

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: 04-350-127/2015
07.05.2015. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, поступајући по захтеву Стојадиновић Златана (ЈМБГ 2410970762613) из Мајиловца, за издавање локацијских услова за реконструкцију постојећег стамбеног објекта ради доградње и надградње на к.п.бр. 7957/62 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. 27. априла бр. 23, на основу члана 53а, 54. 55. 56. и 57. 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. 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", број 22/2015), Одлуке о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожареваца („Службени гласник града Пожареваца“, бр. 13/14) и Генералног плана Пожареваца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За израду пројекта за грађевинску дозволу у циљу реконструкције, доградње и надзиђивања постојеће стамбене зграде са једним станом (категирија А; класа 111011) етажом спрата, тако да планирана спратност објекта износи П+1 (приземље и спрат); укупна бруто површина објекта је 329.94 м², на катастарској парцели број 7957/62 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. 27. априла бр. 23.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарска парцела бр. 7957/62 КО Пожаревац, у Пожаревцу, правоугаоног облика, укупне површине 462 м², која са северне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Лесковачкој а са западне стране ул- 27. априла, испуњава услов за грађевинску парцелу.

Постојећи приземни стамбени објекат се делимично руши као и помоћни објекат у целини (укупна површина за рушење је 20,64м²) тако да бруто површина објекта који се реконструише, дограђује и надзиђује етажом спрата износи 97,36 м².

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 7957/6 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у улици 27. априла бр. 23, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожареваца, у градском урбаном ткиву изван централне зоне града као и у зони улазних праваца у град и за исту је Генералним планом Пожареваца предвиђено породично становање као претежна намена а делатности пословања, трговине и услуга као допунски садржаји.

Урбанистички и регулациони параметри за породично становање у зони улазних праваца у град а изван градског центра:

Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте	300 м ²
Минималана ширина парцеле за слободностојеће објекте	12.0 м
Максимални индекс изграђености на парцели	1.5
Минимални проценат зелене површине на парцели	20%
Максимални степен заузетости на парцели	35%
Максимална спратност објекта	По+П+1+Пк



Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле 0 - 5.0м
 - минимално растојање објекта од бочних граница парцеле..... 1.5м - 2.0м
 - растојање објекта од бочних суседних објеката 4.0м
 - минимално растојање објекта од задње границе парцеле 8.0м
 - минимално растојање објекта од наспрамног објекта..... 1 висина, а не мање од 8.5м
- За изграђене објекте важе постојећа растојања.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

На парцели је могуће планирати реконструкцију, доградњу и надзиђивање спрата постојеће стамбене зграде са једним станом (категиорија А; класа 111011), на к.п.бр. 7957/62 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. 27. априла бр. 23, тако да планирана спратност износи приземље и спрат (П+1), а укупна бруто површина објекта износи 329,94 м², а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране ПД "Перић" са седиштем у Пожаревцу, ул. Доситејева бр. 2/2 (пројектант Драган Перић, лиценца бр. 311 F 108 07; број техничке документације ИДР – 02-04/15 од 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 доградњом на предметној парцели постигнут је степен заузетости од 34%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 35%. Доградњом и надзиђивањем предметног објекта, етажом спрата, постиже се индекс изграђености од 0.71 што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1.5.

- положај објекта градње и његова регулација:

Задржава се постојећи положај објекта при чему се део ка улици лесковачкој руши. Доградња се планира са успостављањем грађевинске линије приземља ка регулацији ул. 27. априла од 1.68 м. Етажа спрата има конзолну терасу, тако да је грађевинска линија спратне етаже на 0,20 м. Доградња ка јужном суседу се планира на 4,05 м од суседног објекта, односно на 1,79 м од границе са суседном парцелом. На зиду који је оријентисан ка к.п. бр. 7957/64, нису планирани отвори.

- нивелациони услови:

Задржава се постојећа кота приземља објекта која је на +0.20м у односу на терен. Објекат пројектовати тако да максимална висина венца објекта износи 6,20 м а слемена 8,20 м у односу на терен. 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 а апсолутне коте пода приземља, венца и слемена.

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 Лесковачке или 27. априла. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница парцеле, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на 100-120м² бруто површине објекта.

- 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.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- Водовод:

Постојећи стамбени објекат је прикључен на секундарну мрежу јавног водовода у улици Лесковачкој и има свој водомер $\Phi \frac{3}{4}$ за мерење потрошње у водомерном шахту. Будући дограђени стамбени део објекта прикључити преко постојећих унутрашњих инсталација постојећег објекта. Уколико пројектант хидрауличким прорачуном утврди да је пречник постојећег прикључка недовољан, реконструкцију урадити трасом истог.

- Канализација:

Постојећи стамбени објекат је прикључен на мрежу јавне фекалне канализације у улици Лесковачкој. Будући дограђени стамбени део објекта прикључити преко постојећег ревизионог шахта на к.п.бр. 7957/62 КО Пожаревац. Уколико пројектант хидрауличким прорачуном утврди да је пречник постојећег прикључка недовољан реконструкцију урадити трасом истог. Атмосферска вода не сме се уводити у фекалну канализацију.

- Електроенергетска мрежа:

Постојећи објекат има трофазни двотарифни прикључак на електродистрибутивну мрежу ниског напона у категорији широка потрошња са ЕД бројем: 15378808, одобреном снагом од 17.25 kW и лимитатори 3x25 А. Прикључење дограђеног и надзиданог дела објекта се може извршити преко постојећег прикључка, из ТС 10/0.4kV, 1x630 kVA "Пиротска" бр. 300139, са извода бр. 2. Прикључак спада у посебне врсте прикључка – измештање места мерења.

Прикључни вод је оријентационе дужине око 10 м, типа РРУ 5x6 мм².

Трошкови прикључења, према важећем ценовнику на дан 07.05.2015. године, износе 27.428,67 РСД без обрачунаог 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.69/2012).

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење, урађено од стране ПД "Перић" са седиштем у Пожаревцу, ул. Доситејева бр. 2/2; пројектант Драган Перић, лиценца бр. 311 F 108 07; број техничке документације ИДР – 02-04/15 од априла 2015. године;

- Копија плана за к.п.бр. 7957/62 КО Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 953-1/2015-77 од 10.02.2015. године;

- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 7957/62 КО Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 953-1/2015-76 од 10.02.2015. године;

- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 7957/62 КО Пожаревац, урађен од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожаревца, фебруара 2015. године и оверен од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Пожаревац;

- Технички услови издати од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пожаревац, бр. 03-1743/2 од 28.04.2015. године, за израду којих накнада стварних трошкова износи 2.117,59 РСД;

- Технички услови издати од стране Привредног друштва за дистрибуцију електричне

енергије "Центар" доо Крагујевац, бр. ПО 04-350-127/2015 од 07.05.2015. године, за израду којих накнада стварних трошкова износи 4.200,00 РСД;

- Информација о локацији бр. 04-350-54/2015 од 23.02.2015. године, издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе пожаревца;

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 Пожаревца“ у погледу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта на територији града Пожаревца, донету од стране Скупштине града Пожаревца бр. 01-06-34/8 од 06.03.2015. год. („Службени гласник града Пожаревца“, 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 Пожаревца, 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.

Весна Јововић

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.



Војислав Пајић