



**Република Србија**

**ГРАДСКА УПРАВА**

**ГРАДА ПОЖАРЕВЦА**

**Одељење за урбанизам**

**и грађевинске послове**

**Број ROP-PZR-29316-LOCH-2/2024**

**(04-350-691/2024)**

**Датум: 06.11.2024. године**

**П о ж а р е в а ц**

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Исени Ибраима из Костолца, Краља Петра I бр. 10, који је по пуномоћју поднет од стране Привредног друштва за пројектовање „ZORAN CO“ д.о.о. Пожаревац (МБ 07837330, ПИБ 101972889), Колубарска бр. 15, за издавање локацијских услова за потребе реконструкције и доградње стамбеног објекта на к.п.бр. 33 и 32, обе К.О. Кленовник, у Кленовнику, Краља Петра I број 10, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и Просторног плана Града Пожареваца ("Службени гласник града Пожареваца", бр. 10/2012), издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

За катастарске парцеле број 33 (површине 854,00m<sup>2</sup>) и 32 (површине 965,00m<sup>2</sup>), обе К.О. Кленовник, у Кленовнику, Краља Петра I број 10, укупне површине 1819,00m<sup>2</sup>, за потребе реконструкције и доградње/надградње стамбене зграде са једним станом – породичне куће (објекат евидентиран у катастру непокретности као објекат број 2 на к.п.бр. 33 К.О. Кленовник), спратности П+1 (приземље+спрат) (постојеће стање П+0), категорије А, класификационе ознаке: 111011, укупне бруто површине од 252,12m<sup>2</sup> (постојећа бруто површина 134,86m<sup>2</sup>) и БРГП од 252,12m<sup>2</sup> (постојећа БГРП површина 134,86m<sup>2</sup>).

## ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарске парцеле бр. 33 (површине 854,00m<sup>2</sup>) и 32 (површине 965,00m<sup>2</sup>), обе К.О. Кленовник, у Кленовнику, Краља Петра I број 10, неправилног облика, укупне површине 1819,00m<sup>2</sup>, обе остварују директан приступ јавним саобраћајним површинама – улици Колиште (к.п.бр. 458 К.О. Кленовник), која предметне парцеле тангира са источне стране и улици Краља Петра I (к.п.бр. 2389/1 К.О. Костолац - Град), која предметне парцеле тангира са северозападне стране.

Спајање катастарских парцела које представљају пољопривредно земљиште није предвиђено у процедурама важећег Закона о планирању и изградњи.

На парцелама има укупно 6 изграђених објеката евидентираних на Ситуационом плану, и то на к.п.бр. 33 К.О. Кленовник: објекат број 1 – стамбени објекат, површине приземља 92,00m<sup>2</sup> (објекат уписан по закону о озакоњењу објеката), објекат број 2 – стамбени објекат површине приземља 110,00m<sup>2</sup> (објекат уписан по закону о озакоњењу објеката), објекат број 3 – стамбени објекат, површине приземља 94,00m<sup>2</sup> (објекат уписан по закону о озакоњењу објеката) и један помоћни објекат који није евидентиран у катастру непокретности, а на к.п.бр. 32 К.О. Кленовник: објекат број 1 – стамбени објекат, површине приземља 66,00m<sup>2</sup> (објекат уписан по закону о озакоњењу објеката) и један стамбени објекат који није евидентиран у катастру непокретности. Сви постојећи објекти се задржавају на предметним парцелама.

## ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чине катастарске парцеле бр. 33 и 32, обе К.О. Кленовник, налази се у обухвату Просторног плана Града Пожаревца ("Службени гласник Града Пожаревца", бр. 10/2012), ван грађевинског подручја сеоског насеља Кленовник, на пољопривредном земљишту.

**Намена земљишта:** Претежна намена земљишта је пољопривредна површина.

Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредом земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06, 65/08 и 41/09). С тим у складу, Просторним планом Града Пожаревца предвиђена је могућност промене намене коришћења обрадивог пољопривредног земљишта у грађевинске сврхе, а у функцији развоја и модернизације пољопривредне производње.

