

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-32974-LOC-1/2023
Зав.Број: 04-350-959/2023
Датум: 04.12.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Бојана Ристића из Костолца**, ул. Хомољска 9, преко пуномоћника Слободана Павловића из Пожаревца, ул. Невесињска 46 за издавање локацијских услова за изградњу викенд куће спратности П+Пк на к.п.бр. 466 К.О. Костолац Град, у Костолцу у улици Ужичка ББ, 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. 115/2020), чл. 11.,12. и 13. 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 бр. 466 К.О. Костолац Град, у Костолцу у улици Ужичка ББ, укупне површине парцеле од 507 м2, за изградњу стамбеног објекта, спратности П+Пк

Објекти су доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011
Укупна надземна БРГП површина: - 128,82 м2
Укупна БРУТО изграђена површина: - 128,82м2
Укупна НЕТО површина: - 91,63 м2

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 466 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, са југоисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Ужичка и представља формирану грађевинску парцелу. Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким и законским прописима.

На предметној парцели је на основу исходоване копије катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-21522/2023 од 16.10.2023.године, евидентирано, да не постоје изграђени објекти.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-21522/2023 од 16.10.2023.године;

2. Копија катастарског плана водова број: 956-304-25743-2023/2023 од 16.10.2023. издата од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 466 К.О. Костолац град, у улици Ужичка, 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 посебна правила грађења за површине са наменом становања ниске спратности малих густина:

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 објекатаПо+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 објеката4,0m
- минимално растојање два објекта на парцели4,0m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле6,0m
- минимално растојање наспрамног објекта1x, а не мање од 6,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр.3972/3 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у ул. Веље Радојчића, **могуће је планирати** изградњу викенд куће спратности П+Пк на к.п.бр. 466 К.О. Костолац Град, у Костолцу у улици Ужичка ББ,

доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011, а у свему према **Идејном решењу број: ИДР-02-09/23 од септембра 2023. урађеном од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, Невесињска 46, за које је Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03, које је саставни део ових локацијских услова**

Укупна надземна БРГП површина: - 128,82 м²
Укупна БРУТО изграђена површина: - 128,82м²
Укупна НЕТО површина: - 91,63 м²
Површина земљишта под објектом: 80,36 м²
Индекс заузетости дела парцеле: 24,6%
Проценат зелених површина: 75,4%
Висина венца: 4,05м
Висина слемена: 5,36м
Број станова: 1
Број паркинг места: 1

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 објекта. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле, која тангира предметну парцелу са југоисточне стране.

Грађевинска линија постављена је на 13,69m од регулационе линије према улици Ужичкој.

Према бочној граници парцеле, на североистоку објекат се поставља на 9,35m, а са југозападне стране на 3,11m

- нивелациони услови:

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 у оквиру парцеле и на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Веље Радојичића., 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. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина колско-пешачког приступа износи најмање 3,5 m.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30,00% простора парцеле, незастрте зелене површине мин. 15% (у

директном контакту са тлом). Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

-правила за ограђивање:

Ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m. Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Бочне и задња стране парцеле могу се ограђивати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m. Капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се ограђује. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије. Уколико парцела излази на више улица, према свакој је дозвољено поставити колску капију. Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- Технички услови, број: 435583/2 – 2023 од 09.10.2023. године и 435583/3 – 2023 од 09.10.2023., издати од стране **Телеком Србија, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска бр.37-39;**
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-442781-UPP-23 од 13.10.2023.године, издати од стране Оператера дистрибутивног система **„ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О.** са седиштем у Београду– Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР -/2023, издати под бројем 6850/2 од 17.10.2023. године, издати од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр. 2;
- Технички услови, број: 03-3539/2 од 07.11.2023. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 2814 од 16.10.2023. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац;

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.

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- **Идејно решење, број: Идејном решењу број: ИДР-06-07/23 од јула 2023. урађеном од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, Невесињска 46, за које је Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03, које је саставни део ових локацијских услова**
- Катастарско - топографски план за к.п. бр. 466 К.О. Костолац Град, израђен од стране ГР „АССУС“ Пожаревац од августа 2023.године, снимио и обрадио Горан Михајловић, струк.инж.геод.
- Сагласност сувласника на к.п.бр.466 К.О.Костолац-Град од августа 2023.године;
- Препис листа непокретности број: 1885, издат од стране јавног бележника Чедомира Марјановића број: УОП-V:193-2023 од 01.08.2023.
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 06.10.2023.године на износ од 550,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 06.10.2023.године на износ 1577,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 12.10.2023.године на износ од 1.000,00 динара.

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. 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
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.