



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-25018-LOC-2/2023
Број: (04-350-886/2023)
Датум: 14.09.2023. године
П О Ж А Р Е В А Ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Ђорђевић Петра** [REDACTED] из Костолаца, ул.Партизанска бр.80, који је по пуномоћју поднет од стране Мирославе Тацић из Пожаревца, ул. Косанчићева бр.23, за издавање локацијских услова за **реконструкцију стамбеног објекта, спратности Пр+1+Пк (приземље, спрат и поткровље), на к.п.бр. 2335 К.О. Костолац град, у Костоцу, у ул. Партизанској бр. 80,** на основу чл. 53а, 55, 56. и 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, 52/21 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 План генералне регулације „Костолац“ („Службени гласник Града Пожаревца, бр. 6/2015), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 2335 К.О.Костолац град, у Костоцу, у ул. Партизанској бр. 80, укупне површине парцеле 1373,00м², а која представља грађевинску парцелу, за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта, спратности П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље), категорије А, класификациони број 111011 – 100,00%, укупне бруто развијене грађевинске површине укупне бруто површине од 369,00м², бруто површине под објектом од 126,00м² и укупне нето површине свих етажа од 296,26м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. кп.бр. **2335 К.О. Костолац град, у Костолцу, ул. Партизанској бр. 80** представља грађевинску парцелу.

На парцели кп.бр. **2335 К.О. Костолац град, у Костолцу, ул. Партизанској бр. 80** има изграђена три стамбена објекта, што је евидентирано на копији катастарског плана. Сви се објекти задржавају. Објекат бр.2 је предмет реконструкције и доградње, при чему се 90м² објекта уклања.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела **кп.бр. 2335 К.О. Костолац град, у Костолцу, ул. Партизанској бр. 80** налази се у оквиру грађевинског подручја Насеља Костолац. За предметну локацију предвиђено је, као претежна намена, рурално становање – зоне сеоских или породичних стамбених објеката са окућницом, а као пратећа намена заматска, мануфактурна и прерађивачка производња.

Општа правила грађења која се прописују Планом генералне регулације „Костолац“ („Службени гласник Града Пожаревца, бр. 6/2015), важе за цео обухват плана, а посебна правила грађења важе за појединачне зоне, намене и грађевинске парцеле. Изградња објеката мора бити у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, правилима грађења из овог плана и техничким прописима а у свему према Плану генералне регулације „Костолац“ („Службени гласник Града Пожаревца, бр. 6/2015).

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аеро загађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Није дозвољена изградња објеката, без обзира на намену, који неповољно утичу на ваздух, земљиште и подземне воде или изгледом, прекомерном буком или на други начин могу нарушити или уништити вредности подручја или угрозити постојеће и планиране објекте.

Предметна локација, коју чини **катастарска парцела 2335 К.О. Костолац град, у Костолцу, ул. Партизанској бр. 80** налази се у грађевинском подручју, у рубној зони насеља.

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за рурално становање:

Парцела:

- минимална површина парцеле..... 1.000м²

- минималана ширина парцеле 15.0м

Индекс или степен изграђености „И“

максимални индекс или степен изграђености „И“

на парцели.....0.4

Зелене површине

минимални проценат зелене површине на парцели.....30%

Индекс или степен заузетости „З“

максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....35%

максимални индекс „З“ на парцели са комерцијалним функцијам.....40%

Висинска регулација

максимална спратност објеката По+П+1+Пк

максимална висина објеката

до коте слемена.....12.0м

до коте венца.....8.5м

спратност помоћног објекта.....П

максимална висина помоћног објекта

до коте слемена.....5.0м

до коте венца.....4.0м

Хоризонтална регулација:

растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....5.0-10.0м

(у зони у којој постоје изграђени објекти минимално растојање између грађевинске

и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката – преко 50%)

за изграђене објекте важе постојећа растојања

- растојање објекта од бочних граница парцеле

слободностојећи објекти..... 2.5м

двојни објекти4.0м

у прекинутом низу.....1,5м до 4,0 м

за изграђене објекте важе постојећа растојања

- растојање објекта од бочних суседних објеката

слободностојећи објекти 4.0м

минимално растојање од бочних суседних објеката.....5.0м

- минимално растојање два објекта на парцели.....4.0м

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле6.0м

- минимално растојање објекта од наспрамног објекта1х, а не мање од 8.0м

за изграђене објекте важе постојећа растојања

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ

НА ОСНОВУ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за рурално становање из Плана генералне регулације „Костолац“ („Службени гласник Града Пожаревца, бр. 6/2015), као посебна правила из идејног решења:

Парцела:

