



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: ROP-PZR-20192-LOC-1/2024

Број: 04-350-458/2024

29.7.2024. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Рамадана Рамаданија из Костолца, Десанке Максимовић бр. 26**, који је по пуномоћју поднео Слободан Павловић из П.Д. "СТУДИО ПАВЛОВИЋ" д.о.о., из Пожаревца, ул. Невесињска бр.46, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта спратности П+1, на к.п.бр. 212 К.О. Костолац-град, у Костолцу, ул. Десанке Максимовић бр. 43, 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, 52/2021 и 62/2023), чл. 2. 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 Костолца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 212 К.О. Костолац-град, у Костолцу, ул. Десанке Максимовић бр. 43, у Костолцу, укупне површине 1492m², за изградњу стамбеног објекта, спратности П+1 (приземље), (категорије А, класификационе ознаке 112111 - стамбене зграде са два стана- издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремене боравак, П+1), укупне бруто површине објекта од 277,84m² и БРГП објекта од 277,84m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 212 К.О. Костолац-град, у Костолцу, правилног правоугаоног облика, укупне површине 1492m², са североисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Десанка Максимовић и испуњава услов за грађевинску парцелу.

На основу приложеног катастарско-топографског плана на предметној парцели нема изграђених објеката.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 212 К.О. Костолац-град, у улици Десанка Максимовић, 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..... 0,0-7,0m
- 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.....1х, а не мање од 6,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 212 К.О. Костолац-град, у улици Десанка Максимовић бр. 43, у Костолцу, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта спратности П+1 (приземље+спрат), (категорије А, класификационе ознаке 112111), димензија основе приземља 17,25 x 13,05m, укупна нето површина објекта је 223,72m², укупна бруто површина је 277,84m², БРГП објекта 277,84m², површина приземља 118,24m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о., из Пожаревца, ул. Невесињска бр. 46, број техничке документације ИДР – 03-06/24-00 од јуна 2024. године, за које је главни пројектант Слободан Павловић, диплин.г.грађ, са лиценцом 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 18,62%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,19, 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. 190 К.О. Костолац-град, која тангира предметну парцелу са североисточне стране.

Постојећа грађевинска линија објекта постављена је на 18,98-19,10m од регулационе линије према улици Десанка Максимовић.

Према бочној граници парцеле, на југоистоку постављена је на 5,00m од грађевинске линије (према к.п.бр. 213 К.О. Костолац-град).

Према задњој граници парцеле, на југозападу објекат се поставља на 6,00-6,69m од граница парцела (према к.п.бр. 214 и 211 обе К.О. Костолац-град).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +73.65m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +73.00m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +8,31m (апсолутна кота +81,96m). Кота венца објекта износи +5,44m (апсолутна кота +79,09m). **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 Десанка Максимовић, која предметну парцелу тангира са североисточне 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 ограде 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 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 01-4621/2 достављен кроз цеоп дана 25.7.2024. године;
2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-315418-UPP-24 од 09.7.2024. године;
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ д.о.о., ул. Воје Дулића бр. 28, Пожаревац, број 2526 од 15.7.2024. 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 ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење урађено од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о., из Пожареваца, ул. Невесињска бр. 46, број техничке документације ИДР – 03-06/24-00 од јуна 2024. године, за које је главни пројектант Слободан Павловић, дипл.инж.грађ, са лиценцом 310 2442 03.
- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 212 К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-16973/2024 од 3.7.2024. године.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 212 К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-13751/2024 од 3.7.2024. године.
- Катастарско-топографски план урађен од стране геодетске радње „М & Б ГЕО“ из Пожареваца
- Пуномоћје од јуна 2024. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 01-4621/2 достављен кроз цеоп дана 25.7.2024. године;
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-315418-UPP-24 од 09.7.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ д.о.о., ул. Воје Дулића бр. 28, Пожаревац, број 2526 од 15.7.2024. године
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и доказ о уплати 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 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 Пожаревца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Невена Радовановић, дипл.просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.