

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-14286-LOC-2/2024
Зав.Број: 04-350-389/2024
Датум: 04.10.2024. године
П О Ж А Р Е В А Ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Драгана Живковића из Пожаревца, ул. Николе Тесле 14**, преко пуномоћника Слободана Павловића из Пожаревца, улица Невесињска 46, за издавање локацијских услова на за реконструкцију, доградњу и пренамену помоћног објекта, спратности П+1 у стамбени објекат, спратности П+1, на к.п. бр.1721 К.О. Костолац Село, у улици Капетана Тодића бр.106, 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, 52/2021, и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и Просторног плана града Пожаревца („Сл. гл. Града Пожаревца“, бр. 10/2012). издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За уређење катастарских парцела број 1721 и 1722 К.О. Костолац Село, у улици Капетана Тодића бр.106, у насељу Костолац Село, Градска општина Костолац, **укупне површине $2708,00\text{m}^2 + 430,00\text{m}^2 = 3138,00\text{m}^2$** , у сврху реконструкције, доградње и пренамене помоћног објекта, спратности П+1 у стамбени објекат, спратности П+1.

Објекат је категорије А, класификационе ознаке 112111 (100%), укупне бруто развијене грађевинске површине надземно од $307,54\text{m}^2$, укупна бруто изграђена површина $307,54\text{m}^2$ и **укупне нето површине од $248,57\text{m}^2$** . Површина приземља и земљишта под објектом/заузетост износи $152,38\text{m}^2$.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

На катастарским парцелама број 1721 и 1722 К.О. Костолац Село, у улици Капетана Тодића бр.106, у насељу Костолац Село, укупне површине $2708,00\text{m}^2 + 430,00\text{m}^2 = 3138,00\text{m}^2$, а на основу **катастарско топографског плана за к.п.бр. 1721 и 1722 К.О. Костолац Село, израђен од стране геодетске радње "ГЕО-СТИГ" - Пожаревац, од марта марта 2024.год.** је приказано постојеће стање са објектима на обе парцеле где је саграђено укупно 3 објекта који се задржавају и заједно са новопланираним (предметним) објектом дају индекс заузетост на парцели од $435,07\text{m}^2/2708\text{m}^2=16,06\% > \text{максимално } 50\%$ и индекс изграђености од $0,21 > \text{макс. } 1,00$

Исходоване Катастарске подлоге:

Копија катастарског плана број 952-04-030-14253/2024 од 11.07.2024. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

Извод из катастра водова, број 952-304-17746/2024 од 10.07.2024. године, од издат од стране
РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац;

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Просторни план града Пожаревца („Сл. гл. Града Пожаревца“, бр. 10/2012).

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чине Катастарске парцеле број 1721 и 1722 К.О. Костолац Село, у улици Капетана Тодића бр.106, у насељу Костолац Село, налази се у грађевинском подручју насеља Дрмно. 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.

Инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе изврши спајање пшпредметних парцела у складу са важећим Законом о планирању и изградњи и пратећим правилницима. Предметне парцеле ће, након спајања, испунити услов за грађевинску парцелу.

Намена земљишта: Претежна намена земљишта је мешовито становање. У оквиру намене становања могу се градити: стамбени објекти (намена искључиво становање), објекти стамбено-пословних намена, пословни објекти (услужних делатности или одређених врста производних делатности чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања), економски објекти за потребе пољопривредне производње и помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

Услови за формирање грађевинске парцеле: Просторним планом Града Пожаревца дефинисани су следећи услови за формирање грађевинске парцеле:

- да је приближно правоугаоног или трапезастог облика, са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, предвиђена за изградњу или већ изграђена;
- минимална површина грађевинске парцеле износи 300 m² за слободностојећи објекат, 400 m² за двојни објекат, 200 m² за објекте у низу;
- минимална ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 10 m, двојних објеката 16 m (2 x 8) и објеката у непрекинутом низу 5 m.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле: 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, у сеоским насељима и у центрима 3 m.

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 метар, при чему се не дозвољава отварање отвора стамбених просторија. 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. Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, али прљави објекти се могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових објеката мора бити 5 метара.

