

Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-26418-LOCH-2/2022

Број: 04-350-824/2022

07.02.2022. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући **по захтеву Николе Костадиновића из Лучице**, ул.Милоша Обилића, бр.19, преко пуномоћника правног лица ОЛГИЦА ЈОВАНОВИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЕЛПРОС СТУДИО ШАПИНЕ (Матични број правног лица: 56399518, ПИБ 103385565), за издавање локацијских услова на основу усаглашеног захтева за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+Пк на к.п. бр. 2682 К.О. Касидол ул. Народних хероја бр. 91 у Касидолу, 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

(на основу усаглашеног захтева)

За катастарску парцелу број 4756 К.О. Лучица, у Лучици, ул.Милоша Обилића, бр.19, укупне површине 2968 м², за изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности Пр+1 (приземље + први спрат), укупне бруто грађевинске површине 289,63 м², укупне БГРП надземно од 289,63 м² и НЕТО површине 254,63 м² и категорије А са класификационом ознаком 111011.

На основу важећег Просторног плана Града Пожаревца, наведена катастарска парцела **испуњава услов за грађевинску парцелу.**

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 4756 К.О. Лучица, у Лучици, је неправилног облика, укупне површине 2968 м² и остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Милоша Обилића.

На основу катастарско-топографског плана за к.п. бр. 4756 К.О. Лучица, у Лучици, израђеног од стране Г.Р. „ЕЛИТ“ Пожаревац од 06.05.2022. године, снимио и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод., на наведеној парцели се налазе два објекта који се задржавају.

За потребе издавања локацијских услова, прибављено је:

- **Копија катастарског плана** број 952-04-030-24885/2022 од 01.12.2022. године, издата од стране РГЗ СКН Пожаревац;
- Уверење да на катастарској парцели број 4756 КО Лучица, Општина Пожаревац, нема евидентираних водова, број 952-304-28257/2022 од 30.11.2022. године, издато од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 4756 К.О. Лучица, у Лучици, налази се у оквиру грађевинског подручја сеоског насеља Лучица, у зони претежно намењеној мешовитом становању и испуњава услов за грађевинску парцелу.

• 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 300м²

- минималана 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.

Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На 4756 К.О. Лучица, у Лучици, ул. Милоша Обилића, бр.19, укупне површине 2968 м², могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности Пр+1 (приземље + први спрат), укупне бруто грађевинске површине 289,63 м², укупне БГРП надземно од 289,63 м² и НЕТО површине 254,63 м² и категорије А са класификационом ознаком 111011, а у свему према **Идејном решењу урађеним од стране пројектног бироа ЕЛПРОС СТУДИО ШАПИНЕ** из Шапина, општина Мало Црниће, (МБ 56399518), одговорно лице пројектанта: Олгица Јовановић, број техничке документације 25/08/22 од новембра 2022., за које је **главни и одговорни пројектант Божидар Јовановић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 300 R002 18.**

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 10,00%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону.
- Проценат зелених површина износи: 85%
- Индекс изграђености износи: 0,14
- Укупна бруто грађевинска површина: 289,63 м²

- Укупна БГРП надземно: 289,63 м²
- Укупна НЕТО површина: 254,63 м²
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 170,73 м²
- Спратност: Пр+1 (приземље + спрат)
- Висина венца: 6,00 м (+86,75м)
- Висина слемена: 6,50 м (+87,50м)
- Број станова: 1
- Број паркинг места: 1

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле.

Грађевинска парцела је правилног правоугаоног облика. Улаз у објекат пројектован је из дворишта, са главне приступне улице. Објекат је на Грађевинској линији, приказаној у ситуационим плановима, удаљен са Северозападне стране 13,00м (ближи угао регулационој линији у складу са удаљеношћу објекта на парцели у суседству – објекат бр.1 на к.п.бр. 4752 у односу на ивицу улице Милоша Обилића к.п.бр. 6428/1) , са југозападне стране 2,50 м и са североисточне стране 2,79 м од регулационе линије. Објекат је спратности Пр+1 (приземље и спрат) индивидуална једнопородична кућа са гаражом. Постојећи објекти нису предмет овог пројекта и они се задржавају у потпуности.

