



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам

и грађевинске послове

Број ROP-PZR-38455-LOC-1/2023

(04-350-1043/2023)

22.01.2024. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Спасић Николе из Села Костолац, ул. Лоле Рибара бр. 8, који је по пуномоћју поднет од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИТ“ Пожаревац, ул. Доситејева бр.2/2, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, на к.п.бр. 1210 К.О. Костолац - Село, у сеоском насељу Село Костолац, ул. Лоле Рибара бб, 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 Пожаревца ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 10/2012), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1210 К.О. Костолац - Село, у сеоском насељу Село Костолац, ул. Лоле Рибара бб, укупне површине 1486,00m², за изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности По+П (подрум+приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине од 291,78m² и укупне БРГП од 272,64m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1210 К.О. Костолац - Село, у сеоском насељу Село Костолац, ул. Лоле Рибара бб, неправилног облика, укупне површине 1486,00m², са југозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Лоле Рибара (к.п.бр. 2682 К.О. Костолац - Село), са северозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – Лоле Рибара - крак (к.п.бр. 2682 К.О. Костолац - Село), испуњава услове за грађевинску парцелу.

На парцели има 7 изграђених објеката евидентираних на Ситуационом плану, и то: објекат број 1 – стамбени објекат спратности П+0 (приземље), површине 75,00м², изграђен без одобрења за иградњу, објекат број 2 – помоћни објекат спратности П+0 (приземље), површине 51,00м², изграђен без одобрења за иградњу, објекат број 3 – помоћни објекат спратности П+0 (приземље), површине 28,00м², изграђен без одобрења за иградњу, објекат број 4 – помоћни објекат спратности П+0 (приземље), површине 15,00м², изграђен без одобрења за иградњу, објекат број 5 – помоћни објекат спратности П+0 (приземље), површине 14,00м², изграђен без одобрења за иградњу, објекат број 6 – помоћни објекат спратности П+0 (приземље), површине 9,00м², изграђен без одобрења за иградњу и објекат број 7 – помоћни објекат спратности П+0 (приземље), површине 8,00м², изграђен без одобрења за иградњу. Сви постојећи објекти предвиђени су за рушење.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1210 К.О. Костолац - Село, у сеоском насељу Село Костолац, налази се у зони мешовитог становања у оквиру грађевинског подручја одређеног Просторним планом Града Пожаревца.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

- *минимална површина парцеле:*

за слободностојеће објекте.....300 м²

- *минимална ширина парцеле за изградњу:*

за слободностојеће објекте.....10,00м

- *максимални индекс или степен изграђености „И“:*

на парцели.....1,0

(представља однос бруто површине свих надземних етажа објеката и површине парцеле)

- *максимални индекс или степен заузетости „З“:*

на парцели.....50%

(представља однос збира бруто површина приземља објеката и површине парцеле)

Висинска регулација:

- максимална спратност за стамбене објекте.....П+2+Пк

Хоризонтална регулација:

- грађевинска линија објекта удаљена је мин. 3,00м од регулационе линије;
- минимално растојање објекта од границе са суседном парцелом мора бити минимално 1,5м

(за изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 метра не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1210 К.О. Костолац - Село, у сеоском насељу Село Костолац, ул. Лоле Рибара бб, могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности По+П (подрум+приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), нето површине приземља од 232,14m², укупне бруто површине од 291,78m² и укупне БРГП од 272,64m², а у свему према Идејном решењу (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађеном од стране Идејно решење (0. Главна свеска и 1. – Пројекат архитектуре) урађено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР-04-10/23 од новембра 2023. године, за које је главни и одговорни 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 18,35%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,18, 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. 2682 К.О. Костолац - Село - јавној саобраћајној површини – ул. Лоле Рибара, која тангира предметну парцелу са југозападне стране и ул. Лоле Рибара - крак (к.п.бр. 2682 К.О. Костолац - Село) која тангира предметну парцелу са северозападне стране.

Грађевинска линија објекта се поставља на растојању од 5,00м од регулационе линије према ул. Лоле Рибара (к.п.бр. 2682 К.О. Костолац - Село) са југозападне стране и на 1,50м од регулационе линије према ул. Лоле Рибара - крак (к.п.бр. 2682 К.О. Костолац - Село) са северозападне стране.

Према бочној граници парцеле, на југоистоку, према к.п.бр. 1212 и 1213, обе К.О. Костолац - Село, објекат се поставља на растојању од 3,72м.

Према бочној граници парцеле, на североистоку, према к.п.бр. 1218 К.О. Костолац - Село, објекат се поставља на растојању од 39,05м.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је -0,48м (апсолутна кота +85,75), односно ±0,00м (апсолутна кота (+86,23)). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,08м (апсолутна кота +92,31). Кота венца објекта износи +2,80м (апсолутна кота +89,03м).

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 Лоле Рибара (к.п.бр. 2682 К.О. Костолац - Село), која предметну парцелу тангира са југозападне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле бр. 1210 К.О. Костолац - Село, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан.

- ограда:

Парцеле се могу оградити 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 оградити 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 оградити транспарентном оградом до висине 1,40m која се може постављати на подзид висине коју одређује надлежни орган. Зидане и друге врсте оgrade постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се ограда.

- 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 03-101/2 од 15.01.2024. године;
2. Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број D.11.02-557517-УПП-23 од 27.12.2023. године;
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 3566 од 25.12.2023. године.

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

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-24490/2023 од 27.11.2023. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-29899/2023 од 22.11.2023. 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) урађено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР-04-10/23 од новембра 2023. године, за које је главни и одговорни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 07, које је саставни део локацијских услова;

- Катастарско – топографски план израђен од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожареваца од септембра 2023. године;

- Информација о локацији издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове градске управе Града Пожареваца број 04-350-826/2023 од 28.08.2023. године;

- Копија катастарског плана број 952-04-030-24490/2023 од 27.11.2023. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

- Извод из катастра водова, број 956-304-29899/2023 од 22.11.2023. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-101/2 од 15.01.2024. године;

- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број D.11.02-557517-УПП-23 од 27.12.2023. године;

- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 3566 од 25.12.2023. године;

- Пуномоћје оверено од стране Јавног бележника под бројем УОП-П:5427-2023 дана 13.10.2023. 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.