



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и грађевинске послове

Број предмета: ROP-PZR-3626-LOC-1/2025

Заводни број: 04-350-103/2025

Датум: 21.03.2025. године

П о ж а р е в а ц

Градска управа Града Пожаревца, Одељење за урбанизам и грађевинске послове, поступајући по захтеву **Јелена Мијајловић и Ненад Мијајловић, обоје из Кленовника код Костолца, Ул. Партизанска бр.2, који је по пуномоћју поднет од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац из Пожаревца, Ул. Доситејева бр.2/2,** за издавање локацијских услова ради изградње стамбеног објекта са једним станом, спратности П+1 (катеорије: А, класификационе ознаке: 111011), на к.п. бр. 851 К.О. Кленовник, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/21 и 62/23), чл. 3. 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 Просторног плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 851 К.О. Кленовник, Ул. Боже Димитријевића бб у Кленовнику код Костолца, за изградњу стамбеног објекта са једним станом, (катеорије: А, класификационе ознаке: 111011) и спратности П+1 (приземље и спрат), укупне БРГП надземно: 186,56m², укупне БРУТО изграђене површине: 186,56m², НЕТО површине 151,72m², БРУТО површине приземља: 95,49m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 95,49m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 851 К.О. Кленовник, у Кленовнику код Костолца, приближно правоугаоног облика, укупне површине 1694m², остварује са источне стране директан приступ јавној саобраћајној површини - Ул. Боже Димитријевића и испуњава услов за грађевинску парцелу.

На основу катастарско-топографског плана за к.п. бр. 851 К.О. Кленовник, у Кленовнику код Костолца, израђеног од стране Г.Р. "ЕЛИТ" Пожаревац од 30.10.2024. године, снимио и обрaдио Слађан Пантнћ, струк.инж.геод, на наведеној парцели постоје изграђени објекти,

који су предвиђени за рушење. Један стамбени објекат бруто површине 155,00 м² и један помоћни објекат бруто површине 59,00 м².

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 851 К.О. Кленовник, у Кленовнику код Костолца, налази се у оквиру грађевинског подручја сеоског насеља Кленовник, у зони претежно намењеној мешовитом становању.

Урбанистички и регулациони параметри:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за једнопородично становање у зони мешовитог становања:

Парцела:

минимална површина парцеле за слободностојеће објекте..... 300м²

минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте.....10.0m

Индекс или степен изграђености „И“

максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели.....1.0

Индекс или степен заузетости „З“

максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....50%

Висинска регулација

максимална спратност објеката П+2+Пк

Хоризонтална регулација:

- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију јавног пута, у зависности од функције и ранга пута, у складу са законом прописаним ширинама заштитног појаса.

- Грађевинска линија се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Удаљена је по правилу, за општинске и некатегорисане путеве 5 m од спољне ивице путног појаса, а у сеоским насељима и у центрима 3 m, налази се и на самој регулацији (по процени надлежне службе). - Међусобна удаљеност приземних слободностојећих сеоских стамбених објеката утврђује се према врсти стамбеног објекта. Удаљеност објекта од линије суседне грађевинске парцеле мора бити минимално 1,5 метра. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 метра не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. Минимум растојања између стамбеног и економског

објекта мора бити 15 метара. Минимална удаљеност стамбеног објекта, изворишта и бунара од ђубришта и пољских клозета износи 20 m и то ако су ђубришта на нижој надморској висини од изворишта.

- Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90 m

(рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине 1,40m која се може постављати на подзид висине коју одређује надлежни орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се оградаује.

Правила уређења и грађења:

На к.п. бр. 851 К.О. Кленовник, у Кленовнику код Костолца, укупне површине 1694m², могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности П+1 (катеорије: А, класификационе ознаке: 111011), укупне БРГП надземно: 186,56m², укупне БРУТО изграђене површине: 186,56m², НЕТО површине 151,72m², БРУТО површине приземља: 95,49m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 95,49m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац из Пожаревца, Ул. Доситејева бр.2/2 (број техничке документације: ИДР – 04-02/25, Пожаревац, фебруар 2025. године), Главни и одговорни пројектант је Драган Перић, дипл.инж.грађ, лиценца број 311 F108 07.

