



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број ROP-PZR-326-LOCH-2/2025

(04-350-58/2025)

Датум: 26.02.2025. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Морина Тамаре из Костолаца, Колиште бб, који је по пуномоћју поднет од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом - породичне куће на к.п.бр. 2035/1 К.О. Костолац - град, у Костолцу, 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 13. 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 2035/1 К.О. Костолац - град, у Костолцу, укупне површине 387,00 m², за изградњу стамбене зграде са једним станом - породичне куће, спратности П+Пк (приземље+поткровље) (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине од 240,12 m² и БРГП од 240,12 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 2035/1 К.О. Костолац - град, у Костолцу, приближно правилног правоугаоног облика, укупне површине 387,00 m², која са западне стране остварује приступ јавној саобраћајној површини – ул. Војводе Путника (к.п.бр. 2024 К.О. Костолац – Град), са јужне стране остварује приступ јавној саобраћајној површини – ул. Војводе Путника (к.п.бр. 2032/6 К.О. Костолац – Град), испуњава услове за грађевинску парцелу.

На приложеном Катастарско – топографском плану нема евидентираних изграђених објеката на предметној локацији.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 2035/1 К.О. Костолац - град, у Костолцу, Колиште бб, налази се у обухвату Плана генералне регулације Костолаца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/15), 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
- 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..... 3,5m
(ка улици Војводе Путника)
- 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. број 2035/1 К.О. Костолац - град, у Костолцу, Колиште бб, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта, спратности П+Пк (приземље+поткровље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), максималних габарита основе приземља 8,80m x 13,75m, бруто површине приземља од 120,06 m², укупне нето површине објекта од 187,68 m², укупне бруто површине објекта од 240,12 m² и БРГП од 240,12 m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 04-05/24 од маја 2024. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 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 31,02 % што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,62, 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. 2035/8 К.О. Костолац – Град (к.п.бр. 2024 К.О. Костолац – Град) – Улица Војводе Путника, која тангира предметну парцелу са западне стране и према к.п.бр. 2035/9 К.О. Костолац – Град (к.п.бр. 2032/6 К.О. Костолац – Град) - Улица Војводе Путника.

Грађевинска линија објекта постављена је на 3,50m од границе парцеле према ул. Војводе Путника са западне стране и на 3,00m од границе парцеле према ул. Војводе Путника са јужне стране.

Према бочној граници парцеле, на северу, објекат се поставља на растојању од 1,50m од границе парцеле (према к.п.бр. 2036 К.О. Костолац-град).

Према бочној граници парцеле, на истоку, објекат се поставља на растојању од 11,16m од границе парцеле (према к.п.бр. 2035/5 К.О. Костолац-град).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00 m (апсолутна кота +75.69 mnnv) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +74,69 mnnv). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта – висина слемена износи +6,61 m (апсолутна кота +82.30 mnnv), док висина венца износи +4,40 m (апсолутна кота +80.09 mnnv). **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 – ул. Војводе Путника (к.п.бр. 2032/6 К.О. Костолац – Град), која предметну парцелу тангира са јужне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле к.п.бр. 2035/1 К.О. Костолац - град, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- оградање:

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 01-712/2 од 12.02.2025. године (електронски потписани 20.02.2025. године, електронски потписани и достављени кроз ЦЕОП дана 20.02.2025. године);
2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, број 20700-D.11.02-40629-UPP-24 од 10.02.2025. године;
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 454 од 04.02.2025. 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. 2035/1 и 2024, обе 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 (0. Главна свеска и 1. – Пројекат архитектуре) урађено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИТ“ Пожаревац, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 03-12/24 од јануара 2025. године;
- Катастарско - топографски план израђен од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожареваца од јануара 2025. године;
- Информација о локацији издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управа Града Пожареваца број 04-350-433/2024 од 21.06.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр.2, Пожаревац, број 01-712/2 од 12.02.2025. године (електронски потписани 20.02.2025. године, електронски потписани и достављени кроз ЦЕОП дана 20.02.2025. године);

- Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, број 20700-D.11.02-40629-URP-24 од 10.02.2025. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 454 од 04.02.2025. године;
- Пуномоћје оверено од стране Јавног бележника под бројем УОП-I:4281-2022 од 06.09.2022. године;
- Доказ о уплати накнаде за издавање локацијских услова - докази о уплати локалне и републичке административне таксе и 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 952-04-030-847/2025 од 22.01.2025. године издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова број 956-304-799/202 од 20.01.2025. 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 објеката („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 Пожаревца

Обрађивач

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.