

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-11495-LOCH-2/2023
Заводни број: 04-350-599/2023
Датум: 23.08.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Емира Алијевића, ул. Николе Пашића, бр. 35, поднетог преко пуномоћника Мирослава Бранковића, ПР АРХИТЕКТА МБ АТЕЉЕ Мало Црниће, Матични број: 66419720, ПИБ: 112885603, Бајлонијева бб, Мало Црниће, за издавање локацијских услова за изградњу индивидуалног стамбеног објекта, категорије А, спратности П+1 на к.п.бр. 2103/1 К.О. Костолац - Град, у улици Николе Пашића 35 у Костолцу, укупне БРУТО површине од 368.00 m² и НЕТО површине од 309,90m², 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. 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 2103/1 К.О. Костолац - Град, у улици Николе Пашића 35 у Костолцу, укупне БРУТО површине од 368.00 m² и НЕТО површине од 309,90m², за изградњу индивидуалног стамбеног објекта, категорије А, класификационе ознаке 111011 и спратности П+1 (приземље + спрат).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 2103/1 К.О. Костолац-град, у Костолцу, приближно трапезног облика, укупне површине 5.575,00m², са северозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Николе Пашића.

На парцели се налазе више изграђених објеката, што је евидентирано на основу приложеног ситуационог плана, израђеног од стране ГР „АССУС“ Пожаревац од јула 2022.године; снимио: Горан Михајловић, струк.инж.геод.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана број: 952-04-030-8408/2023 од 26.04.2023. издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пожаревац
2. Копија катастарског плана водова број: 956-304-10531/2023 од 26.04.2023. издата од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 2103/1 К.О. Костолац град, у улици Николе Пашића 35, у Костолцу, 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 регулационе линије парцеле..... 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.бр2103/1 К.О. Костолац-град, у улици Николе Пашића 35, у Костолцу, могуће је планирати изградњу индивидуалног стамбеног објекта, категорије А, спратности П+1 на к.п.бр. 2103/1 К.О. Костолац - Град, у улици Николе Пашића 35 у Костолцу, укупне БРУТО површине од 368.00 m² и НЕТО површине од 309,90m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Пројектанта: Мирослав Бранковић пр АРХИТЕКТА МБ АТЕЉЕ Мало Црниће, Бајлонијева бб. Одговорно лице пројектанта: Мирослав Бранковић пр, за које је Главни пројектант ИДР-а: Мирослав П.Т.А. Бранковић, дипл. инж. архитектуре Број лиценце ИКС-а: 300 5078 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 12,84%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,12, 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. 2388 К.О. Костолац-град, која тангира предметну парцелу са северозападне стране.

Грађевинска линија објекта условљена је постојећим суседним објектима и дефинисана је у свему према приложеном идејном решењу.

Према задњој граници парцеле, на североисточној страни, објекат се поставља на 1,2м од границе парцеле к.п. бр. 2104 К.О. Костолац-град

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m. Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта (кота слемена) износи +9,10m. Кота венца објекта износи 5,40m. **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 Николе Пашића 35, у Костолцу, која предметну парцелу тангира са северозападне 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.**

- оградавање:

Грађевинске парцеле могу се оградавати 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 оградавати 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 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. Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 01-4950/2 од 07.07.2023. године;
2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-355008-UPP-23 од 21.08.2023. године;
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1922 од 13.07.2023. године.
4. Технички услови издати од стране предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. из Београда, ул. Новопазарска бр. 37-39, број 301481/2-2023 и број 301481/3-2023 од 12.07.2023. године.
5. Одговор на захтев из обједињене процедуре број: ROP-PZR-11495-LOCH-2/2023, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац од 17.07.2023.
6. Технички услови издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ из Пожареваца, ул. Моше Пијаде 2, број 01-4847/1 од 17.07.2023. године

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

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 ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење урађено од стране стране Пројектанта: Мирослав Бранковић пр АРХИТЕКТА МБ АТЕЉЕ Мало Црниће, Бајлонијева бб. Одговорно лице пројектанта: Мирослав Бранковић пр, за које је Главни пројектант ИДР-а: Мирослав П.Т.А. Бранковић, дипл. инж. архитектуре Број лиценце ИКС-а: 300 5078 03, које је саставни део локацијских услова.
- Копија катастарског плана број: 952-04-030-8408/2023 од 26.04.2023. издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пожаревац
- Копија катастарског плана водова број: 956-304-10531/2023 од 26.04.2023. издата од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац
- Ситуациони план, израђен од стране ГР „АССУС“ Пожаревац од јула 2022.године; снимио: Горан Михајловић, струк.инж.геод.
- Препис листа непокретности број 9477, издат од стране јавног бележника Светлане Сарајлић из Пожареваца, под броје УОП-II:528-2023 од 25.04.2023. године.
- Пуномоћје од 11.08.2022. године, оверено од стране јавног бележника Чедмоира Марјановића из Пожареваца, под бројем УОП-V:2289-2022 од 11.08.2022. године.
- Сагласности сувласника и комшије међаша, оверене од стране јавног бележника
- Издати налози за уплату локалне и републичке административне таксе у износу од 2109,00 дин. и 2230,00 динара од 25.08.2023. године
- Доказ о уплати таксе за ЦЕОП од 25.05.2023. 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.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

Иван Манојловић, дипл.инж.арх

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.