## 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.

*Чување и заштита површина пољопривредног земљишта у процесу усмеравања просторног развоја на подручју града Пожаревца засниваће се на следећим општим правилима:*

- забрањено је коришћење обрадивог пољопривредног земљишта 1. до 5. катастарске класе у непољопривредне сврхе, сем у случајевима подизање шума и пашњака на обрадивом земљишту 4. и 5. кат. класе, експлоатације минералних сировина и законом утврђеног јавног интереса, уз претходно одобрење надлежног министарства;
- пољопривредно земљиште које је коришћено за експлоатацију минералних сировина или за друге намене које немају трајни карактер, приводи се одговарајућој намени, односно оспособљава за пољопривредну производњу;
- на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња објеката који служе за одбрану од поплава, одводњавање, наводњавање, уређење бујичних токова, као и за регулацију водотока и проширење пољских путева у функцији уређења пољопривредног земљишта
- обрадиво пољопривредно земљиште не може се уситњавати на парцеле чија је површина мања од 0,5 ha, односно на земљиштима која су уређена комасацијом, парцела не може да буде мања од 1,0 ha;
- **на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или реконструкција породичне стамбене зграде пољопривредног домаћинства у циљу побољшања услова становања чланова тог домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства;**
- на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња пратећих објеката за смештај пољопривредне механизације и репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаја за гајење стоке, објеката за гајење и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, подизање стакленика, пластеника, рибњака и других економских објеката који су у функцији примарне пољопривредне производње, а власнику је пољопривреда основна делатност и ако не поседује друго одговарајуће необрадиво земљиште;
- при избору локације за изградњу пољопривредних стамбених и економских објеката треба водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објекте лоцирати на земљиштима нижих бонитетних карактеристика;
- на обрадивом пољопривредном земљишту је дозвољено подизање расадника за производњу репродуктивног материјала воћно - лозних и шумских дрвенастих врста;
- шумске плантаже за производњу биогорива треба подизати на земљиштима слабијег производно-економског потенцијала, али на заравњеним теренима који су погодни за коришћење механизације, примењујући густу садњу брзорастућих врста, попут багрема, тополе или врбе, у размаку 1.5 x 0.3 m, са периодом ротације од пет година; и
- с обзиром на преовлађивање равничарских терена, изложених учесталим јаким ветровима, посебну пажњу треба поклонити формирању пољозаштитних појасева и других видова заштите од еолске, а местимично и од водне ерозије, применом одговарајућих агротехничких и шумских радова, односно усклађивањем начина коришћења земљишта с природним погодностима и ограничењима.

#### **Планом дефинисане могућности градње на пољопривредном земљишту:**

Пољопривредно земљиште је земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре) и земљиште које се

може привести намени за пољопривредну производњу. Обрадиво пољопривредно земљиште чине њиве, вртови, воћњаци, виногради и ливаде. Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС”, бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон).

С тим у складу, овим планом су предвиђене следеће могућности промене намене коришћења обрадивог пољопривредног земљишта у грађевинске сврхе, а у функцији развоја и модернизације пољопривредне производње и задовољавања других потреба од јавног интереса:

- **изградња или реконструкција стамбених објеката пољопривредног домаћинства;**
- изградња економских објеката који се користе за примарну пољопривредну производњу, односно који су у функцији примарне пољопривредне производње (објекти за смештај механизације репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке објекти за потребе гајења и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћи животиња, објекти за гајење печурки, пужева и риба);
- изградња објеката на којима се одржавају сточне пијаце, сајмови и изложбе;
- изградња објеката инфраструктуре и саобраћајница; и
- због проширења грађевинског подручја.