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 5,64%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености износи: 0,11 што је мање од максимално дозвољеног који износи 1,0 за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле. Грађевинска парцела је приближно правоугаоног облика. Улаз у објекат пројектован је из дворишта, са приступне улице Боже Димитријевића. Објекат је позициониран тако да је грађевинска линија удаљена од регулационе 13,02m, како је приказано у ситуацији. Удаљеност објекта од бочне северне стране износи 2,50m. Објекат је спратности П+1 (приземље и спрат), индивидуална једнопородична кућа.

- нивелациони услови:

Објекат који се гради је на терену који је хоризонталан, па насипање терена није потребно. Кота терена која је усвојена из Ситуационог плана је + 77,53m, док је приземље на коти +78.23m и оно је усвојено као нулта кота (кота пода приземља). На пешачком улазу на парцелу, улица је на коти -0.70m (+77,53m). Кота приземља налази се на ±0.00m (+78.23m).

Кота венца крова налази се на +5,60 (+83.83m). Кота слемена крова налази се на +7,75m (+85,98m).

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 и уређење парцеле:

Улаз у објекат пројектован је из дворишта, са главне приступне улице. Спољно уређење се не мења. Пешачки и колски прилаз су са источне стране из улице Боже Димитријевића.

Нивелација дворишта, пројектована је тако да се све атмосферске воде прикупљају у зелене површине. Зеленила на парцели има у количинама и површинама да задовољавају урбанистичке параметре. На парцели је за нови објекат предвиђено једно паркинг место.

- ограђивање:

Парцеле се могу ограђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница с тим да висина унутрашње ограда не може бити већа од висине спољашње). 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 1,40m која се може постављати на подзид висине коју одређује надлежни орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови ограда и капије буду на парцели која се ограђује.

- 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. 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 за пројектовање и прикључење, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. са седиштем у Београду, ул. Масарикова број 1-3 - Огранак Електродистрибуција Пожаревац, Пожаревац ул. Јована Шербановића бр.17, број: 20700-D.11.02-78934-UPP-25 од 06.03.2025. године;

2. Технички услови, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“, са седиштем у Пожаревцу ул. Моше Пијаде 2, број: 03-1557/2 од 20.03.2025. године;

3. Технички услови, издати од стране ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац, број: 757 од 05.03.2025. 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- Главна (0) свеска и Пројекат архитектуре (1),** урађено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац из Пожареваца, Ул. Доситејева бр.2/2 (број техничке документације: ИДР – 04-02/25, Пожаревац, фебруар 2025. године), Главни и одговорни пројектант је Драган Перић, дипл.инж.грађ, лиценца број 311 F108 07.

- **Копија катастарског плана,** број: 952-04-030-3077/2025 од 06.02.2025. године, издата од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности, Пожаревац;

- **Копија катастарског плана водова,** број: 956-304-3728/2025 од 21.02.2025. године, издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Крагујевац.

- **Катастарско - топографски план за к.п. бр. 851 К.О. Кленовник, у Кленовнику,** израђен од стране Г.Р. "ЕЛИТ" Пожаревац од 30.10.2024. године, снимио и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод;

- **Пуномоћје за подношење захтева,** дато у Пожаревцу, јануара 2025. године;

- **Доказ о уплати накнаде за издавање локацијских услова за републичку и локалну административну таксу:** 580,00 динара и 2.109,00 динара од 13.02.2025. године;

- **Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП** у износу од 1.040,00 динара од 13.02.2025. 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 објекта („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.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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.

Локацијске услове доставити:

- Подносиоцу захтева и
- 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.