

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА  
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА  
Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове  
Број: 04-350-210/2015  
Датум: 03.07.2015. год.  
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, поступајући по захтеву **Светлане (Чедомир) Драгојевић (ЈМБГ:0603957767016)** из **Пожареваца, улица Омладинска бр.3**, за издавање локацијских услова на катастарској парцели бр. 1153/4 К.О. Пожаревац у улици Омладинској бр.3 у Пожаревцу, на основу члана 8д, 8ђ. и члана 53а-57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), члана 11-13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ бр. 22/2015), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ бр.35/2015), Одлуке о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожареваца („Службени гласник града Пожареваца“ бр. 13/2014) и Генералног плана Пожареваца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 1153/4 К.О. Пожаревац у улици Омладинској бр.3 у Пожаревцу, површине 619м<sup>2</sup>, за изградњу монтажне стамбене зграде са једним станом (категорија:А, класификациони број:111011), спратности П+0 (приземље) и укупне БРГП објекта 82,75м<sup>2</sup>.

#### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

- Катастарска парцела бр. 1153/4 К.О. Пожаревац површине 619м<sup>2</sup> испуњава услов за грађевинску парцелу. Инвеститор је уписан са правом коришћења на уделу од 300/633 на предметној кп. бр. 1153/4 К.О. Пожаревац.

- Постојећи објекти који се уклањају: На предметној катастарској парцели изграђене су једна породичне стамбене зграде и једна помоћна зграда. Објекат евидентиран под бр. 1 у катастарском оперативу као породична стамбена зграда, спратности П+0 (приземље) и површине у основи приземља 106м<sup>2</sup>, која је изграђена са грађевинском дозволом број: 3842/1 од 22.06.1961. године, се задржава. Објекат евидентиран под бр. 2 у катастарском оперативу као помоћна зграда, спратности П+0 (приземље) и површине у основи приземља 15м<sup>2</sup> се уклања пре грађења.

**ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА** из Генералног урбанистичког плана Пожареваца („Службени гласник града Пожареваца“ бр. 13/2014) за зону породичног становања у оквиру ширег градског центра:

- **Намена објекта:** стамбени.

- **Тип изградње:** слободностојећи објекат.

- **Индекс заузетости:** Изградњом планираног објекта постиже се индекс заузетости на парцели од 30%, што је мање од максималног дозвољеног степена заузетости од 50% у припадајућој зони.

- **Индекс изграђености:** Изградњом планираног објекта постиже се индекс изграђености од 0,30, што је мање од максималног дозвољеног индекса изграђености од 1,7 у припадајућој зони.

- **Хоризонтална регулација:** Објекат изградње се поставља у оквиру граница дефинисаних регулационо - грађевинском линијом и растојањима од бочних и задње границе парцеле.

Грађевинска линија објекта је на растојању од 6,70м од регулационе линије према улици Босанској, при чему се за регулациону линију узима граница парцеле према улици Омладинској са јужне стране. Планирани објекат се налазе на растојању од 2,0м од бочне границе са суседном парцелом на западу и на растојању од 5,0м од стамбеног објекта на источној страни предметне парцеле. Растојање објекта од задње границе катастарске парцеле бр. 1154/2 К.О. Пожаревац износи 2,80м, уз достављену сагласност власника предметне катастарске парцеле.

- **Висинска регулација:** Кота приземља објекта, која је виша од коте нивелете јавног пута за 0,20м, није виша од максимално дозвољених 1.20м.

Објекат је пројектован тако да максимална висина венца износи +2,65м, а кота слемена је +4,30м од коте нивелете јавног пута.

- **Кров објекта** је решен као вишесливан са максималним нагибом кровних равни од 30%, покривен фалцованим црепом, а одвођење атмосферских вода је решено на начин да не угрожава суседне објекте на парцели, као и суседне парцеле и објекте на њима.

- **У обликовном смислу** зграда чини амбијенталну целину са суседним објектима. Волумен и размера зграде су усклађени са волуменима и пропорцијама суседних зграда и целине, као и са општим условима терена. Изглед објекта, обликовање „демит“ фасадом и боје зграде, су у складу са местом и околином и доприносе вредности урбаног ткива насеља. Све фасаде су су равномерно третиране како у архитектонским елементима, тако и у примени материјала.

Објекат мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објекта. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства и има статус објекта трајног карактера.

- **Саобраћајни токови:** Колски приступ парцели остварује се са јавне саобраћајне површине – улице Омладинске, која тангира парцелу са две стране – источне и јужне. Паркирање возила за сопствене потребе предвиђено је унутар граница грађевинске парцеле бр. 1153/4 КО Пожаревац, изван површине јавног пута, при чему је испоштован параметар - једно паркинг или гаражно место на један стан.

- **Уређење терена и зеленило:** Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 40% простора парцеле. Партерним решењем које је саставни део пројекта за грађевинску дозволу, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисане слободне и зелене површине.

