

преузето: 27.05.2015  
предметник: дрв- ЖМЧ

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА  
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА  
Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове  
Број: 04-350-142/2015  
25.05.2015. године  
П о ж а р е в а ц

АДВОКАТ  
ДРАГАНА Т. ЖИВКОВИЋ  
ПОЖАРЕВАЦ



Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по захтеву Рајић Дејана (ЈМБГ 1602991762039) из Пољане, ул. Николе Тесле бр. 211, којег заступа пуномоћник адв. Драгана Т. Живковић из Пожаревца, Трг ослобођења бр. 4, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на к.п.бр. 5672/1, 5673/1 и 5673/2 све КО Пољана у Пољани, у ул. Николе тесле бр. 211, на основу члана 53а, 54, 55, 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/15), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", број 22/15) и Просторног плана града Пожаревца ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 10/12), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За израду пројекта за грађевинску дозволу у циљу изградње стамбене зграде са једним станом (категирија Б; класа 111012), спратности П+1 (приземље и спрат), укупне бруто површине објекта 661 м<sup>2</sup>, на катастарским парцелама број 5672/1, 5673/1 и 5673/2 све КО Пољана у Пољани, у ул. Николе тесле бр. 211.

#### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарске парцеле бр. 5672/1, 5673/1 и 5673/2 све КО Пољана у Пољани, представљају комплекс парцела приближно правилног облика, укупне површине 15а 82м<sup>2</sup>, која остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Николе Тесле са југозападне стране и ул. Душана Митића са северне стране.

На парцели постоје евидентирана четири приземна објекта – један стамбени и три помоћна, који се уклањају за потребе изградње новог стамбеног објекта, с тим што се стамбени објекат (бр. 1 из копије плана пацеле), уклања по завршетку изградње новог стамбеног објекта.

Укупна бруто површина објеката који се уклањају је 245 м<sup>2</sup>.

#### ИЗВОД ИЗ ПЛАНског ДОКУМЕНТА

Просторни план града Пожаревца ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 10/12)

Предметна локација, коју чине катастарске парцеле бр. 5672/1, 5673/1 и 5673/2 све КО Пољана у Пољани, налази се у оквиру грађевинског подручја сеоског насеља Пољана, у зони где је као претежна намена земљишта планирано 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 за породично становање:

Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте .....	400 м <sup>2</sup>
Минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте .....	10.0 м
Максимални индекс изграђености на парцели .....	1.0
Максимални степен заузетости на парцели .....	50%
Максимална спратност објеката .....	По+П+2+Пк

Хоризонтална регулација:

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 3m.

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. 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.

#### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

На локацији је могуће планирати рушење постојећих помоћних објеката и изградњу новог стамбеног објекта – зграде са једним станом (категирија Б; класа 111012), спратности П+1 (приземље и спрат), укупне бруто површине објекта 661 m<sup>2</sup>, на катастарским парцелама број 5672/1, 5673/1 и 5673/2 све КО Пољана у Пољани, у ул. Николе тесле бр. 211, према Идејном решењу, урађеном од стране СР "URBANEX INŽENJERING" са седиштем у Пожаревцу, Трг ослобођења бр. 4/8 (пројектант Данијел М. Радуловић, лиценца бр. 300 2568 03; број техничке документације 0-ИДР – 1/15 од 02. априла 2015. године), 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 објекта. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

#### **- урбанистички параметри:**

Планираном изградњом на предметној локацији, постигнут је степен заузетости од 19,7%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% а индекс изграђености од 0.42 што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1.0.

#### **- положај објекта градње и његова регулација:**

Изградња се планира са успостављањем грађевинске линије приземља и спрата ка регулацији ул. Николе Тесле на мин. 20,28 m; грађевинска линија приземља ка регулацији улице Душана Митића је планирана на 3,2 m а спратне етаже на 2,57m.

Објекат је од задње границе парцеле планиран на удаљењу од 3,0m а од границе са бочним суседом на 2,87m у етажи приземља, односно на 1,64m у етажи спрата.

