



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-16750-LOCH-2/2024
Број: 04-350-401/2024
11.7.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Јелене Рогожарски Петковић из Костолаца, ул. Првوماјска бр. 47**, који је по пуномоћју поднео Драган Перић из Пројектног бироа „Перић“ из Пожаревца, Доситејева бр. 2/2., за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта спратности П+0, на к.п.бр. 1414 К.О. Костолац-град, у Костоцу, ул. Првوماјска бр. 47, 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, 52/2021 и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и Плана генералне регулације Костолаца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1414 К.О. Костолац-град, ул. Првوماјска бр. 47, у Костоцу, укупне површине 347,00m², за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 88,37m² и БРГП објекта од 88,37m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1414 К.О. Костолац-град, у Костоцу, правилног правоугаоног облика, укупне површине 347,00m², са североисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Првوماјска и испуњава услов за грађевинску парцелу.

На основу приложеног катастарско-топографског плана на предметној парцели постоји један изграђен објекат који је предмет овог захтева.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1414 К.О. Костолац-град, у улици Првوماјска, у Костоцу, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Костолац, у зони становања где је предвиђено становање малих густина.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за породично становање, углавном индивидуално (једнопородично) становање:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 12,0m

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели.....1,2

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....40%

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....20%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката.....По+П+2+Пк

- од коте слемена..... 15,0m

- до коте венца..... 12,0m

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле..... 0,0-7,0m

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле..... 1,5-2,5m
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката.....4,0m
- минимално растојање два објекта на парцели.....4,0m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0m
- минимално растојање наспрамног објекта.....1x, а не мање од 6,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1414 К.О. Костолац-град, у улици Првوماјска бр. 47, у Костоцу, могуће је планирати реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 8,17m x 11,23m, укупна нето површина постојећег објекта је 46,26 m², у новопланирану нето површину објекта на 72,91m², укупна бруто површина постојећег стања је 57,00 m², у новопланирану грађевинску бруто површину објекта 88,37m², БРГП постојећег објекта 57,00 m² у новопланирану БРГП 88,37m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Пројектног бироа „Перић“ из Пожаревца, Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 07-05/24 од јуна 2024. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ, са лиценцом 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 25,47%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,25, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,2.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према к.п.бр. 2398 К.О. Костолац-град, која тангира предметну парцелу са североисточне стране.

Постојећа грађевинска линија објекта постављена је на 22,92m од регулационе линије према улици Првوماјској.

Према бочној граници парцеле, на југоистоку задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр. 1413 К.О. Костолац-град).

Према бочној граници парцеле, на северозападу објекат се поставља на 1,53m од границе парцеле (према к.п.бр. 1415 К.О. Костолац-град).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +80.43m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +80.08m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +4,17m (апсолутна кота +84,60m). Кота венца објекта износи +3,00m (апсолутна кота +83,43m). **Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима.**

Комплетну површину грађевинске парцеле нивелирати тако да површинске воде не угрожавају објекат у функцији као ни објекте ни садржаје на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ на парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Првомајска, која предметну парцелу тангира са југозападне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- оградавање:

Грађевинске парцеле могу се оградавати 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 оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограде постављају се на граници парцеле тако да стубови ограде и капије буду на парцели која се оградаује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 20% 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 03-4204/2 од 27.6.2024. године;
 2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-286711-UPP-24 од 02.7.2024. године;
 3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ д.о.о., ул. Воје Дулића бр. 28, Пожаревац, број 2338 од 20.6.2024. 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 ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење урађено од стране Пројектног бироа „Перић“ из Пожаревца, Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 07-05/24 од јуна 2024. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом 311 F108 07.
- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 1414 К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-15001/2024 од 12.6.2024. године.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 1414 К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-12375/2024 од 14.6.2024. године.
- Катастарско-топографски план урађен од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожаревца од маја 2024. године.
- Пуномоћје од маја 2024. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-4204/2 од 27.6.2024. године;
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-286711-UPP-24 од 02.7.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ д.о.о., ул. Воје Дулића бр. 28, Пожаревац, број 2338 од 20.6.2024. године
- Решење о озакоњењу објекта издато од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца под бр. 04-35-35/2024 дана 13.5.2024. године ;
- Сагласност суседа под бр. УОП-I:3759-2024 од 7.06.2024. године оверен код Јавног бележника Светлане Сарајлић из Пожаревца;
- Сагласност суседа под бр. УОП-I:3753-2024 од 7.06.2024. године оверен код Јавног бележника Светлане Сарајлић из Пожаревца;

- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и доказ о уплати 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 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 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
Невена Радовановић, дипл.просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.