

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА  
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА  
Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове  
Број 04-350-335/2015  
Дана 05.10.2015. године  
Пожаревац

Градска управа града Пожаревца, Одељење за урбанизам и грађевинске послове, поступајући по захтеву који је поднет од стране Јавног предузећа „Водовод и канализација“ из Пожаревца ул Југ Богданова бр.22-24, за издавање локацијских услова за изградњу – доградњу пословног објекта за смештај архиве на катастарској парцели број 1378/1 К.О.Пожаревац у улици Југ Богдановој бр.22-24 у Пожаревцу, на основу члана 53а, 54, 55. и 56. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014)), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", број 22/2015), Одлуке о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожаревца („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 13/14) и Генералног плана Пожаревца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07), доноси:

### ЛОКАЦИЈСКОЕ УСЛОВЕ

За изградњу-доградњу пословног објекта, спратности (Пр+0) – приземље, (катеорија објекта Б, класа 122011) на катастарској парцели број 1378/1 К.О.Пожаревац у Пожаревцу у улици Југ Богдановој бр.22-24, потребних за израду пројекта за грађевинску дозволу, а у складу са Генералним урбанистичким планом Пожаревца („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 13/14) и Генералним планом Пожаревца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07), доноси.

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарска парцела бр. 1378/1 КО Пожаревац у Пожаревцу, је приближно правилног полигоначног облика, укупне површине 2415м<sup>2</sup>, која са источне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – улици Југ Богдановој (к.п.бр. 820 К.О. Пожаревац) , а са јужне стране улици Топличиној (к.п.бр. 1470/1 К.О. Пожаревац), испуњава услов за грађевинску парцелу.

На предметном парцели, која гравитира према улицама Југ Богдановој и Топличиној, постоје изграђени пословни објекти, приземног карактера, чија је намена за обављање пословне делатности - администрацију.

### ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 1378/1 К.О. Пожаревац на углу улица Југ Богданове и Топличине у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у оквиру зоне ширег центра града, а на основу Генералног урбанистичког плана Пожаревца („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 13/14). Као претежна намена зоне, планом је предвиђено мешовито становање, а као пратећа намена у

истој се могу наћи и нестамбени садржаји који својом функцијом не нарушавају конфор становања (управа, јавна предузећа, организације и др.).

#### **ПАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА:**

Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у централној зони града са наменом као што су: пословно комерцијалне делатности – банке, административни центри локалних управа, пословни објекти државних органа, пословни пословни објекти државних предузећа, банке, и др.

- Минимална површина парцеле износи  $500\text{m}^2$ ,
- Минимална ширина парцеле је 12м.
- Максимални индекс заузетости износи 60%, а максимални индекс изграђености износи 1,7.
- Максимална спратност објекта износи П+2+Пк-Пс (приземље, два спрата и подкровље-повучени спрат).

#### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

На парцели број 1378/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу на углу улица Југ Богданове и Топличине, могуће је планирати изградњу-доградњу пословног објекта са наменом за архиву (објекат категорије Б и класе 122011-пословна зграда - архива).

Ново планирани објекат је максималне спратности Пр+0 – приземље, са димензијама објекта су  $6,00\text{m} \times 10,00\text{m}$ .

##### **Просторни показатељи:**

Максимална бруто надземна површина нововпланираног објекта износи  $60,00\text{m}^2$ . Са постојећим објектима се остварује индекс изграђености од 0,316а максимално дозвољени је 1,7, а бруто развијена површина свих надземних етажа је  $703,37\text{m}^2$ . Површином у основи приземља је  $703,37\text{m}^2$  чиме се на предметној парцели постиже коефицијент заузетости од 31,60% , а максимално дозвољени је 60%.

Идејно решење за новопланирани објекат урадио је ЈКП „Водовод и канализација“ из Пожаревца ул. Југ Богданова бр.22-24 – (број техничке документације 01-09/15 од септембра 2015. године.), који је саставни део локацијских услова, за које је одговорно лице пројектант Мина Димитријевић, дипл.инж.грађ. са лиценцом 310 367703.

#### **УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА:**

На парцели је могуће планирање и изградња пословног објекта за смештај архиве, у оквиру дозвољене максималне зоне изградње која је приказана на ситуацији и површине основе приземља максимално до  $6,00\text{m} \times 10,00\text{m}$ . Спратност објекта је приземље (П+0), са уцртаном зоном изградње и зонама забране изградње на ситуацији приказаној у идејном решењу.

Приликом обраде фасаде примењивати светле пригушене боје.

У оквиру предметног објекта 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.

##### **Регулациона и грађевинска линија:**

Регулациона линија је дефинисана постојећим приземним објектом у делу према улици Топличиној, на који се новопланирани објекат наслања у делу крова.

