



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-2579-LOCH-2/2023

Број: 04-350-246/2023

27.03.2023. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Шаини Рамадана из Костолаца, ул. Пионирска бр. 52, преко пуномоћника Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр. 15, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом - породичне куће на к.п.бр. 2308/1 К.О. Костолац – Град, у Костоцу, ул. Косовска 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 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 Плана генералне регулације Костолаца („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 6/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 2308/1 К.О. Костолац – Град, у Костоцу, ул. Косовска бб, укупне површине 5355,00m², за изградњу стамбене зграде са једним станом - породичне куће, , спратности П+1 (приземље + један спрат), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 396,50m² и укупне БРГП од 396,50m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 2308/1 К.О. Костолац – Град, у Костолцу, правилног правоугаоног облика, укупне површине 5355,00m², са југоисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Косовској (к.п.бр. 2308/2 и 2293, обе К.О.Костолац – Град), испуњава услове за грађевинску парцелу (Потврда Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-129/2018 од 19.03.2018. године).

Пројектом парцелације к.п.бр. 2308 К.О. Костолац – Град (Потврда број 04-350-497/2019 од 06.09.2019. године издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца) **формирана је грађевинска парцела (к.п.бр. 2308/1 К.О. Костолац – Град)** у складу са Планом генералне регулације Костолца („Сл. гл. Града Пожаревца“, број 6/2015).

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

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 2308/1 К.О. Костолац – Град, у улици Косовској бб, у Костолцу, 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..... 9,4m

(у односу на осовину улице Сутјеске)

- 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. 2308/1 К.О. Костолац – Град, у улици Косовској бб, у Костоцу, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта, спратности П+1 (приземље + један спрат), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 14,80x15,35m, бруто површине приземља 199,20m², укупне нето површине објекта од 310,20m², укупне бруто површине објекта од 396,50m² и укупне БРГП од 396,50m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр. 15, број техничке документације Д 01-03/23 од 27.01.2023. године, за које је главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 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 3,72%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,07, 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. 2308/2 К.О. Костолац-град – улица Косовска (к.п.бр. 2308/2 и 2293, обе К.О.Костолац – Град) која тангира предметну парцелу са југоисточне стране.

Грађевинска линија објекта постављена је на 14,80m од регулационе линије према улици Косовској.

Према бочној граници парцеле, на југозападу, објекат се поставља на растојању од 3,00m од границе парцеле (према к.п.бр. 2309 К.О. Костолац-град).

Према бочној граници парцеле, на североистоку, објекат се поставља на растојању од 8,30m од границе парцеле (према к.п.бр. 2294 К.О. Костолац-град).

Према задњој граници парцеле, на северозападу, објекат се поставља на растојању од 168,70m од границе парцеле према к.п.бр. 2307 К.О. Костолац-град и на растојању од 170,94m од границе парцеле према к.п.бр. 2310 К.О. Костолац-град.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +82.10m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +81.15m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта – висина слемена износи +6,75m (апсолутна кота +89.00m), док висина венца износи +5,65m (апсолутна кота +87.90m). **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 Косовске (к.п.бр. 2308/2 и 2293, обе К.О.Костолац – Град), која предметну парцелу тангира са југоисточне 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.

- ограђивање:

Грађевинске парцеле могу се ограђивати 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 ограђивати 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 ограде и капије буду на парцели која се ограђује.

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 01-1755/2 од 17.03.2023. године;

2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, број 20700-D.11.02-110989-UPP-23 од 15.03.2023. године;

3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 732 од 20.03.2023. 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. 2308/1 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 Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр. 15, број техничке документације Д 01-03/23 од 27.01.2023. године, за које је главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03, које је саставни део локацијских услова;
- Изјава одговорног пројектанта са графичким прилогом ИДР – Ситуационо решење;
- Катастарско - топографски план к.п.бр. 2308/1 К.О. Костолац - град израђен од стране геодетске радње „Елит“ из Пожареваца од 30.01.2023. године;
- Информација о локацији број 04-350-129/2018 од 19.03.2018 године издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца;
- Потврда број 04-350-497/2019 од 06.09.2019. године издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца;
- Пуномоћје од 16.01.2023. године;

- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр.2, Пожаревац, број 01-1755/2 од 17.03.2023. године;
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, број 20700-D.11.02-110989-UPP-23 од 15.03.2023. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 732 од 20.03.2023. 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 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019):

-Копија катастарског плана број 952-04-030-3086/2023 од 22.02.2023. године издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

-Копија катастарског плана водова број 956-304-2921/2023 од 21.02.2023. 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.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
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Александра Нејковић, дипл.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.