



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-33331-LOCH-2/2023

Број: 04-350-1042/2023

6.12.2023. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Бишевац Радисава из Лучице, ул. Кнеза Лазара бр. 30**, који је по пуномоћју поднео Драган Перић из бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „Перић“ д.о.о. из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за изградњу пословно - стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), на к.п.бр. 444 и 445, обе К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, ул. Кнеза Лазара бб, 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. 87/2023), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23), и Просторног плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 444 и 445, обе К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, ул. Кнеза Лазара бб., укупне површине 1466 m², за изградњу пословно - стамбеног објекта, (у функцији формирања сеоског домаћинства) спратности П+0 (приземље), укупне бруто

површине објекта 169,00m² и БРГП објекта 169,00m² (објекат категорије Б - класификационе ознаке: 121113 - 84,10% (засебне зграде ресторана, барова, кантина) класификационе ознаке: 111011 - 15,90% (издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће- П+0).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарске парцеле бр. 444 и 445, обе К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, неправилног облика, укупне површине 1466 m², са источне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Кнеза Лазара и са западне стране некатегорисаном путу који је на к.п.бр. 452 К.О. Лучица.

Увидом у Катастарско топографски план на катастарској парцели бр. 444 К.О. Лучица постоји један изграђен објекат са површином од 43,00m² и један монтажни објекат који није уписан у препис листа непокретности, а који је предвиђен за рушење. На к.п. бр. 445 К.О. Лучица евидентиран је један објекат са површином од 86,00m².

Изградња се може планирати и на више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом о планирању и изградњи.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чине катастарске парцеле бр. 444 и 445, обе К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, налази се изван грађевинског подручја сеоског насеља Лучица, у зони претежне намене у функцији пољопривредних површина.

Врста и намена објеката који се могу градити ван грађевинског подручја:

Постојеће објекте, који су изграђени изван планираних граница грађевинских подручја, дозвољено је адаптирати, дограђивати и санитарно хигијенски унапређивати, у складу са следећим правилима грађења за сеоска насеља:

- доградња и надградња стамбених објеката до максималних урбанистичких параметара; и
- изградња и реконструкција објеката економског дворишта са максималним урбанистичким параметрима:
- спратност објекта..... П+1;
- индекс заузетости стамбеног дворишта 40 %; и
- индекс изграђености стамбеног дворишта.... 0,5.

У складу с овим правилима могу се такође градити објекти мале привреде, производног и услужног карактера, као и верски и инфраструктурни објекти, укључујући базне станице мобилне телефоније, кабловску и оптичку мрежу и сл.

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.....40%

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 главних објеката од међе износи 2,5m, док за приземне помоћне објекте чија стреха није виша од 3m (део до међе) минимално одстојање може бити до 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. 444 и 445, обе К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, могуће је планирати изградњу пословно - стамбеног објекта (у функцији формирања сеоског домаћинства) спратности П+0 (приземље), укупне бруто површине објекта 169,00m², БРГП објекта 169,00m² и нето површине приземља 127,60 m² (објекат категорије Б - класификационе ознаке: 121113 - 84,10% (засебне зграде ресторана, барова, кантина) класификационе ознаке: 111011 - 15,90% (издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће- П+0)), димензија основе приземља 13,00m x 13,00m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПБ „Перић“ из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 01-10/23 од октобра 2023. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 07, 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 20,33%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границама парцеле: према к.п.бр. 452 К.О. Лучица – некатегорисан пут, која тангира предметну парцелу са западне стране.

Грађевинска линија постављена је на 3,00m од регулационе линије према јавној саобраћајној површини - некатегорисан пут, при чему се предметни објекат планира на растојању од 3,13-6,99m од регулационе линије.

Према бочној граници парцеле, на југу објекат се поставља на 1,5m (према к.п.бр. 443 К.О. Лучица).

Према бочној граници парцеле, на северу објекат се поставља на 12,41m (према к.п.бр. 446 К.О. Лучица).

Према задњој граници парцеле, на истоку, јавној саобраћајној површини – ул. Кнеза Лазара, се поставља на 32,88m (према к.п.бр. 1096/2 К.О. Лучица).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбене зграде са једним станом – породичне куће је +0,00m (апсолутна кота +141.40m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +141.20m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,34m (апсолутна кота +147.74m). Кота венца објекта износи 3,20m (апсолутна кота +144.60m). **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 – некатегорисан пут, која предметну парцелу тангира са западне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметних парцела бр. 444 и 445, обе К.О. Лучица, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг место на 8 столица за ресторан.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 64,58% 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 „Паркинг сервис“, ул. Воје Дулића бр. 28, Пожаревац, број 2980 од 1.11.2023. 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.11.02-516609-UPP-23 од 30.11.2023. године.**
- 3. Услови у погледу мера заштите од пожара број 217-3-1066/23-3 од 09.11.2023. године, издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу, Одсек за превентивну заштиту;**

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 ПБ “Перић“ из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР 01-10/23 од октобра 2023. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 Ф108 07, које је саставни део локацијских услова.
- Копија плана за к.п.бр. 444 и 445, обе К.О. Лучица издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-21989/2023 од 20.10.2023. године.
- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 444 и 445, обе К.О. Лучица, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-26310/2023 од 20.10.2023. године.
- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 444 и 445 обе, К.О. Лучица, урађен од стране геодетске радње „Гео-Стиг“ из Пожареваца, од августа 2023. године;
- Пуномоћје оверено од стране Јавног бележника Милоша Милићевића под бр. УОП-I:5884-2023 од 22.06.2023. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“, ул. Воје Дулића бр. 28, Пожаревац, број 2980 од 1.11.2023. 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.11.02-516609-UPP-23 од 30.11.2023. године.
- Услови у погледу мера заштите од пожара број 217-3-1066/23-3 од 09.11.2023. године, издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу, Одсек за превентивну заштиту.
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе од 18.9.2022. године 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 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
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Невена Радовановић, дипл.прос.планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.