Грађевинска линија објекта је приказана на ситуацији.

На југу објекат је на растојању од 0,60м у делу источном, а у западном делу је 1,18м. У Односу на границу са катастарском парцелом број 1378/2 К.О. Пожаревац, новопланирани предметни објекат поставити на минималном растојању од 0,4м у делу до постојећег објекта а у северном делу на растојању од 1,29м.

Кровни испусти – стреха према суседној катастарској парцели број 1378/2 К.О. Пожаревац се не дозвољавају, већ је потребно да се према наведеној парцели уради лежећи олуку. Одводњавање атмосферских вода са крова увести у кишну канализацију, хоризонталним и вертикалним олуцима, а никако према суседној парцели и објектима на истој или објектима на предметној парцели, односно унутрашњем дворишту.

Темељне стопе у делу објекта ближе катастарској парцели број 1378/2 К.О. Пожаревац, морају бити у равни темељног зида, односно зида приземља. А отвору према истој парцели могу бити само отвори од споредних просторија (санитарног блока) и са парпетом најмање висине од 1,6м и са непрозирним стаклом.

**Нивелациони услови:**

Кота пода приземља пословног дела је 0,00м (апсолитна кота 78,82м).

Кота тротоара испред објекта је – 0,40м (апсолутна кота 78,42м).

Кота венца крова је +3,14м (апсолутна кота 81,96м), док је кота слемена 5,06м (апсолутна кота 83,88м).

**Приликом израде пројектне документације, обавезно приказати карактеристичне релативне и апсолутне висинске коте објекта и терена.**

Комплетну површину грађевинске парцеле нивелисати тако да површинске воде не угрожавају објекат градње као ни објекте ни садржаје на суседним парцелама и просторима.

Кров објекта решити као вишесливни са максималним нагибом кровних равни до 30°. Кров решити тако да се не угрожавају суседне парцеле и објекти. Пад крова планирати ка улици и унутрашњем дворишту, а према суседној парцели са лежећим олуком без стрехе. Новошланирани објекат повезати на адекватан начин са кровом суседног пословног објекта на јужној страни подносиоца захтева.

Код планирања свих радова на изградњи новог грађевинског фонда, обавезно предвидети предузимање свих потребних мера за спречавање евентуалног нарушавања статичке стабилности суседа које се налази у непосредном окружењу новопланираног објекта.

**Саобраћајни услови:** Приступ објекту формирати из улице Југ Богданове. Проступ дворишном делу парцеле омогућити у оквиру етажне приземља у виду адекватног интерног пешачког пролаза, а по могућству и колског.

**Услови за паркирање:** Главни колски и пешачки приступ остварује се из Улице Југ Богданове. Паркирање возила за сопствене потребе пословног објекта обезбедити на грађевинској парцели изван површине јавног пута или у гаражи и то једно паркинг место за канцеларијске просторе на 60 м<sup>2</sup> нето површине.

**Омогућити на адекватан начин улаз у објекат и кретање по унутрашњем дворишту особама са посебним потребама.**

**Ограђивање:** Парцела се може оградити зиданом оградом до висине 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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 ограде.

**Услови одлагања и евакуације смећа:** Потребно је поставити довољан број контејнера или одговарајућих посуда за одлагање и евакуацију смећа у оквиру парцеле, а према условима ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац.

**Уређење терена:** Партерним решењем уређења терана око објекта дефинисати све елементе планиране уз објекат: саобраћајнице – колске и пешачке, слободне површине, зелене површине, простор за одлагање смећа, паркирање и сл. Партерно уређење терена је саставни део главног пројекта.

**Зеленило:** Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у свим зонама које нису заузеле грађевинским објектима и то мин. 30% слободних површина. Решење озелењавања је саставни елемент главног пројекта партерног уређења објекта.

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

### **-Водовод и канализација:**

1. постојећи пословни објекат је прикључен на секундарну мрежу јавног водовода у улици Југ Богдановој и има свој водомер за мерење потрошње у водомерном шахту. Објекат који се планира градити прикључити преко постојећих унутрашњих инсталација. Уколико пројектант хидрауличким прорачуном утврди да је пречник постојећег прикључка недовољан реконструкцију урадити трасом истог.

2. Постојећи пословни објекат је прикључен на канализациону мрежу у улици Југ Богдановој. Будућу планирани део прикључити преко постојећих унутрашњих инсталација постојећих унутрашњих инсталација постојећег објекта до ревизионог шахта у к.п.бр.1378/1 К.О.Пожаревац. Уколико пројектант хидрауличким прорачуном утврди да је пречник постојећег прикључка недовољан реконструкцију урадити трасом истог.