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

На к.п.бр. 33 и 32, обе К.О. Кленовник, у Кленовнику, Краља Петра I број 10, могуће је планирати реконструкцију и доградњу/надградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће (објекат евидентиран у катастру непокретности као објекат број 2 на к.п.бр. 33 К.О. Кленовник), спратности П+1 (приземље+спрат) (постојеће стање П+0), категорије А, класификационе ознаке: 111011, нето површине приземља од 215,49m<sup>2</sup> (постојећа нето површине приземља 134,86m<sup>2</sup>) укупне бруто површине од 252,12m<sup>2</sup> (постојећа бруто површина 112,69m<sup>2</sup>) и БРГП од 252,12m<sup>2</sup> (постојећа БРГП површина 134,86m<sup>2</sup>), а у свему према Идејном решењу (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађеном од стране Привредног друштва за пројектовање „ZORAN CO“ д.о.о. Пожаревац (МБ 07837330, ПИБ 101972889), Колубарска бр. 15, број техничке документације 1351 од септембра 2024. године, за које је главни и одговорни пројектант Зоран Радовановић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 2572 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 28,31 %, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,35, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,0.

### **- положај објекта градње и његова регулација:**

Регулациона линија се поклапа са границама предметних парцела према к.п.бр. 458 К.О. Кленовник - јавној саобраћајној површини – улици Колиште, која предметну парцелу тангира са источне стране.

Грађевинска линија објекта постављена је на 2,38м од регулационе линије према к.п.бр. 458 К.О. Кленовник - јавној саобраћајној површини – улици Колиште – задржава се постојећа грађевинска линија.

Сва постојећа растојања предметног објекта од граница парцеле према суседним катастарским парцелама се задржавају.

#### **- нивелациони услови:**

Кота пода приземља објекта је  $\pm 0,00\text{м}$  (апсолутна кота  $+75,14\text{ мнм}$ ). Објекат пројектовати тако да максимална висина слемена објекта износи  $+7,73\text{м}$  (апсолутна кота  $+82,17\text{ мнм}$ ).

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 на суседним парцелама и просторима.

#### **- саобраћајни токови:**

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Колиште (к.п.бр. 458 К.О. Кленовник) која предметну парцелу тангира са источне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница сопствене парцеле, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – 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  $0,90\text{m}$  (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од  $1,40\text{m}$ . Парцеле чија је кота нивелете виша од  $0,90\text{m}$  од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине  $1,40\text{m}$  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% 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. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-6693/2 од 29.10.2024. године;**
- 2. Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 200700-D.11.02-453420-УПП-24 од 14.10.2024. године, у којима је наведено да ће уговарање бити могуће након реконструкције постојеће мреже;**
- 3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 3697 од 04.10.2024. године;**
- 4. Обавештење издато од стране ЈП „Топлификација“ из Пожареваца, Трг Радомира Вујовића бр. 2, број 5855/2 од 10.10.2024. године.**

**Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране имаолаца јавних овлашћења.**

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-20441/2024 од 02.10.2024. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-25452/202 од 02.10.2024. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

## **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 (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађеном од стране Привредног друштва за пројектовање „ZORAN CO“ д.о.о. Пожаревац (МБ 07837330, ПИБ 101972889),

Колубарска бр. 15, број техничке документације 1351 од септембра 2024. године, за које је главни и одговорни пројектант Зоран Радовановић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 2572 03, које је саставни део локацијских услова;

- Катастарско – топографски план израђен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожаревца од 24.09.2024. године;
- Копија катастарског плана број 952-04-030-20441/2024 од 02.10.2024. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-25452/202 од 02.10.2024. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;
- Решење о озакоњењу издато од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-35-6095/2003 од 06.12.2022. године;
- Информација о локацији издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-266/2024 од 22.04.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-6693/2 од 29.10.2024. године;
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 200700-D.11.02-453420-УПП-24 од 14.10.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 3697 од 04.10.2024. године;
- Обавештење издато од стране ЈП „Топлификација“ из Пожаревца, Трг Радомира Вујовића бр. 2, број 5855/2 од 10.10.2024. године.
- Пуномоћје од 20.08.2024. године;
- Доказ о уплати накнаде за издавање локацијских услова - докази 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 („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/2023).

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 две 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

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.