површина парцеле 1373,00м²

Индекс или степен изграђености „И“

- остварени степен изграђености „И“ на парцели0,44%

Зелене површине

• проценат зелене површине на парцели.....46,76%

Индекс или степен заузетости „З“

• остварени индекс или степен заузетости „З“ на парцели21,64%

Висинска регулација

- спратност објекта..... П+1+Пк
- висина објекта
 - до коте венца..... 5,40м,
 - до коте слемена..... 7,00м,

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле до улице Партизанске је 18,57м

- растојање објекта од бочне границе парцеле на југу према кп.бр.2336 КО Костолац град је 1,9м, а према северу, од границе кп.бр. 2334 је 4,50м.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На **2335 К.О. Костолац град, у Костоцу, ул. Партизанској бр. 80**, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта, спратности П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље), (катеорије А, класификациони број 111011 – 100,00%) укупне бруто развијене грађевинске површине надземно од 369,00м², бруто површине под објектом од 126,00м² и укупне нето површине свих етажа од 296,26м², а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране Пројектног бироа „МС АРХИТЕКТУРА“ Крагујевац из Крагујевца, број техничке док. ИДР-01-08/2023 од августа 2023. године, за које је главни пројектант Милица Савић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300060016, а које је саставни део локацијских услова.

Обавеза пројектанта да поштује План генералне регулације „Костолац“ („Службени гласник Града Пожаревца, бр. 6/2015), са свим правилима дефинисаним у истом.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта а све у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење објекта издатим од стране имаоца јавних овлашћења који су саставни део локацијских услова. 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:

На основу достављене О- Главне свеске техничке документације укупна бруто површина надземних етажа новопроектваног објекта износи 369,00м², бруто површине под објектом од 126,00м² и укупне нето површине свих етажа од 296,26м², а индекс заузетости објекта на парцели износи 21,64% .

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

- положај објекта градње и његова регулација:

Ново део објекта поставити у складу са достављеним идејним решењем из О- главне свеске.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

- нивелациони услови:

Коту пода приземља објекта пројектовати у складу са идејним решењем. Комплетну површину грађевинске парцеле нивелисати тако да површинске воде не угрожавају објекат у функцији као ни објекте ни садржаје на суседним парцелама и просторима.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

Кров објекта пројектовати са одводњавањем атмосферских вода у оквиру граница сопствене парцеле, тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима. Висина објекта одређена је идејним решењем .

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан.

Паркирање возила је према идејним решењем из Главне свеске.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

При пројектовању и реализацији објекта применити решења у складу са важећим правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

- оградаивање:

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Изузетно, када постоји писана сагласност суседа, могу се постављати на међу суседних грађевинских парцела.

Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Капије на регулационој линији не смеју се отворати на споља, ван регулационе линије. Висина капије не сме бити већа од висине ограде. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине притом поштујући све нормативе и стандарде у грађевинарству.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописа и нормативе за ову област пројектовања.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

Није тражено повећање капацитета.

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.

- мере заштите од пожара : Урбанистичко решење локације и планирана изградња објекта, мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара.

Заштита од пожара подразумева и следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

При изради техничке документације и изградњи објекта применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом.

- посебни услов – Обавеза одговорног пројектанта као и одговорног извођача радова је да у потпуности спроведу задате техничке услове од свих надлежних јавних предузећа и установа.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење, урађеном од стране Пројектног бироа Пројектног бироа „МС АРХИТЕКТУРА“ Крагујевац из Крагујевца, број техничке док. ИДР-01-08-2023 од августа 2023 године, за које је главни пројектант Милица Савић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300060016, које је саставни део локацијских услова.

- Копија катастарског плана за кп.бр.2335 К.О. Костолац град у Костолцу, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-17170/2023 од 18.08.2023.године;

- Копија катастарског плана водова за кп.бр.2335 К.О. Костолац град у Костолцу, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујева, бр. 956-304-20496/2023 од 16.08.2023. године;

- Катастарско топографски план за кп.бр. 2335 К.О. Костолац град у Костолцу израђен и оверен од стране овлашћене геодетске радње „Елит“ из Пожареваца

- Овлашћење Ђорђевић Петра;

- Пуномоћје од стране **Ђорђевић Марија** о заступању, дато Мирослави Тацић из Пожареваца;

- Сагласности сувласника

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објеката, 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.72/2018).

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 а посебно у складу са условима надлежних јавних предузећа.

Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања.

Локална административна такса у износу од 2.109,00 динара наплаћена је по тачки 5. тарифног броја 9. Одлуке о изменама и допунама Одлуке о локалним административним таксама („Сл.гл. Града Пожаревца“, бр.13/2012).

Наплаћена је накнада за Централну евиденцију у износу од 1.000,00 динара.

За све уплате приложени су докази о уплати.

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 и Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Мануела Јанковић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.