



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-3744-LOCH-2/2024

Број: 04-350-129/2024

05.04.2023. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Беганај Сенвера из Београда, Улица голубиначка бр. 24, који је по пуномоћју поднет преко пуномоћника Слободана Павловића из Пожаревца, Улица невесињска бр. 46, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом - породичне куће на к.п.бр. 1862 К.О. Костолац - Град, у Костолцу, Улица сутјеска бр. 28, 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. 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 1862 К.О. Костолац - Град, у Костолцу, Улица сутјеска бр. 28, укупне површине 560,00 m², за изградњу стамбене зграде са једним станом - породичне куће, спратности П+0 (приземље) (катеорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине од 223,02 m² и БРГП од 223,02 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1862 К.О. Костолац - Град, у Костолцу, Улица сутјеска бр. 28, правилног правоугаоног облика, укупне површине 560,00 m², са југоисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – Ул. сутјеска (к.п.бр. 1882 К.О. Костолац – Град), испуњава услове за грађевинску парцелу.

На приложеном Катастарско – топографском плану приказано је да је на парцели изграђено два објекта, и то: један стамбени објекат (објекат бр. 1, површине 63,00 m²) и помоћни објекат (објекат бр. 3 - површине 73,00 m²). Предвиђено је рушење оба објекта.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1862 К.О. Костолац - Град, у Костолцу, Улица сутјеска бр. 28, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Костолац, у зони у којој је предвиђено становање малих густина – зоне претежно породичних стамбених објеката.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за становање малих густина – зоне претежно породичних стамбених објеката:

Правила грађења:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²

- минималана 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

(регулациона линија се поклапа са катастарском границом парцеле према Улици сутјеској)

- 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.....5,0m
- минимално растојање наспрамног објекта.....1х, а не мање од 6,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1862 К.О. Костолац - Град, у Костолцу, Улица сутјеска бр. 28, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 17.25 x 13,00m, бруто површине приземља од 223,02m², укупне нето површине објекта од 193,54m², укупне бруто површине објекта од 223,02m² и БРГП од 223,02m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПД „СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, ул. Невесињска бр. 46, број техничке документације ИДР-03-01/24 од јануара 2024. године, за које је главни пројектант Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 2442 03, 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 39,83% што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,40, 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. 1882 К.О. Костолац – Град – Улица сутјеска, која тангира предметну парцелу са југоисточне стране.

Грађевинска линија објекта постављена је на 5,05m од регулационе линије према улици Сутјеској.

Према бочној граници парцеле, на југозападу, објекат се поставља на растојању од 2,94m од границе парцеле (према к.п.бр. 1863 К.О. Костолац-град).

Према бочној граници парцеле, на североистоку, објекат се поставља на растојању од 1,55m од границе парцеле (према к.п.бр. 1856 К.О. Костолац-град).

Према задњој граници парцеле, на северозападу, објекат се поставља на растојању од 5,05m од границе парцеле (према к.п.бр. 1861 К.О. Костолац-град).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +84.30mnnv) у односу на коту терена -0.85m (апсолутна кота терена је +83,45mnnv). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта – висина слемена износи +6,51m (апсолутна кота +90,81mnnv), док висина венца износи +3,10m (апсолутна кота +87.40mnnv). **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 сутјеске (к.п.бр. 1882 К.О. Костолац – Град), која предметну парцелу тангира са југоисточне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле к.п.бр. 1862 К.О. Костолац - Град, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- ограда:

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 од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се оградајује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати 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. Моше Пијаде бр.2, Пожаревац, број 03-2107/2 од 02.04.2024. године;**
- 2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, број 20700-D.11.02-117382-UPP-24 од 27.03.2024. године;**
- 3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1068 од 20.03.2024. године;**

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

Поменути пројекат није прописан Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/08).

У достављеном Идејном решењу наведено је да ће прикључци за инфраструктуру прелазити преко к.п.бр. 1882 К.О. Костолац - Град.

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 ПД „СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, ул. Невесињска бр. 46, број техничке документације ИДР-03-01/24 од јануара 2024. године, за које је главни пројектант Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 2442 03, које је саставни део локацијских услова;
- Катастарско – топографски план израђен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца од 10.01.2023. године;

- Информација о локацији издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-1078/2023 од 25.12.2023. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр.2, Пожаревац, број 03-2107/2 од 02.04.2024. године;
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, број 20700-D.11.02-117382-UPP-24 од 27.03.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1068 од 20.03.2024. године;
- Пуномоћје од септембра 2023. године;
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и доказ о уплати таксе за ЦЕОП.

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ – а, Службе за катастар непокретности Пожаревац и Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, у складу са чланом 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) и чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023):

- Копија катастарског плана број 952-04-030-4315/2024 од 11.03.2024. године издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова број 956-304-5598/2024 од 08.03.2024. године издата од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац.

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 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.