3. Рок за прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу је 10 радних дана.

4. Оквирни предрачун за извођење радова, сходно „Службеном гласнику РС“ бр.35 од 17.04.2015.г. је саставни дептехничких услова.

### **-Електроенергетска мрежа:**

1-Електроенергетски услови:

-Одобрена једновремена ангажована снага: 17,25 kW, називна струја главних осигурача СМТ 150/5,

-Одобрена максимална ангажована снага : 17,25 kW

-напон на који се прикључује објекат је 0,4 kV – фактор снаге  $\geq 0,95$ ,

2. Место прикључења на постојећи систем је из МБТС „ЋЕБА“, 10/0,4 kV, 1x1000 kVA. ЕДИС шифра 300098 са извода бр.1.

3. За напајање новопланираног објекта постоји прикључак на дистрибутивну електроенергетску мрежу у категорији широка потрошња са полуиндиректним мерењем електричне енергије, ЕД број 999915125268 и одобреном снагом 17,25 kW. Имајући у виду да се једновремена снага према идејном решењу подиже за 5 kW, постојећи прикључак се може користити и за напајање пословне зграде-архиве у оквиру пословног комплекса ЈКП „Водовод и канализација“.

4. Положај ООМ је на фасади објекта, а мерни уређај је трофазно постојеће бројило Искра, број 8501245. Карактер прикључка је трајни. Врста и пресек вода од ОММ до разводне табле пословног објекта – Архива\_ обезбедити Петожилни вод максималног пресека 5x6 мм2 одговарајућег типа РР-У. Услови заштите индиректног напона додиром, преоптерећења



и пренапона: ТТ систем заштитног уземљења у комбинацији са заштитним уређајем диференцијалне струје.

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта купца прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима: ФИД 40/0,5А. Заштитни уређај и аутоматски осигурачи морају бити од лиценцираних Произвођача.

5.Рок за прикључење објекта на електроенергетски систем је 15 дана.

6.Трошкови израде Услови за прикључење износе 4.2000,00дин.

## **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:**

**Услови заштите од пожара:** Саставни део главних пројеката је и пројекат заштите од пожара који је потребно израдити у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гл.л РС", бр. 111/09 и 202015).

**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).

**Услови кретања лица са посебним потребама:** При пројектовању и реализацији објекта применити решења која омогућавају лицима са посебним потребама неометано и континуирано кретање и приступ у све садржаје у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Сл.гласник РС“, бр.19/12).

**Енергетска својства зграда:** Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл.гл.РС“, бр.61/12).

**Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.**

Пре пројектовања новопланираног пословног објекта неопходно је урадити геотехничка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. Гласник РС“, бр.88/11) и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Сл.гласник РС“, бр.51/96).

## **ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

-Идејно решење, у аналогном и дигиталном облику, урађено од стране је ЈКП „Водовод и канализација“ из Пожареваца ул. Југ Богдановаа бр.22-24. – (број техничке документације 01-09/15 од септембра 2015.г.), који је саставни део локацијских услова, за које је одговорно лице пројектант Мина Димитријевић, дипл.инж.грађ. са лиценцом 310 3677 03, које је саставни део локацијских услова.

-Копија плана парцеле за к.п. бр. 1378/1 К.О. Пожаревац број 953-1/2014-613 од 18.09.2014.г. издата од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожаревац.

-Копија плана катастра водова за к.п. бр. 1403/1 К.О. Пожаревац број 953-1/2015-614 од 18.09.2015.г. издата од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожаревац.

-Ситуациони план урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожареваца, урађен фебруара септембра месеца 2015.г. и оверен од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожареваца.

-Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“ из Пожареваца број 03-5484/2 од 18.09.2015.г.

-Услови за пројектовање и прикључење издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Регионални центар Крагујевац Огранак Пожаревац, број 04-350-335/2015 од 29.09.2015.г.

#### **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 контролетехничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр.23/2015).

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, у електронској форми, као и онолико примерка у папирној форми колико подносилац захтева жели да му буде враћено након овере, увећано за један примерак за потребе надлежног органа;
- извод из пројекта за грађевинску дозволу, у папирној и електронској форми, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- доказ о уређивању односа у погледу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, односно, уговор склопљен са ЈП "Дирекција за изградњу града Пожареваца",
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи;
- друге доказе утврђене локацијском дозволом.

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 12 месеци од дана издавања.

#### **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:**

- ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац, ул.Југ Богданова бр.22-24
- Архиви Градске управе града Пожареваца

**Шеф Одсека**

Весна Јововић, дипл.инж.арх.