#### **- нивелациони услови:**

Кота пода приземља објекта планирана је на +0.90 m у односу на терен, венац 6,9 m (103,20) а слеме на 11,05 m (107,35). Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима.

У пројекту за грађевинску дозволу пројектант је у обавези да поред релативних упише и апсолутне коте карактеристичних елемената објекта (пода приземља, венца, слемеа и сл.).

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 и пешачки приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Николе Тесле. Потребна паркинг места, планирају се искључиво у оквиру граница парцеле, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу.



Идејним решењем, паркирање возила за сопствене потребе, предвиђено је унутар објекта – гаража за два возила.

**- уређење терена и зеленило:**

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 25% простора парцеле. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

**- формирање грађевинске парцеле:**

Обзиром да се локацијски услови утврђују на више катастарских парцела, то је обавеза инвеститора да изврши спајање тих катастарских парцела у складу са Законом о планирању и изградњи, најкасније пре издавања употребне дозволе.

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

**- Водовод:**

Планирани стамбени објекат прикључити преко унутрашњих инсталација на постојеће сопствено хидрофорско постројење.

**- Канализација:**

Евакуацију отпадних вода из новопланираног стамбеног објекта, преко унутрашњег развода канализационе мреже, спровести у постојећу индивидуалну септичку јаму.

**- Електроенергетска мрежа:**

Постојећи објекат има трофазни двотарифни прикључак на електродистрибутивну мрежу ниског напона у категорији широка потрошња са ЕД бројем: 16332895, одобреном снагом од 17.25 kW и лимитатори 3x25 А на фасади објекта који се руши у другој фази.

Место прикључка из КБТС 10/0.4kV, 250 kVA "Пољана 3" бр. 300056, са извода бр. 4.

Врста прикључка је типски прикључак Т1Б, трајни, надземним каблом, типа Х00/0-А 4x16 мм<sup>2</sup>, са најближег дистрибутивног стуба.

Трошкови прикључења, према важећем ценовнику на дан 14.05.2015. године, износе 69.321,62 РСД без обрачунатог ПДВ-а.

**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. 69/12).

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

- Идејно решење, урађено од стране СР "URBANEX INŽENJERING" са седиштем у Пожаревцу, Трг ослобођења бр. 4/8; пројектант Данијел М. Радуловић, лиценца бр. 300 2568 03; број техничке документације 0-ИДР – 1/15 од 02. априла 2015. године;

- Копија плана за к. п. бр. 5672/1, 5673/1 и 5673/2 све КО Пољана, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 953-1/2015-197 од 15.04.2015. године;

- Копија плана катастра водова за к. п. бр. 5672/1, 5673/1 и 5673/2 све КО Пољана, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 953-1/2015-196 од 15.04.2015. године;

- Препис листа непокретности бр. 4365 КО Пољана, издат од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-1/2014-3637 од 05.09.2014. године;

- Катастарско-топографски план за к. п. бр. 5672/1, 5673/1 и 5673/2 све КО Пољана,



урађен од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожареваца, септембра 2014. године и оверен од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Пожаревац;

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије "Центар" доо Крагујевац, бр. ПО 04-350-142/2015 од 14.05.2015. године, за израду којих накнада стварних трошкова износи 4.200,00 РСД;

- Информација о локацији бр. 04-350-50/2015 од 05.03.2015. године, издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Пожаревац;

#### 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.

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 уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи;

- доказ о уређивању односа са ЈП „Дирекција за изградњу града Пожареваца“ у погледу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта на територији града Пожареваца, донету од стране Скупштине града Пожареваца бр. 01-06-34/8 од 06.03.2015. год. („Службени гласник града Пожареваца“, бр. 1/2015).

- доказ о одговарајућем праву својине на земљишту;

- сагласности преосталих сувласника, оверена у складу са законом ако се изводе радови на грађевинском земљишту које је у сувласништву више лица.

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.

Обрађивач

Гордана Ранђеловић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Весна Јововић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.

