземни;
- висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле;
- помоћни објекти могу се градити на растојању не мањем од 1 m од бочних и задњих граница парцеле. Изузетно, уз сагласност суседа, помоћни објекти могу се градити на граници парцеле.

Остали услови: оградивање, обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила итд.

- дато у општим правилима грађења.

*** Уколико због постојећих објеката или немогућности изласка на јавну површину не постоји могућност парцелације предметна парцела сматраће се грађевинском иако има површину већу од максималне.**

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На на к.п.бр. 4120/3, 4120/4 и 4121/15 све К.О. Пожаревац, у ул. Дунавској, **могуће је планирати изградњу складишно комерцијалног објекта спратности П+0**, доминантне категорије Б, класификационе ознаке 125221, а у свему према **Идејном решењу број: ИДР -05-11/22 од новембра 2022. урађеном од стране ПБ "ПЕРИЋ"- ПОЖАРЕВАЦ** ул. Доситејева 2/2 Одговорно лице пројектанта: Драган Перић, за које је Главни пројектант: Јелена Тубић, дипл.инж.арх., Број лиценце: 300 K530 11, које је саставни део ових локацијских услова.

- урбанистички параметри предвиђени ИДР-ом:

Објекат је доминантне категорије Б, класификационе ознаке 125221

Планирана надземна БРГП на парцели: 264 м²

Планирана БРУТО изграђена површина на парцели: 264 м²

Планирана НЕТО површина објекта на парцели: 245 м²

Површина земљишта под објектом: 264,00 м²

Индекс заузетости парцела: 11,21%

Процент зелених површина: 88,79%

Висина венца: 5,00м

Висина слемена: 6,61м

Број фукц.јединица: 1

Број паркинг места: 1

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 објекта. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцела, која тангира предметне парцеле са североисточне стране.

Грађевинска линија постављена је на 86,00m од регулационе линије према улици Дунавској.

Према бочној граници парцеле, на југоистоку објекат се поставља на 8,00m, а са северозападне стране на 4,36m

- нивелациони услови:

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 Дунавске., која предметну парцелу тангира са североисточне стране. 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. Свака

грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина колско-пешачког приступа износи најмање 3,5 m.

- 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, незастрте зелене површине мин. 15% (у директном контакту са тлом). Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

-правила за оградавање:

Ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m. Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Бочне и задња стране парцеле могу се оградавати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m. Капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се оградаује. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије. Уколико парцела излази на више улица, према свакој је дозвољено поставити колску капију. Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-119857-UPP-23 од 24.03.2023.године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови број: 01-2257/1 од 03.04.2023. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 01-1970/2 од 27.03.2023. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 770 од 22.03.2023. године, издати од стране ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац;

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.

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- **Идејно решење број: : ИДР -05-11/22 од новембра 2022. урађеном од стране ПБ "ПЕРИЋ"- ПОЖАРЕВАЦ ул. Доситејева 2/2 Одговорно лице пројектанта: Драган Перић, за које је Главни пројектант: Јелена Тубић, дипл.инж.арх., Број лиценце: 300 K530 11, које је саставни део ових локацијских услова.**
- Катастарско топографски план на к.п.бр. 4120/3, 4120/4 и 4121/15 све К.О. Пожаревац, од децембра 2021.године, урађеног од стране ГР „ГЕО-СТИГ“, Драган Благојевић, геод.инж.
- Листови непокретности број: 14025, издати од стране јавног бележника Чедомира Јовановића од 23.11.2022.године;
- Пуномоћје за подношење захтева од децембра 2021. године.
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 01.12.2022.године на износ од 4250,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 01.12.2022.године на износ 3164,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 20.02.2023.године на износ од 1.000,00 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. 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
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач
Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл. инж. арх