



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-31145-LOC-1/2023
Број: 04-350-921/2023
13.11.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Беатовић Данка из Костолца, ул.Хомољска бр.3**, који је по пуномоћју поднео ПБ „ПЕРИЋ“ Пожаревац, чији је заступник Перић Драган из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр. 25, за издавање локацијских услова за доградња, реконструкција и пренамена таванског простора у стамбени простор стамбеног објекта, на к.п.бр. 1538 К.О.Костолац-град, у Костолцу, ул. Хомољска бр.3, 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. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019) и План генералног регулације Костолца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1538 К.О.Костолац-град, ул. Хомољска бр.3, у Костолцу, укупне површине 514м², за доградња, реконструкција и пренамена таванског простора у стамбени простор стамбеног објекта, спратности По+П (подрум и приземље) у новопланирано По+П+Пк (подрум, приземље и поткровље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 157,07м² (новопланирана површина је 222,25м²) и БРГП објекта од 122,00м² (новопланирана површина је 187,18м²) .

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1538 К.О.Костолац-град, у Костолцу, ул. Хомољска бр.3, трапезног облика, укупне површине 514м², са југо-западне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Хомољска.

На парцели постоји три објекта од којих је Објекат бр. 1 површине 122,00м² и представља предмет овог захтева. Објекат бр.2 површине 82,00м² и објекат бр.3 површине 25,00м² који нису предвиђени за рушење.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1538 К.О.Костолац-град, у Костолцу, ул. Хомољска бр.3, налази се у оквиру грађевинског подручја општине Костолца, у зони становања где је предвиђено становање малих густина са комерцијално-услужним делатностима као допунске и пратеће намене.

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 300м²

- 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 објекта.....По+П+2+Пк

- од коте слемена..... 15,0m
- до коте венца..... 12,0m
Хоризонтална регулација:
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле..... 0,0-7,0m
(грађевинска линија се утврђује према грађевинској линији 50% изграђених објеката)

- 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 објекта..... 1x, а не мање од 6,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1538 К.О.Костолац-град, у Костолцу, ул. Хомољска бр.3, могуће је планирати доградњу, реконструкцију и пренамену таванског простора у стамбени простор постојећег стамбеног објекта, спратности По+П (подрум и приземље) у новопланирану спратност По+П+Пк (подрум, приземље и поткровље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 14,68 x 12,75м, површине приземља 122,00м² (новопланирана површина 122м²), укупне грађевинске бруто површине објекта 157,07м² (новопланирана површина је 222,25м²), укупне БРГП 122,00м² (новопланирана површина је 187,18м²), а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПБ „ПЕРИТ“ из Пожареваца, број техничке документације ИДР – 04-09/23 од септембра 2023. 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 46,09% и индекс изграђености од 0,46, 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.1540 К.О. Костолац-град - улици Хомољска, која тангира предметну парцелу са југо-западне стране.

Грађевинска линија објекта се задржава према улици Хомољска.

Према бочној граници парцеле, на северо-западу, задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр. 1539 К.О. Костолац-град).

Према бочној граници парцеле, на југо-истоку, задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр. 1537 К.О. Костолац-град).

Према задњој граници парцеле, на северо-истоку објекат се поставља према к.п.бр. 1530 К.О. Костолац-град.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +82,43m) у односу на коту терена -0,50m (апсолутна кота терена је +81,93m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,13m (апсолутна кота +88,56m). Кота венца објекта износи 2,80m (апсолутна кота +85,23m). **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 парцелама остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Хомољска, која предметну парцелу тангира са југо-западне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 1538 К.О. Костолац-град, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- оградањивање:

Грађевинске парцеле могу се оградањивати 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 оградањивати 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 оградањује.

Врата и капије на уличној огради 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 Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-440600-UPP од 17.10.2023. године;
2. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 03-8018/2 од 7.11.2023. године;
3. Технички услови издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, трг Радомира Вујовића бр. 2, број 5935/2 од 6.10.2023. године.

НАПОМЕНА: У условима издатим од ЈП „Топлификација“ Пожаревац, наведено је следеће:

- ЈП "Топлификација" Пожаревац није овлашћени дистрибутер топлотне енергије на територији Градске општине Костолац.;
- У зони предвиђене градње објекта ЈП "Топлификација" Пожаревац нема изведене своје инсталације, обзиром да дистрибутивна топловодна мрежа на територији Градске општине Костолац није у систему даљинског грејања Пожареваца;
- На територији Градске општине Костолац постоје изведене инсталације топлификационе мреже које нису у нашем власништву, нити су нам поверене на старање;
- За ближе информације обратите се власнику мреже – Градској општини Костолац или надлежном дистрибутеру - служби грејања ТЕ-КО Костолац.

НА ОСНОВУ НАПРЕД НАВЕДЕНОГ ИНВЕСТИТОР ЈЕ ДУЖАН ДА СЕ ОБРАТИ ГРАДСКОЈ ОПШТИНИ КОСТОЛАЦ ИЛИ НАДЛЕЖНОМ ДИСТРИБУТЕРУ - СЛУЖБИ ГРЕЈАЊА ТЕ-КО КОСТОЛАЦ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ДОДАТНИХ УСЛОВА, ПРЕ ИЗДАВАЊА РЕШЕЊА О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ.

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране имаоца 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 урађеном од стране ПБ „ПЕРИТ“ из Пожареваца, број техничке документације ИДР – 04-09/23 од септембра 2023. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 07, које је саставни део локацијских услова;
- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 1538 К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац , бр. 956-304-24773/2023 од 4.10.2023. године;
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 1538 К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-20738/2023 од 5.10.2023. године;
- Пуномоћје од 5.9.2023.године;
- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-440600-UPP од 17.10.2023. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 03-8018/2 од 7.11.2023. године;
- Технички услови издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, трг Радомира Вујовића бр. 2, број 5935/2 од 6.10.2023. године.
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и таксе за ЦЕОП.

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 Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач
Јелена Марковић, маг. инж. урб. и рег. раз.

Шеф Одсека
Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

*Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.*