



**Република Србија
ГРАД ПОЖАРЕВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА**

Одељење за урбанизам и грађевинске послове

Број предмета: ROP-PZR-22194-LOC-1/2024

Заводни број: 04-350-489/2024

Датум: 27.11.2024. године

Пожаревац, Србија

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, решавајући по захтеву инвеститора **Привредног друштва за транспортне услуге, оправку и одржавање моторних возила „АУТОТРАНСПОРТ“ д.о.о. Костолац, ул. Николе Тесле бр.19, (МБ:17577646, ПИБ:103406143)**, који је по пуномоћју поднет од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг **„НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр.15 (МБ:20612657, ПИБ:106487617)**, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а и 54-57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/21 и 62/23), чл. 3. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) и Плана генералне регулације Костолца („Службени гласник општине Пожаревац“, број 6/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1037 К.О. Костолац-град, ул. Карађорђева бр.79 у Костолцу, за потребе пренамене зграде аутобуске станице у пословни административни простор, спратности Пр+0 (приземље), (категорије: Б, класификационе ознаке: 122011), укупне БРГП надземно: 397,00m², укупне БРУТО изграђене површине: 397,00m², НЕТО површине 340,20m², површине приземља: 397,00m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 397,00m². _

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела број 1037 К.О. Костолац-град, ул. Карађорђева бр.79 у Костолцу, неправилног облика, укупне површине 3049,00m², остварује директан приступ јавној саобраћајној површини -

улици Првوماјској, као и према улици Карађорђевој уским пролазом са источне стране и испуњава услов за грађевинску парцелу.

На основу Копије катастарског плана, број: 952-04-030-16094/2024 од 02.08.2024. године, издата од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности, Пожаревац, на наведеној парцели се налазе На катастарској парцели број: 1037 К.О. Костолац у Костолцу постоји изграђени објект аутобуске станице, спратности П+0 (приземље), који је у релативно добром стању, те је планирана његова реконструкција, адаптација и пренамена.

Планираним радовима се не излази из постојећег габарита објекта, већ се њима

обухвата организација унутрашњег простора, према новим потребама инвеститора за пословним простором административне намене. Објект у потпуности задржава спољни изглед, висине венца и слемена остају непромењене, као и димензије и распоред фасадне столарије. Планирано је уклањање постојеће заштите хидроизолације непроходног равног крова, са уклањањем дотрајале лимарије, такође је планирана замена – уклањање дотрајале спољне и унутрашње столарије и замена исте у потпуно истом габариту.

Планирано је рушење дела преградних зидова и формирање нових преградних зидова ради организације простора према потребама, обзиром да је планирана пренамена постојећег објекта аутобуске станице са пратећим садржајем у административан простор, формирање канцеларијског простора.

Такође је планирано уклањање постојеће завршне обраде подова, завршне обраде зидова, постављање спуштеног плафона и поновна обрада зидова и подова.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 1037 К.О. Костолац-град, ул. Карађорђева бр.79 у Костолцу, налази се у оквиру грађевинског подручја Косролца у Зони 3 - Зона ширег центра – ослања се на централну зону директно са јужне стране.У овој зони се налазе основна и средња школа, аутобуска станица, спортска хала, стадион и спортска игралишта. Остали део простора намењен је за породично становање.

Потез уз главну насељску саобраћајницу и потез уз Партизанску улицу због свог

значаја, али истовремено и због проласка непосредно уз стамбено ткиво и просторних ограничења намењује се дисперзионом развијању објеката мануфактурне и занатске производње, компатибилних са преовлађујућом стамбеном наменом овог дела насеља, које се јављају као пратећа намена становању. Допунска намена становању у контактном подручју са улицом је трговина и услуге.

Планом је предвиђена и изграђена кружне раскрсница, у централној градској зони, на излазу из града према Карађорђевој улици.

Урбанистички и регулациони параметри:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри из Плана генералне регулације Костолца („Службени гласник општине Пожаревац“, број 6/2015) Аутобуска станица, која се налази у целини 3,1, на к.п. бр. 1037 К.О.Костолац –град, задржава постојећу локацију као повољну јер се налази у непосредној близини градског

центра и лоцирана је главном транзитном правцу, као путнички терминал за приградски и међуградски саобраћај.

Као пратећа и допунска намена предвиђени су: занатска, мануфактурна и прерађивачка производња и намена становања малих густина:

Парцела:

- минимална површина парцеле 1000 м²

- минимална ширина парцеле 30 м

Максимални индекс изграђености "И":

- на парцели до 1000 м² 0,8

- на парцели преко 1000 м² 0,6

Индекс или степен заузетости "З"

- на парцели до 1000 м² 50%

- на парцели преко 1000 м² 40%

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине

на парцели до 1 ха..... 30%

- минимални проценат зелене површине

на парцели до 1-3 ха..... 35%

- минимални проценат зелене површине

на парцели преко 3 ха..... 40%

- минимална ширина заштитног зеленог

појаса према приступној саобраћајници 30,0 м

Висинска регулација:

- Спратност објеката свих врста у индустријској

зони одређује се у складу са технолошким захтевима.

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од

регулационе линије парцеле 0 м до 10,0 м

- минимално растојање објекта од бочних граница

парцеле 5,0 м

- минимално растојање објекта од бочних

суседних објеката 10,0 м

- минимално растојање два објекта

на парцели 8,0 м

- минимално растојање објекта од задње

границе парцеле 15,0 м

- за изграђене објекте важе постојећа растојања.

