



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број ROP-PZR-2000-LOCH-2/2025

(04-350-108/2025)

Датум: 28.04.2025. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Османи Фердија из Костолаца, Хајдук Вељкова бр. 5А, који је по пуномоћју поднет преко пуномоћника Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр. 15, за издавање локацијских услова за потребе изградње стамбене зграде са једним станом – породичне куће на к.п.бр. 2187/1 К.О. Костолац - Град, у Костолицу, Хајдук Вељкова бр. 5А, 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 2187/1 К.О. Костолац - Град, у Костолицу, Хајдук Вељкова бр. 5А, укупне површине 821,00 m², за изградњу стамбене зграде са једним станом - породичне куће, спратности П+0 (приземље), категорије А, класификационе ознаке: 111011, укупне бруто површине од 111,55 m² и БРГП од 111,55 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 2187/1 К.О. Костолац - Град, у Костолицу, Хајдук Вељкова бр. 5А, правилног облика, укупне површине 821,00 m², која са северне стране остварује приступ јавној саобраћајној површини – ул. Хајдук Вељкова (к.п.бр. 2405 К.О. Костолац – Град), представља формирану грађевинску парцелу (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-459/2024 од 01.07.2024. године).

На приложеном Катастарско – топографском плану евидентиран је један објект који је изграђен на предметној парцели, и то стамбени објект (објект број 1, уписан на основу решења о озакоњењу), површине приземља од 104,00 m², који се задржава.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела 2187/1 К.О. Костолац - Град, у Костолцу, Хајдук Вељкова бр. 5А, 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..... 3,0m
- 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.....5,0m
- минимално растојање наспрамног објекта.....1х, а не мање од 6,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 2187/1 К.О. Костолац - Град, у Костолцу, Хајдук Вељкова бр. 5А, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), максималних габарита основе приземља 11,00m x 9,40m, бруто површине приземља од 111,55 m², укупне нето површине објекта од 91,20 m², укупне бруто површине објекта од 111,55 m² и БРГП објекта од 111,55 m², 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, Д 01-01/25 од 23.01.2025. 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 26,25 % што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,26, 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. 2405 К.О. Костолац – Град – Улица Хајдук Вељкова, која тангира предметну парцелу са северне стране.

Грађевинска линија објекта постављена је на 38,16m од границе парцеле према ул. Хајдук Вељковој (к.п.бр. 2405 К.О. Костолац – Град).

Према бочној граници парцеле, на западу, објекат се поставља на растојању 1,50m од границе парцеле (према к.п.бр. 2189 К.О. Костолац-град).

Према бочној граници парцеле, на истоку, објекат се поставља на растојању од 2,40m од границе парцеле (према к.п.бр. 2186/3 К.О. Костолац-град).

Према задњој граници парцеле, на југу, објекат се поставља на растојању од 6,00m од границе парцеле (према к.п.бр. 2185 К.О. Костолац-град).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је на коти +0,00m (апсолутна кота +75.65 mnnv) у односу на коту терена која је -0,65m (апсолутна кота терена је +75,00 mnnv). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта – висина слемена износи +6,35m (апсолутна кота +82.00 mnnv), док висина венца износи +3,10m (апсолутна кота +78,75 mnnv). **Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима.**

Комплетну површину грађевинске парцеле нивелирати 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. Хајдук Вељкове (к.п.бр. 2405 К.О. Костолац – Град), која предметну парцелу тангира са северне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле к.п.бр. 2187/1 К.О. Костолац - Град, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- оградивање:

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 ограђује.

Врата и капије на уличној оградни 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 03-1559/2 од 14.04.2025. године (електронски потписани и достављени кроз ЦЕОП дана 17.04.2025. године);
2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, број 20700-D.11.02-110540-UPP-25 од 18.03.2025. године;
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1018 од 21.03.2025. 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. 2187/1 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 (0. Главна свеска и 1. – Пројекат архитектуре) урађено од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. Пожаревац, ул. Таковска бр. 15, број техничке документације D 01-01/25 од 23.01.2025. године, за које је главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03, које је саставни део локацијских услова;
- Катастарско – топографски план израђен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожаревца од 14.11.2024. године;
- Информација о локацији издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-1108/2023 од 26.02.2024. године;

- Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-459/2024 од 01.07.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр.2, Пожаревац, број 03-1559/2 од 14.04.2025. године (електронски потписани и достављени кроз ЦЕОП дана 17.04.2025. године);
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, број 20700-D.11.02-110540-UPP-25 од 18.03.2025. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1018 од 21.03.2025. године;
- Пуномоћје од 15.01.2025. 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 952-04-030-3082/2025 од 24.02.2025. године издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова број 956-304-3891/2025 од 13.03.2025. 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 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 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

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.