

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА  
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА  
Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове  
Број: ROP-PZR-43570-LOC-4/2024  
Зав.Број: 04-350-48/2024  
Датум: 26.02.2024. године  
**П о ж а р е в а ц**

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Срђана Мишића из Пожаревца, улица Дунавска, број 100, преко пуномоћника Лазо Драгутиновића из Великог Градиште, улица Вука Караџића 17, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности П+0, на к.п.бр. 1737/7 К.О. Костолац-Град, у Костолцу, у улици Поречка ББ, 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. 115/2020), чл. 11.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), и **Плана генералне регулације Костоца** („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 1737/7 К.О. Костолац Град, у Костолцу у улици Ужичка ББ, укупне површине парцеле од 404,00 м2, за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности П+0

Објекат је категорије Б, класификационе ознаке 111011 (49,58%) и 122011 (50,42%)

**Спратност: Су+Пр+1+Пк**

**Укупна БГРП надземно од 333,70 м2.**

Укупна БРУТО свих етажа: 443,70 м2

БРУТО приземља: 110,00 м2

**Укупна НЕТО површина објекта: 390,75 м2**

Проценат зелених површина: 71.86% - Дозвољено мин. 60%

Индекс заузетости: 27.23% - Дозвољено макс. 40%

Коефицијент изграђености: 0,83 - Дозвољено макс. 1,50

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1737/7 К.О. Костолац Град, у Костолцу, приближно правоугаоног облика, и са југоисточне стране, преко к.п.бр.1737/8 К.О. Костолац Град, остварује приступ јавној саобраћајној површини – ул. Поречка и не представља формирану грађевинску парцелу. Грађевинска парцела има облик, површину, ширину фронта и друге елементе, који омогућавају

изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким и законским прописима.

На предметној парцели је на основу исходоване копије катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-1543/2024 од 29.01.2024.године, евидентирано, да не постоје изграђени објекти. На основу приложеног катастарско топографског плана за к.п.бр.1737/7 и к.п.бр.1737/8 К.О. Костолац Град, евидентиран је објекат По (подрум), за који је потребно дефинисати статус.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-1543/2024 од 29.01.2024.године;
2. Уверење број: 956-304-1705-2024 од 29.01.2024. издата од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац

### ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1737/7 К.О. Костолац град, у улици Поречка, у Костолцу, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Костолац, у зони VII у блоку 7.1. где је према Плану генералне регулације Костолца, делом планирана као пољопривредна површина – обрадива површина, са **могућношћу изградње у оквиру компатибилних намена** датих у табели компатибилних намена; а другим делом као уређена зелена површина.

### УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе посебна правила грађења са **могућношћу изградње у оквиру компатибилних намена** са наменом становања ниске спратности малих густина:

#### Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте ..... 300m<sup>2</sup>

- 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 ..... 5,0m
- 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.....1х, а не мање од 6,0m

#### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

На к.п.бр.1737/7 К.О. Костолац град, у улици Поречка, у Костолцу, могуће је планирати изградњу стамбено-пословног објекта, спратности П+0, а оквирно према Идејном решењу број: ИДР-09/2024 од 23.01.2024. урађеном од стране: Пројектни биро „Гранд ИМ“ Велико Градиште, ул. Мирка Марића број 1. Одговорно лице пројектанта: Ивана Милошевић. Главни пројектант: Душан Алексић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 1213 03, које је саставни део ових локацијских услова

Објекат је категорије Б, класификационе ознаке 111011 (49,58%) и 122011 (50,42%)

**Спратност: Су+Пр+1+Пк**

**Укупна БГРП надземно од 333,70 м2.**

Укупна БРУТО свих етажа: 443,70 м2

БРУТО приземља: 110,00 м2

**Укупна НЕТО површина објекта: 390,75 м2**

Проценат зелених површина: 71.86% - Дозвољено мин. 60%

Индекс заузетости: 27.23% - Дозвољено макс. 40%

Коефицијент изграђености: 0,83 - Дозвољено макс. 1,50

Висина венца: 7,90м

Висина слемена: 9,90м

Број станова: 1

Број локала: 1

Број паркинг места: 2

Предрачунска вредност објекта: 20.000.000,00 рсд

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.

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

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле, која тангира предметну парцелу са југоисточне стране.

Грађевинска линија постављена је на 2,02м-4,20м од регулационе линије према улици Поречкој.

#### **- нивелациони услови:**

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 у оквиру парцеле и на суседним парцелама и просторима.

#### **- саобраћајни токови:**

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Веље Радојичића., која предметну парцелу тангира са северозападне 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. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина колско-пешачког приступа износи најмање 3,5 m.

#### **- уређење терена и зеленило:**

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 60,00% простора парцеле, Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

#### **-правила за ограђивање:**

Ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m. Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Бочне и задња стране парцеле могу се ограђивати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m. Капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се ограђује. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије. Уколико парцела излази на више улица, према свакој је дозвољено поставити колску капију. Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

#### **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:**

- Технички услови, број: 48414/3 – 2024 од 01.02.2024., издати од стране **Телеком Србија, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска бр.37-39;**
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-38886-UPP-24 од 09.02.2024.године, издати од стране Оператера дистрибутивног система **„ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О.** са седиштем у Београду– Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Одговор на захтев за издавање Техничких услова за пројектовање и прикључење издат под бројем 539/2 од 02.02.2024. године, издат од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац,** са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр. 2;

- Технички услови, број: 01-676/2 од 08.02.2024. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 496 од 01.02.2024. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- Технички услови, број: 01-572/1 од 01.02.2024. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2

**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.**

#### **ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:**

**Идејно решење, број: Идејном решењу број: ИДР-09/2024** од 23.01.2024. урађеном од стране: Пројектни биро „Гранд ИМ“ Велико Градиште, ул. Мирка Марића број 1. Одговорно лице пројектанта: Ивана Милошевић. Главни пројектант: Душан Алексић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 1213 03, које је саставни део ових локацијских услова

- Катастарско - топографски план за к.п. бр. к.п.бр.1737/7 и к.п.бр.1737/8 К.О. Костолац Град, израђен од стране ГР „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац од децембра 2023.године, снимео и обрадио драган Благојевић, инж.геод.
- Овлашћење за подношење захтева
- Сагласност власника к.п.бр.1737/5 К.О.Костолац-Град од 20.12.2023.године, оверена од стране јавног бележника
- Налог за уплату републичке административне таксе од 26.02.2024.године на износ 4470,00 динара
- Налог за уплату локалне административне таксе од 26.02.2024.године на износ 4219,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 24.01.2024.године на износ од 1.000,00 динара.

#### **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 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 Пожаревца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

#### **ДОСТАВИТИ:**

- подносиоцу захтева
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

*Обрађивач*

**Иван Манојловић, дипл.инж.арх.**

*Начелник Одељења*

**Војислав Пајић, дипл. инж. арх.**