



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-40051-LOCH-2/2023
Број: 04-350-110/2023
20.2.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Јасмине Сарафиновић из Петке, ул. Момчила Чупића бр. 5**, 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 доградњу постојећег стамбеног објекта, на к.п.бр. 2022/2 К.О. Петка у Петки, ул. Момчила Чупића бр. 5А, 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. 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 катастарску парцелу број 2022/2 К.О. Петка у Петки, ул. Момчила Чупића бр. 5А, укупне површине 1014 m², за доградњу постојећег стамбеног објекта спратности По+П+Пк (подрум+приземље+поткровље), укупне БРГП објекта 401,10 m² укупне бруто површине објекта 401,10 m² и нето површине 385,22m² (категорије Б, класификационе ознаке 111012).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 2022/2 К.О. Петка у Петки, приближно трапезног облика, укупне површине 1014 m², са југорозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Момчила Чупића и представља формирану грађевинску парцелу.

Предметна катастарка парцела бр. 2022/2 К.О. Петка у Петки је изграђена и објекти су евидентирани на приложеном катастарско-топографском плану. На парцели се налази један приземан стамбени објекат који се дограђује (објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката), спратности По+П+Пк (подрум+приземље+поткровље), бруто изграђене површине 166,00 m² и један помоћни објекат (објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката), спратности П+0 (приземље), бруто изграђене површине 66 m² који се задржава у постојећим габаритима.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 2022/2 К.О. Петка у Петки, у улици Момчила Чупића, налази се у оквиру грађевинског подручја сеоског насеља Петка, у зони претежно намењеној мешовитом становању.

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 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.....50%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката.....П+2+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 streха 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. 2022/2 К.О. Петка у Петки, у улици Момчила Чупића, могуће је планирати доградњу постојећег стамбеног објекта, постојеће спратности По+П+Пк (подрум+приземље+поткровље) која се задржава, (категорије Б, класификационе ознаке 111012), постојећих димензија основе приземља 17.11m x 12.94m на новопланиране димензије 22.36m x 19.04m, постојеће бруто површине приземља 166,00 m² на новопланирану бруто површину 283,46 m², укупне постојеће бруто површине објекта 277,53 m² на новопланирану бруто површину 446,01 m², постојеће БРГП објекта 322,41 m² на новопланирану БРГП објекта 401,10 m², постојеће нето површине објекта 273,00 m² на новопланирану нето површину објекта 385,22 m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране П.Б. „Перић“ из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 11-11/22 од децембра 2022. године, за које је главни пројектант Јелена М. Тубић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 K530 11, 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 34,46%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,46, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,0.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле: према к.п.бр. 2646 и 2100 обе К.О. Петка - улици Момчила Чупића, која тангира предметну парцелу са северозападне и југозападне стране.

Грађевинска линија постављена је на 3,00-6,91m од регулационе линије према улици Момчила Чупића.

Према бочној граници парцеле, на североистоку се поставља на 7,09m (према к.п.бр. 2016 К.О. Петка).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбене зграде са једним станом – породичне куће је +0,00m (апсолутна кота +78.00m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +77.55m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +8,66m (апсолутна кота +86.66m). Кота венца објекта износи 2,80m (апсолутна кота +80.80m). **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 Момчила Чупића, која предметну парцелу тангира са северозападне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 2022/2 К.О. Петка, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- ограђивање:

Парцеле се могу ограђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница с тим да висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољашње). 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 1,40m која се може постављати на подзид висине коју одређује надлежни орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се ограђује.

- 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 03-38/1 од 5.1.2023. 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.11.02-48296-URP-23 од 3.2.2023. године.
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“, ул. Воје Дулића бр. 28, Пожаревац, број 344 од 13.2.2023. 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.Б. „Перић“ из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 11-11/22 од децембра 2022. године, за које је главни пројектант Јелена М. Тубић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 K530 11.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 2200/2 К.О. Петка, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 953-04-030-26510/2022 од 26.12.2022. године.
- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 2200/2 К.О. Петка, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-29979/2022 од 20.12.2022. године.
- Катастарско - топографски план к.п.бр. 2022/2 К.О. Петка, урађен од стране геодетске радње „Гео Стиг“ из Пожареваца од октобра 2022. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-38/1 од 5.1.2023. 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.11.02-48296-UPP-23 од 3.2.2023. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“, ул. Воје Дулића бр. 28, Пожаревац, број 344 од 13.2.2023. године.
- Пуномоћје од октобра 2022. године, оверено од стране јавног бележника Чедомира Марјановића из Пожареваца, под бројем УОП-V:3292-2022 од 6.10.2022. године.
- Докази о уплати локалне и републичке административне таксе од 13.12.2022. године и ЦЕОП таксе од 14.12.2022. године.

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 Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач
Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Александра Нејковић, дипл. инж. арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.