



**Република Србија**

**ГРАДСКА УПРАВА**

**ГРАДА ПОЖАРЕВЦА**

**Одељење за урбанизам и**

**грађевинске послове**

**Број ROP-PZR-15575-LOCH-2/2024**

**(04-350-375/2024)**

**Датум: 16.07.2024. године**

**П о ж а р е в а ц**

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Лаловић Миладије из Костолца, Карађорђева бр. 32, који је по пуномоћју поднет од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом - породичне куће на к.п.бр. 994/2 К.О. Костолац-град, у Костолцу, ул. Зетска, 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 Костолца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015), издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**За катастарску парцелу број 994/2 К.О. Костолац - Град, у Костолцу, ул. Зетска, укупне површине 380,00 m<sup>2</sup>, за изградњу стамбене зграде са једним станом - породичне куће, спратности П+0 (приземље) (катеорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине од 78,55 m<sup>2</sup> и БРГП од 78,55 m<sup>2</sup>.**

## ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 994/2 К.О. Костолац - Град, у Костолцу, ул. **Зетска**, правилног правоугаоног облика, укупне површине 380,00 m<sup>2</sup>, са северне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Зетска (к.п.бр. 992 К.О. Костолац – Град), испуњава услове за грађевинску парцелу.

На приложеном Катастарско – топографском плану нема евидентираних изграђених објеката на предметној локацији.

## ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 994/2 К.О. Костолац-град, у Костолцу, ул. Зетска, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Костолац, у зони у којој је предвиђено становање малих густина – зоне претежно породичних стамбених објеката са комерцијално – услужним делатностима као допунском делатношћу.

## 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 ..... 300m<sup>2</sup>

- минималана 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..... 5,0m

(регулациона линија се поклапа са катастарском границом парцеле према Улици сутјеској)

- 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.....1x, а не мање од 6,0m

### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

На к.п.бр. 994/2 К.О. Костолац-град, у Костолцу, Карађорђева бр. 32, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), максималних габарита основе приземља 10,90m x 7,58m, бруто површине приземља од 78,55 m<sup>2</sup>, укупне нето површине објекта од 62,05 m<sup>2</sup>, укупне бруто површине објекта од 78,55 m<sup>2</sup> и БРГП од 78,55 m<sup>2</sup>, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 04-05/24 од маја 2024. године, за које је главни 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 20,67 % 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. 992 К.О. Костолац – Град – Улица Зетска, која тангира предметну парцелу са северне стране.

Грађевинска линија објекта постављена је на 14,70m од осовине улице Зетске.

Према бочној граници парцеле, на западу, објекат се поставља на растојању од 3,36m од границе парцеле (према к.п.бр. 994/1 К.О. Костолац-град).

Према бочној граници парцеле, на истоку, објекат се поставља на растојању од 1,50m од границе парцеле (према к.п.бр. 993 К.О. Костолац-град).

Према задњој граници парцеле, на југу, објекат се поставља на растојању од 8,29m од границе парцеле (према к.п.бр. 995 К.О. Костолац-град).

**- нивелациони услови:**

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +88.48m<sub>nnv</sub>) у односу на коту терена -0.68m (апсолутна кота терена је +87,80m<sub>nnv</sub>). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта – висина слемена износи +4,70m (апсолутна кота +93,18m<sub>nnv</sub>), док висина венца износи +2,80m (апсолутна кота +91.28m<sub>nnv</sub>). **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 – Улице Зетске (к.п.бр. 992 К.О. Костолац – Град), која предметну парцелу тангира са северне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле к.п.бр. 994/2 К.О. Костолац - Град, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

**- ограђивање:**

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 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 ограде 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 03-4036/2 од 08.07.2024. године, електронски потписани и достављени кроз ЦЕОП дана 15.07.2024. године;**
- 2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, број 20700-D.11.02-273794-URP-24 од 20.06.2024. године;**
- 3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2260 од 11.06.2024. 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 („Службени гласник РС“, бр. 114/08).**

**У достављеном Идејном решењу наведено је да ће прикључци за инфраструктуру прелазити преко к.п.бр. 994/1 и 992, обе 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 урађено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ Пожаревац, Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 04-05/24 од маја 2024. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 07, које је саставни део локацијских услова;
- Катастарско – топографски план израђен од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожареваца од марта 2024. године;
- Информација о локацији издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-142/2024 од 05.03.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр.2, Пожаревац, број 03-4036/2 од 08.07.2024. године, електронски потписани и достављени кроз ЦЕОП дана 15.07.2024. године;
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, број 20700-D.11.02-273794-UPP-24 од 20.06.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2260 од 11.06.2024. године;
- Пуномоћје од марта 2024. године;
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и доказ о уплати 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 952-04-030-11661/2024 од 07.06.2024. године издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова број 956-304-14383/2024 од 06.06.2024. 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 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 Мишић, дипл.инж.арх.*

*Шеф Одсека*

*Иван Манојловић, дипл.инж.арх.*

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

*Војислав Пајић, дипл.инж.арх.*