



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-10126-LOCH-2/2024
Број: 04-350-400/2024
25.06.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Јасмине Абдуловић из Костолаца, Ул. Краља Петра 1. бр.736** [REDACTED] који је по пуномоћју поднела Ивана Милошевић из Кусића, Ул. Кнеза Лазара бр.7 [REDACTED] за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта, на к.п.бр. 2016/10 К.О. Костолац-град, Ул. Војводе Путника 26 у Костоцу, 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 52/21 и 62/23), чл. 3. 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 2016/10 К.О. Костолац-град, Ул. Војводе Путника 26 у Костоцу, укупне површине 685m², за реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта, постојеће спратности По (подрум) на новопланирану спратност По+Пр+1 (подрум+приземље+спрат), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне БРГП надземно: 258,73m², укупне БРУТО изграђене површине: 374,92 m², укупне НЕТО површине: 322,65 m², БРУТО површине приземља: 142,54 m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 20,80%.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 2016/10 К.О. Костолац-град, у Костоцу, приближно трапезастог облика, укупне површине 685m², угаона је парцела и са северне стране има приступ јавној саобраћајној површини – Ул. 7. јула, а са источне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – Ул. Војводе Путника и представља формирану грађевинску парцелу.

На парцели се налази један изграђен објекат, што је евидентирано на основу приложеног катастарско-топографског плана. Предмет реконструкције, доградње и надградње представља објекат број 1.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 2016/10 К.О. Костолац-град, у Улици Војводе Путника 26 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 осе јавне саобраћајне површине
(Ул. 7. јула)..... 9,2m
- растојање грађевинске линије објекта од осе јавне саобраћајне површине
(Ул. Војводе Путника)..... 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.....1x, а не мање од 6,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 2016/10 К.О. Костолац-град, у Улици Војводе Путника 26 у Костолцу, укупне површине 685m², могуће је планирати реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта, постојеће спратности По (подрум) на новопланирану спратност По+Пр+1 (подрум+приземље+спрат), (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 11,22m x 13,28m, укупне БРГП надземно: 258,73m², укупне БРУТО изграђене површине: 374,92 m², укупне НЕТО површине: 322,65 m², БРУТО површине приземља: 142,54 m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 20,80%, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Пројектног бироа "ГРАНД ИМ" Велико Градиште, Ул. Мирка Матића бр.1, број техничке документације ИДР – 29/24 од 23.02.2024. године, за које је главни пројектант Зорица Драгутиновић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 5182 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 16,96%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,17 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. 2016/11 К.О. Костолац-град, која тангира предметну парцелу са источне стране. Регулациона линија се такође се поклапа са границом парцеле према к.п.бр. 2017/6 К.О. Костолац-град, која тангира предметну парцелу са северне стране.

Грађевинска линија објекта је постављена на 17,38m од осе Улице 7. јула и 11,17m од Улице Војводе Путника.

Према бочној граници парцеле, на југу, објекат се поставља на 4,33m од границе парцеле (према к.п.бр. 2162 К.О. Костолац-град).

Према бочној граници парцеле, на западу, објекат се поставља на 3,03m од границе парцеле (према к.п.бр. 2016/9 К.О. Костолац-град).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је од +0,00m (апсолутна кота +76,00m) до +0,35m (апсолутна кота +76,35m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +74,60m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +8,04m (апсолутна кота +84,04m). Кота венца објекта износи 5,19m (апсолутна кота +87,19m). **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 на парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – Улице Војводе Путника, која предметну парцелу тангира са источне 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.

- оградаивање:

Грађевинске парцеле могу се оградивати 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 оградивати 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 ограджује.

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 ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-3099/2 од 15.05.2024. године;
2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-278119-URP-24 од 25.06.2024. године;
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1530 од 22.04.2024. године.
4. Технички услови издати од стране предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. из Београда, ул. Новопазарска бр. 37-39, број 178233/3-2024 од 17.04.2024. године.
5. Одговор на захтев издат од стране ЈП „Топлификација“ - Пожаревац, бр. 2701/2 од 18.02.2024. године;

У делу издатих техничких услова од стране ЈП „Топлификација“ из Пожареваца, наведено је следеће:

-ЈП "Топлификација" Пожаревац није овлашћени дистрибутер топлотн енергије на територији Градске општине Костолац. У зони градњ предвиђеног објекта комуналне инфраструктуре ЈП "Топлификација Пожаревац нема изведене друге своје инсталације, обзиром да дистрибутивна топловодна мрежа на територији Градске општине Костолац није у систему даљинског грејања Пожареваца;

-На територији Градске општине Костолац постоје изведене инсталације топлификационе мреже које нису у нашем власништву, нити су нам поверене на старање.

НА ОСНОВУ НАПРЕД НАВЕДЕНОГ ИНВЕСТИТОР ЈЕ ДУЖАН ДА СЕ ОБРАТИ ГРАДСКОЈ ОПШТИНИ КОСТОЛАЦ ИЛИ НАДЛЕЖНОМ ДИСТРИБУТЕРУ - СЛУЖБИ ГЕЈАЊА ТЕ-КО КОСТОЛАЦ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ДОДАТНИХ УСЛОВА, ПРЕ ИЗДАВАЊА РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА.

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 („Сл. гласник РС”, бр. 114/08).

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 и Главна (0) свеска**, урађени од стране Пројектног бироа "ГРАНД ИМ" Велико Градиште, Ул. Мирка Матића бр.1, број техничке документације ИДР – 29/24 од 23.02.2024. године, за које је главни пројектант Зорица Драгутиновић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 5182 03.
- **Копија плана катастра водова** за к.п. бр.2016/10 К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-9035/2024 од 10.04.2024. године.
- **Копија катастарског плана** за к.п.бр. 2016/10 К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-7180/2024 од 12.04.2024. године.

- **Ситуациони план** за к.п. бр.2016/10 К.О. Костолац-град, урађен од стране Геодетске радње „АССУС Пожаревац“ из Пожареваца, дана 21.07.2023. године;
- **Пуномоћје** за подношење захтева, дато у Великом Градишту, априла 2024. године;
- **Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“**, Ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-3099/2 од 15.05.2024. године;
- **Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“** д.о.о., Ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-278119-UPP-24 од 25.06.2024. године;
- **Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“** из Пожареваца, Ул. Воје Дулића бр. 28, број 1530 од 22.04.2024. године.
- **Технички услови издати од стране предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“** а.д. из Београда, ул. Новопазарска бр. 37-39, број 178233/3-2024 од 17.04.2024. године.
- **Одговор на захтев издат од стране ЈП „Топлификација“ - Пожаревац**, бр. 2701/2 од 18.02.2024. године;
- **Доказ о уплати** локалне и републичке административне таксе од 12.04.2024. године и доказ о уплати таксе за ЦЕОП од 05.04.2024. године.

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

Ана Миленковић, маг.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.