Парцеле се могу оградити у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница с тим да висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољашње. Грађевинске парцеле могу се оградити 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 оградити транспарентном оградом до висине 1,40 m 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 ограджује.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле:

Максимални индекс изграђености грађевинске парцеле у грађевинском подручју за породично становање износи 1.0. Максимални степен заузетости грађевинске парцеле у грађевинском подручју за породично становање износи 50%.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката у грађевинском подручју сеоских насеља:

Дозвољена висина објеката за стамбене објекте у насељима утврђује се до П+2+Пк.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња другог објекта, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта (оставе, септичке јаме, бунари, оgrade и сл.). Ћубришта, пољски клозети и септичке јаме морају бити удаљени од бунара, односно извора воде најмање 20 m, и то само на нижој коти. Минимално одстојање главних објеката од међе износи 2,5 m, док за приземне помоћне објекте чија стега није виша од 3 m (део до међе) минимално одстојање може бити до 1,5 m, без отварања прозора ка суседној парцели. Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

Услови приступа парцели и простор за паркирање возила:

Новоформирана парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај. За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Парцела:

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели (стамбеног дела)1,0

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....40%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката.....По+П+2+Пк

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1721 и 1722 К.О. Костолац Село, у улици Капетана Тодића бр.106, у насељу Костолац Село, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта са два стана, спратности **П+1, (категорије А - 100%, класификационе ознаке 111011)**, укупне бруто површине **новопланираног објекта од 307,54m²**, БРГП надземно објекта од 307,54 m² и укупне НЕТО површине од 248,57 m², а у свему према Идејном решењу број: ИДР 02-02/23 од фебруара 2023.године, Пожаревац, урађено од стране ПД „Студио Павловић“ Д.О.О. Пожаревац, Невесињска 46, за које је главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. број лиценце:310 2442 03, које саставни део ових 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 16,06%, што је мање од максимално дозвољеног индекса који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,21, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,0.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле, која тангира предметну парцелу са северне стране. Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију јавног пута, у зависности од функције и ранга пута, у складу с законом прописаним ширинама заштитног појаса.

- нивелациони услови:

- Кота тротоара око објекта – 0,3 (+72,87 мнв)
- Кота венца крова + 4,87 (+82,57 мнв)
- Кота слемена + 8,35 (+86,05 мнв)

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:

Пешачки и колски приступ објекту је из улице Капетана Тодића бр.106. 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.

Паркирање – два паркинг места, решено је као отворен паркинг простор у оквиру парцеле.

- оградавање:

Грађевинске парцеле могу се оградити 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 оградити 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 ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ПРИБАВЉЕНИ ОД ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Копије катастарског плана и катастарског плана водова:

Исходоване Катастарске подлоге:

Копија катастарског плана број 952-04-030-14253/2024 од 11.07.2024. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

Извод из катастра водова, број 952-304-17746/2024 од 10.07.2024. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

Технички услови за пројектовање и прикључење:

1. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., Београд, Огранак Електродистрибуције Пожаревац, број 20700-D.11.02-328076-UPP-24 од 24.07.2024. 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.

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење број: ИДР 02-02/23 од фебруара 2023.године, Пожаревац, урађено од стране ПД „Студио Павловић“ Д.О.О. Пожаревац, Невесињска 46, за које је главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. број лиценце:310 2442 03, које саставни део ових локацијских услова.**
- **Катастарско топографски план за к.п.бр. 1721 и 1722 К.О. Костолац Село, израђен од стране геодетске радње "ГЕО-СТИГ" - Пожаревац, од марта марта 2024.год**
- **Пуномоћје за подношење захтева од априла 2023. године.**
- **Лист непокретности за к.п.бр. 1721, 1722 и 1723 све К.О. Костолац Село, издати од стране јавног бележника Светлане Сарајлић, број УОП-II:565,566 и 567-2023**
- **Сагласности власника суседних парцела**
- **Решење о озакоњењу број: 04-35-163/2023 од 01.08.2023.године, издато од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове**

- **Изјава инвеститора** од 14.05.2024.године, оверена од стране јавног бележника
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе у износу од 2109,00 динара од 10.06.2024. године и 550,00 динара од 03.06.2024. године, као и доказ о уплати таксе за ЦЕОП од 1000,00 динара од 10.06.2024. године.

НАПОМЕНА:

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 87/2023), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разradi техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

На основу члана 152.став 8. тачке 3в) и 3г) 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, 52/2021, и 62/2023), одговорни извођач радова дужан је да управља грађевинским отпадом насталим током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом и користи и/или складишти грађевински отпад настао током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исхођење решења о грађевинској дозволи, сходно члану 135. 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, 52/2021 и 62/2023).

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

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.