- нивелациони услови:

Објекат који се гради је на терену који је у благом паду, али насипање терена није потребно. Кота терена која је усвојена из Ситуационог плана је +80.05м и она је усвојена као -0.70 док је приземље на коти +80.75м и оно је усвојено као нулта кота (кота пода највећег дела приземља). Кота пода гараже је -0,40м односно +80,35м.

На пешачком и саобраћајном колском улазу на парцелу, улица је на коти -0.60м (+80.15м) према Општинском путу к.п.бр. 6428/1 К.О. Лучица.

Кота највећег дела приземља налази се на ±0.00м (+80.75м)

Кота гаражног дела приземља налази се на -0.40м (+80.35м)

Кота венца дуж доњег крова изнад гаражног дела приземља налази се на +2.60м (+83.35м)

Кота венца дуж доњег крова изнад стамбеног дела приземља налази се на +3.20м (+83.95м)

Кота венца дуж горњег крова изнад спрата налази се на +6.00м (+86.75м)

Кота слемена крова налази се на +6.75м (+87.50м)

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 и уређење парцеле:

Улаз у објекат пројектован је из дворишта, са главне приступне улице. Спољно уређење се не мења. Колски улаз и пешачки прилаз су са северозападне стране из улице Општински пут (к.п.бр. 6428/1 К.О. Лучица). Постоји колски (има проширење за једно паркинг место) и пешачки приступ Нивелација дворишта, пројектована је тако да се све атмосферске воде прикупљају у зелене површине. Зеленила на працели има у количинама и површинама да задовољавају урбанистичке параметре. На парцели је за нови објекат предвиђено једно паркинг место.

- 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, број: 506476/2 – 2022 од 09.12.2022. године и 506476/3 – 2022 од 09.12.2022.године, издати од стране **Телеком Србија, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска бр.37-39;**
2. Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-534679-UPP-22 од 13.12.2022.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;
3. Технички услови број: 01-6582/1 од 16.12.2022. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Југ Богдановој број 22;**

4. Технички услови, број: 03-74/2 од 16.01.2023. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
5. Технички услови, број: 3106 од 20.12.2022. 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.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење и Главна (0) свеска**, урађено од стране **пројектног бироа ЕЛПРОС СТУДИО ШАПИНЕ** из Шапина, општина Мало Црниће, (МБ 56399518), одговорно лице пројектанта: Олгица Јовановић, број техничке документације 25/08/22 од новембра 2022., за које је **главни и одговорни пројектант Божидар Јовановић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 300 R002 18;**

- **Катастарско - топографски план** за к.п. бр. 4756 К.О. Лучица, у Лучици, израђеног од стране Г.Р. „ЕЛИТ“ Пожаревац од 06.05.2022. године, снимео и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод.;

- **Сагласност суседа** оверен од стране Јавног бележника Чедомира Јовановића, бр. УОП-I:2640-2022 дана 04.08.2022. године.

- **Извод из листа непокретности број 3766** од 03.08.2022.године, оверен од стране Јавног бележника Чедомира Јовановића, бр. УОП-I:2641-2022 дана 04.08.2022. године

- **Пуномоћје за подношење захтева** од 05.08.2022. године;

- **Доказ о уплати** накнаде за издавање локацијских услова за републичку:1940,00 и 330,00 динара од 25.08.2022.године, локалну: 2109,00 динара од 25.08.2022.године и административну таксу за ЦЕОП

НАПОМЕНА:

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 115/2020), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разradi техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исхођовање решења о грађевинској дозволи, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014 и 83/2018).

Локацијски услови важе 2. године од дана издавања или до истека важења решења о издавању грађевинске дозволе издатог 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

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.