



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-2453-LOC-1/2023
Број: 04-350-118/2023
27.2.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Максимовић Виолете из Скопља, Македонија**, који је по пуномоћју поднео Павловић Слободан из Пожаревца, ул. Невесињска бр. 46, за издавање локацијских услова за реконструкцију два помоћна објекта и једног стамбеног објекта са пренаменом помоћних простора у стамбени простор и њихово припајање у један стамбени објекат, на к.п.бр. 1891 К.О.Костолац-град, у Костолцу, ул. Сутјеска бр.37, 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 и 52/2021), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019) и План генералног регулације Костолаца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1891 К.О. Костолац-град, ул. Сутјеска бр.37, у Костолцу, укупне површине 504м², за реконструкцију два помоћна објекта и једног стамбеног објекта са пренаменом помоћних простора у стамбени простор и њихово припајање у један стамбени објекат, спратности По+П (подрум и приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 172,00м² и БРГП објекта од 154,00м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1891 К.О. Костолац-град, у Костолцу, правоугаоног облика, укупне површине 504м², са северо-западне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Сутјеска.

На парцели постоји један стамбени објекат (објекат бр. 1), површине 69,00м², помоћни објекат (објекат бр. 2) површине 73,00м² и помоћни објекат (објекат бр.3) површине 39,00м². Предвиђено је спајање сва три објекта у један стамбени објекат са доградњом при чему се део објекта бр. 2 уклања.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1891 К.О. Пожаревац, у улици Сутјеска, у Костолцу, налази се у оквиру грађевинског подручја општине 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
(грађевинска линија се утврђује према грађевинској линији 50% изграђених објеката)

- 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. 1891 К.О. Костолац-град, у улици Сутјеска бр.37, у Костолцу, могуће је планирати реконструкцију постојећих објеката и њихово припајање у један стамбени објекат, спратности По+П (подрум и приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 14,68 x 12,75м, површине приземља 154,00м², укупне грађевинске бруто површине објекта 172,00м², укупне БРГП 154,00м², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПД „СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ ДОО из Пожаревца, број техничке документације ИДР – 01-07/22 од јула 2022. 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 39,50%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,31, 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 - улици Сутјеска, која тангира предметну парцелу са северо-западне стране.

Грађевинска линија објекта се задржава према улици Сутјеска.

Према бочној граници парцеле, на северо-истоку, задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр. 1892 К.О. Костолац-град).

Према бочној граници парцеле, на југо-западу, задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр. 1888 К.О. Костолац-град).

Према задњој граници парцеле, на југо-истоку објекат се поставља на 8,36м од границе парцела (према к.п.бр. 1890 К.О. Костолац-град).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +82.95m) у односу на коту терена -0,20m (апсолутна кота терена је +82.75m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +5,65m (апсолутна кота +88.60m). Кота венца објекта износи 3,05m (апсолутна кота +86.00m).

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 парцелама остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Сутјеска, која предметну парцелу тангира са северо-западне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 1891 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 ограђује. Врата и капије на уличној огради 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 Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-77763-UPP од 27.2.2023. године;

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“ ДОО из Пожареваца, број техничке документације ИДР – 01-07/22 од јула 2022. године, за које је главни пројектант Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 2442 03, које је саставни део локацијских услова;
- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 1891 К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-2875/2023 од 7.2.2023. године;
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 1891 К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-2234/2023 од 14.2.2023. године;
- Пуномоћје од октобра 2022.године;
- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-77763-UPP од 27.2.2023. године;
- Доказ 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 и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („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 Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач

Јелена Марковић, маст. инж. урб. и рег. раз.

Шеф Одсека

Александра Нејковић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одељења
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.