- **Ограђивање:** Парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0.90м од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1.40м. Ограде се постављају на регулационој линији и на границама парцела према суседима тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1.40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника парцеле. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине од 1.40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

#### **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:**

- **Водоводна и канализациона мрежа:** Техничким условима издатим од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пожаревац, бр. 03-3024/2 од 18.06.2015. године предвиђа се прикључење на секундарну мрежу јавног водовода и фекалне канализације у улици Омладинској.

- **Електрична мрежа:** Прикључити у складу са условима за пројектовање и прикључење издатим од стране Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије ЕД "Електроморава" Пожаревац, деловодни број: ПО-04-350-210/2015 од 29.06.2015. године.

- **ТТ мрежа:** Предвидети у складу са сагласностима и условима издатим од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ АД, Београд - Извршна јединица Пожаревац под бр. 223304/4-2015 од 18.06.2015. године.

- **Топлификациона мрежа:** Према техничким условима за пројектовање и прикључење на ТС БР 259/2015 издатим од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац под бр.5046/2 од 29.06.2015. године - **не постоје технички услови за прикључење.**

#### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ:**

- **Сеизмички услови:** Приликом пројектовања објекта 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).

- **Енергетска својства зграда:** 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.

- **Цивилна заштита:** Објекат реализовати у складу са Законом о ванредним ситуацијама (Службени гласник РС“ бр. 111/09, 92/11 и 93/12).

#### **ПРИБАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:**

- **ИДР Идејно решење** урађено од стране Друштва за планирање, урбанистичко, архитектонско пројектовање и менаџмент „MG & PARTNERS“ д.о.о. из Пожареваца, ул. Светосавска бр.26, Главни пројектант: Милош Ђ. Гардашевић, дипл. инж. арх. лиценца бр. 300 1733 03, који је у складу предметним Генералним урбанистичким планом Пожареваца

- **Ситуациони план** за катастарску парцелу бр. 1153/4 К.О. Пожаревац, урађен априла 2015. године од стране Геодетске радње „ЗЕНИТ“ из Пожареваца, ул. Стари Корзо бр.29, Драган Ђак пр;

- **Копија плана парцеле** катастарске парцеле бр.1153/4 К.О. Пожаревац, број 953-1/2014-766 од 29.09.2014. године издат од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности Пожаревац;

- **Извод из катастра водова** катастарске парцеле бр.1153/4 К.О. Пожаревац, број 953-1/2014-765 од 29.09.2015. године издат од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности Пожаревац;

- **Препис листа непокретности** број 7049 К.О. Пожаревац, број 952-1/2013-611 од 25.02.2013. године издат од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности Пожаревац;

- **Потврда**, да је породична стамбена зграда на кп. бр. 1153/4 К.О. Пожаревац у улици Омладинској бр.3, изграђена са грађевинском дозволом, на име Чедомира Драгојевића из Пожареваца, под бројем: 3842/1 од 22.06.1961. године, издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове под бројем: 04-351-399/2012 од 18.10.2012. године;

- **Сагласност сувласника** на кп. бр. 1153/4 К.О. Пожаревац - Бојана Драгојевића из Пожареваца, оверена од стране Чедомира Марјановића, јавног бележника, Бр.УОП.54/2014. у Пожаревцу 07.10.2014. године;

- **Сагласност власника** суседне кп. бр. 1154/2 К.О. Пожаревац - Светлане Јевремовић из Пожареваца и Драгана Николовског из Пожареваца, оверена од стране Чедомира Марјановића, јавног бележника, Бр.УОП.1162-2015 у Пожаревцу 15.06.2015. године;

- **Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац** 03-3024/2 од 18.06.2015. године;

- **Услови за пројектовање и прикључење** издати од стране Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије ЕД "Електроморава" Пожаревац, деловодни број: ПО-04-350-210/2015 од 29.06.2015. године;

- **Сагласности и услови** издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ АД, Београд - Извршна јединица Пожаревац под бр. 223304/4-2015 од 18.06.2015. године;

- **Технички услови за пројектовање и прикључење** на ТС БР 259/2015 издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац под бр. бр.5046/2 од 29.06.2015. године;

- **Налози за уплату за градску и републичку административну таксу** од 16.06.2015. год. у износу од 1.500 дин. и 770 дин. (Тарифни број 9.5. Одлуке о локалним административним таксама, „Службени гласник града Пожареваца“, број 1/13 и Тарифни број 165. Закона о републичким административним таксама, „Службени гласник Републике Србије“, број 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12 и 65/13).

Наведено Идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта издати од стране имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ 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.

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим деловима садржаним у локацијским условима.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:** Против овог решења може се изјавити приговор Градском већу, преко овог Одељења, у року од три дана од дана достављања, таксирана одговарајућом административном таксом.

#### **Доставити:**

1. Светлани Драгојевић из Пожареваца, улица Омладинска бр.3,
2. Архиви Градске управе града Пожареваца и
3. Надлежној служби ради објављивања на интернет страни Одељења.

**Самостални стручни сарадник**

Бранкица Обрадовић, дипл.инж.арх.

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