



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-35236-LOCAN-11/2024
Број: 04-350-576/2024
11.09.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Јовице Вјештице из Мајданпека, Ул. Николе Тесле бр.20/34**, који је по пуномоћју поднет од стране ПБ „ПЕРИЋ“ из Пожаревца, Ул. Доситејева бр. 2/2 (МБ 60869731, ПИБ 105273239), за издавање локацијских услова за доградњу и надградњу првобитно пројектованог објекта, новопроектоване спратности П+Пк (приземље и поткровље), на к.п.бр. 31/1 К.О. Петка, Ул. Јована Дучића бб, у Костолцу, 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 52/21 и 62/23), чл. 3. 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 31/1 К.О. Петка, Ул. Јована Дучића бб, у Костолцу, укупне површине 1585,00 m², за доградњу и надградњу првобитно пројектованог објекта, новопроектоване спратности П+Пк (приземље и поткровље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне БРГП надземно: 327,30 m², укупне БРУТО изграђене површине: 327,30 m², укупне НЕТО површине: 277,08 m², БРУТО површине приземља: 193,63 m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 193,63 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 31/1 К.О. Петка, Ул. Јована Дучића бб, у Костолцу, приближно правоугаоног облика, укупне површине 1585,00 m², са северозападне стране има приступ јавној саобраћајној површини – Ул. Јована Дучића и представља формирану грађевинску парцелу.

На парцели се не налазе изграђени објекти, што је евидентирано на основу приложеног катастарско-топографског плана.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 31/1 К.О. Петка, Ул. Јована Дучића бб у Костолцу, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Костолац, у зони становања где је предвиђено становање малих густина са допунском наменом (угоститељско-смештајни капацитети).

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
- максимални индекс изграђености "И" на парцелама са комерцијалним функцијама.....1,5
- однос становање : функције од 90% : 10% до 10% : 90%

Индекс или степен заузетости „З“:

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....40%
- максимални индекс заузетости "З" на парцелама са комерцијалним функцијама ... 50%

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 осе јавне саобраћајне површине 9,8m
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије површине..... 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

Урбанистички параметри за допунску намену (угоститељско-смештајни капацитети):

Парцела:

минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 800m²

минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 30,0m

Максимални индекс изграђености "И":

- на парцели преко 800 м² 2,5

Индекс или степен заузатости "З":

- на парцели преко 800 м² 50%

Зелене површине:

- минимални проценат зелене површине на парцели 40%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекта П+4+Пк
- максимална висина објекта 31,0m
- спратност помоћних објекта П +2
- максимална висина помоћних објекта 11,0m

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од осе јавне саобраћајне површине 9,8m
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије површине..... 5,0m
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 2,5m
- минимално растојање објекта од бочних суседних објекта 6,0m
- минимално растојање два објекта на парцели 4,0m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 6,0m
- за изграђене објекте важе постојећа растојања

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 31/1 К.О. Петка, Ул. Јована Дучића бб у Костолцу, укупне површине 1585m², могуће је планирати доградњу и надградњу првобитно пројектованог објекта, новопроектване спратности П+Пк (приземље и поткровље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 27,00m x 7,84m, укупне БРГП надземно: 327,30m², укупне БРУТО изграђене површине: 327,30m², укупне НЕТО површине: 277,08m², БРУТО површине приземља:

193,63m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 193,63m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Пројектног бироа „ПЕРИЋ“ из Пожаревца, Ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 09-07/24 од јула 2024. године, за које је главни и одговорни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 07, 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 12,22%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,21 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. 31/3 К.О. Петка, која тангира предметну парцелу са северозападне стране.

Грађевинска линија објекта је постављена на 31,75m од регулационе линије.

Према бочној граници парцеле, на североистоку, објекат се поставља на 1,70m од границе парцеле (према к.п.бр. 30 К.О. Петка).

Према бочној граници парцеле, на југозападу, објекат се поставља на 2,54m од границе парцеле (према к.п.бр. 31/2 К.О. Петка).

Према задњој граници парцеле, на југоистоку, објекат се поставља на 63,73m од границе парцеле (према к.п.бр. 1682 К.О. Петка).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је од +0,00m (апсолутна кота +76,91m) 0,50m виша у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +76,41m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,45m (апсолутна кота +83,36m). Кота венца објекта износи 4,00m (апсолутна кота +80,91m). **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 Јована Дучића, 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.

- ограђивање:

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 оградаује.

Врата и капије на уличној оградаци 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. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-5475/2 од 05.09.2024. године, достављени кроз ЦЕОП дана 11.09.2024. године;

2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-383419-UPP-24 од 03.09.2024. године;

3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 3053 од 27.08.2024. 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 („Сл. гласник РС”, бр. 114/08).

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 и Главна (0) свеска**, урађени од стране Пројектног бироа „ПЕРИЋ“ из Пожареваца, Ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 09-07/24 од јула 2024. године, за које је главни и одговорни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 07;
- **Копија плана катастра водова** за к.п. бр. 31/1 К.О. Петка, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-21146/2024 од 19.08.2024. године.
- **Копија катастарског плана** за к.п. бр. 31/1 К.О. Петка, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-17106/2024 од 19.08.2024. године.
- **Катастарско-топографски план** за к.п. бр. 31/1 К.О. Петка, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац из Пожареваца, од августа 2024. године;
- **Пуномоћје** за подношење захтева, дато у Пожаревцу, маја 2023. године;
- **Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“**, Ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-5475/2 од 05.09.2024. године, достављени кроз ЦЕОП дана 11.09.2024. године;
- **Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“** д.о.о., Ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-383419-UPP-24 од 03.09.2024. године;
- **Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“** из Пожареваца, Ул. Воје Дулића бр. 28, број 3053 од 27.08.2024. 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 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

Ана Миленковић, маст.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.