



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-41412-LOCH-2/2024
Број: 04-350-897/2024
21.1.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Бећир Морине из Костолица, Ул. Иве Андрића бр. 12**, који је по пуномоћју поднео Слободан Павловић из Пожаревца, Ул. невестињска бр. 46, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта спратности П+1 (приземље+спрат), на к.п.бр. 120 и 121 обе К.О. Костолац-град у Костоцу, Ул. Васе Пелагића бб., 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 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и Плана генералне регулације Костоца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 120 и 121 обе К.О. Костолац-град у Костоцу, Ул. Васе Пелагића бб., укупне површине 1417 m², за изградњу стамбеног објекта спратности П+1 (приземље+спрат) (катеорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта и БРГП од 345,38 m² и нето површине објекта од 291,82 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарске парцеле бр. 120 и 121 обе К.О. Костолац-град у Костоцу, приближно трапезног облика, укупне површине 1417 m², са северозападне стране заједно остварују директан приступ јавној саобраћајној површини – Ул. Васе Пелагића и заједно представљају формирану грађевинску парцелу. У складу са приложеном Изјавом и чл. 53а став 2. 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), локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим Законом.

На к.п.бр. 120 и 121 обе К.О. Костолац-град нема изграђених објеката на основу приложеног катастарско-топографског плана.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чине катастарске парцеле бр. 120 и 121 обе К.О. Костолац-град у Костоцу, у Улици Васе Пелагића бб., налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Костолац, у зони становања где је предвиђено становање малих густина, у блоку 10.4.

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

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:

- грађевинску линију планирати на 11,1 m у односу на осовину саобраћајнице Вука Караџића

- 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 обје.....1x, а не мање од 6,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 120 и 121 обе К.О. Костолац-град у Костолицу, Ул. Васе Пелагића бб., могуће је планирати изградњу стамбеног објекта спратности П+1 (приземље+спрат) (катеорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 17,10m x 11,00m, површине приземља 152,00 m², укупне грађевинске бруто површине објекта 345,38m², укупне БРГП 345,38 m², укупне нето површине објекта 291,82 m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране П.Д. „Студио Павловић“ д.о.о. из Пожаревца, Ул. невестињска бр. 46, број техничке документације ИДР – 02-08/24-00 од августа 2024. године, за које је главни пројектант Слободан Павловић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 310 2442 03, док је за свеску 1. пројекат архитектуре као одговорни пројектант одређен Драган Дрндаревић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 9154 04, које је саставни део локацијских услова.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта. Објект мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објеката. Објект 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 10,73%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,11, 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. 70 К.О. Костолац-град, која тангира предметне парцеле са северозападне стране.

Грађевинска линија објекта планира се на 53,45 m у односу на регулациону линију према Улици Васе Пелагића.

Према бочној граници парцеле, на североистоку објект се поставља на 3,86-3,90m од границе парцеле (према к.п.бр. 122 К.О. Костолац-град).

Према бочној граници парцеле, на југозападу објект се поставља на 3,01m од границе парцеле (према к.п.бр. 118 К.О. Костолац-град).

Према задњој граници парцеле, на југоистоку објекат се поставља на 9,84m од границе парцеле (према к.п.бр. 119 К.О. Костолац-град).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +73.05m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +72.30m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +8,65m (апсолутна кота +81.70m). Кота венца објекта износи 5,80m (апсолутна кота +78.85m). **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 Васе Пелагића, 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 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 огради не могу се отварати 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 2, Пожаревац, број 03-130/2 од 15.1.2025. године;
2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., Ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-586974-UPP-24 од 8.1.2025. године;
3. Технички услови издати од стране предузећа за телекомуникације „Паркинг сервис“ из Пожаревца, Ул. Воје Дулића бр. 28, број 4753 од 30.12.2024. године.
4. Технички услови издати од стране „Телеком Србија“ из Београда, Ул. новопазарска бр. 24-26, под бројевима 580124/3-2024 и 580124/2-2024 оба од 30.12.2024. године.

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца јавних овлашћења.

Објекат из предметног пројекта није прописан и не налази се на листи Уредбе 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 урађено од стране П.Д. „Студио Павловић“ д.о.о. из Пожаревца, Ул. невестињска бр. 46, број техничке документације ИДР – 02-08/24-00 од августа 2024. године, за

које је главни пројектант Слободан Павловић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 310 2442 03, док је за свеску 1. пројекат архитектуре као одговорни пројектант одређен Драган Дрндаревић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 9154 04.

- Уверење за к.п.бр. 120 и 121 обе К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-33751/2024 од 24.12.2024. године.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 120 и 121 обе К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-26847/2024 од 25.12.2024. године.
- Катастарско топографски план, израђен од стране геодетске радње „Елит“ из Пожаревца од 22.11.2024. године, електронски потписан 27.11.2024. године.
- Информација о локацији број 04-350-574/2024 од 26.8.2024. године.
- Изјава подносиоца захтева од септембра 2024. године.
- Препис листа непокретности број 2397 К.О. Костолац град за к.п.бр. 121 К.О. Костолац град, прибављен од стране јавног бележника Чедомира Марјановића из Пожаревца, под бројем УОП-I:2965-2024 од 12.8.2024. године.
- Препис листа непокретности број 2397 К.О. Костолац град за к.п.бр. 120 К.О. Костолац град, прибављен од стране јавног бележника Чедомира Марјановића из Пожаревца, под бројем УОП-I:2964-2024 од 12.8.2024. године.
- Пуномоћје од јула 2024. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 03-130/2 од 15.1.2025. године;
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-586974-UPP-24 од 8.1.2025. године;
- Технички услови издати од стране предузећа за телекомуникације „Паркинг сервис“ из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 4753 од 30.12.2024. године.
- Технички услови издати од стране „Телеком Србија“ Ул. новопазарска бр. 24-26, под бројевима 580124/3-2024 и 580124/2-2024 оба од 30.12.2024. године.
- Доказ о уплати ЛАТ, РАТ и ЦЕОП таксе.

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. 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
Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Иван Манојловић, дипл. инж. арх.

Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.