Правила уређења и грађења:

На к.п. бр. 1037 К.О. Костолац-град, ул. Карађорђева бр.79 у Костолцу, укупне површине 3049,00m², могуће је планирати пренамену зграде аутобуске станице у пословни административни простор, спратности Пр+0 (приземље), (катеорије: Б, класификационе ознаке: 122011), укупне БРГП надземно: 397,00m², укупне БРУТО изграђене површине: 397,00m², НЕТО површине 340,20m², површине приземља: 397,00m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 397,00m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр.15, (број тех. документације: D 07-02/24, Пожаревац, 08.07.2024. године), Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор, Главни пројектант: Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 4616 03.

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 8,17% и индекс изграђености износи: 21,69, што су постојеће вредности и што је мање од максимално дозвољених за ову зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Парцела, њен положај и положај суседних парцела и објеката на њима је приказана на Ситуационом плану урађеном од стране Геодетске радње "Зенит" Пожаревац, катастарска парцела 1037 је укупне површине 30а и 49м², приступ постојећем објекту је из улице Карађорђеве, колски прилаз и из улице Првوماјске, колски и пешачки приступ објекту. Приласци објект се у потпуности задржавају.

Регулациона линија, као и све грађевинске линије се у потпуности задржавају према постојећем стању, нема увећања односно доградње објекта. Ка катастарској парцели бр. 2388 К.О. Костолац-град - улици Првوماјској, објекат је на удаљењу 10,35-11,02м, док је катастарској парцели 1029 К.О. Костолац-град објекат је на 0,80м до 36,00м.

- нивелациони услови:

Кота терена која је усвојена из Ситуационог плана је +78,75м и она је усвојена као -0,05м, док је приземље на коти +78,80м и оно је усвојено као нулта кота (кота пода приземља). На пешачком улазу на парцелу, улица је на коти -0.05м (+78,85м). Кота приземља налази се на ±0.00м (+78,80м). Кота венца крова налази се на 3,80/4,80м (+82,60/83,60м), кота слемена крова налази се на 3,80/4,80м (+82,60/83,60м).

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:

Приступ постојећем објекту је из улице Карађорђево, колски прилаз и из улице Првوماјске, колски и пешачки приступ објекту. Приласци објект се у потпуности задржавају. Регулациона линија, као и све грађевинске линије се у потпуности задржавају према постојећем стању

Нивелација дворишта, пројектована је тако да се све атмосферске воде прикупљају у зелене површине. Зеленила на парцели има у количинама и површинама да задовољавају урбанистичке параметре.

- ограђивање:

Парцеле се могу ограђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница с тим да висина унутрашње оградне 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 оградне 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:

- **Технички услови за пројектовање и прикључење**, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. са седиштем у Београду, ул. Масарикова бр. 1-3 - Огранак Електродистрибуција Пожаревац, Пожаревац ул. Јована Шербановића бр.17, број: 20700-D.11.02-375642/2-UPP-24 од 26.08.2024. године;
- **Технички услови**, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“, са седиштем у Пожаревцу ул. Моше Пијаде 2, број: 03-5807/2 од 06.09.2024. године;
- **Технички услови**, издати од стране „Телеком Србија“ АД, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска бр.37-39, ИЈ Пожаревац, број: 365086/3-2024 од 15.08.2024. године;
- **Технички услови издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, бр. 4956/2 од 15.08.2024. године;

У делу издатих техничких услова од стране ЈП „Топлификација“ из Пожаревца, наведено је:

- *ЈП "Топлификација" Пожаревац није овлашћени дистрибутер топлотне енергије на територији Градске општине Костолац.*
- *У зони предвиђене градње објекта ЈП "Топлификација" Пожаревац нема изведене своје инсталације, обзиром да дистрибутивна топловодна мрежа на територији Градске општине Костолац није у систему даљинског грејања Пожаревца.*

- На територији Градске општине Костолац постоје изведене инсталације топлификационе мреже које нису у нашем власништву, нити су нам поверене на старање. За ближе информације обратите се власнику мреже – Градској општини Костолац или надлежном дистрибутеру - служби грејања ТЕ-КО Костолац.

На основу напред наведеног инвеститор је дужан да се обрати Градској општини Костолац или надлежном дистрибутеру -Служби грејања ТЕ-КО Костолац за прибављање додатних услова, пре издавања решења о одобрењу извођења радова.

- **Услови за израду техничке документације и одобрење са условима за извођење радова**, број. ОП 667/24 од 22.08.2024. године, издати од стране ЈП „Србијагас“ Нови Сад, Булевар ослобођења бр.69;
- **Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис - Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, Воје Дулића број 28**, број: 3007 од 21.08.2024. године;
- **Обавештење**, издато од стране МУП-а РС - Сектор за ванредне ситуације у Пожаревцу, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозије, број 07.24.1 број 217-3-1062/24-1 од 23.08.2024. 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 ДОСТАВЉЕНА И ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење и Главна (0) свеска**, урађено од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр.15, (број тех. документације: D 07-02/24, Пожаревац, 08.07.2024. године), Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор, Главни пројектант: Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 4616 03;

- **Ситуациони план**, урађен од стране Геодетске радње "Зенит" Пожаревац, маја 2024. године;

- **Копија катастарског плана**, број: 952-04-030-16094/2024 од 02.08.2024. године, издата од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности, Пожаревац;

- **Копија катастарског плана водова**, број: 956-304-19884/2024 од 02.08.2024. године, издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Крагујевац;

- Пуномоћје за подношење захтева, дато у Пожаревцу 02.07.2024. године;

- Доказ о уплати накнаде за издавање локацијских услова за републичку и локалну административну таксу и накнаде 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 објеката („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 **својине** 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.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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.

Локацијске услове доставити:

- Подносиоцу захтева и
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Саветник

Бранкица Перић, д.и.а.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, д.и.а.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, д.и.а.