

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА  
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА  
Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове  
Број: 04-350-161/2015  
11.06.2015. год.  
ПОЖАРЕВАЦ

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по захтеву Дачић Мирјане (јмбг0904939767017) из Пожаревца ул. Кнеза Лазара бр. 30, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу – односно надградњу постојећег индивидуалног стамбеног објекта на к.п.бр. 805 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Кнеза Лазара бр.30. у Пожаревцу, 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. 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) и и Плана детаљне регулације „Блок Синђеличеве и Југ Богданове улице“ у Пожаревцу („Службени гласник града Пожаревца“, број 2/13), доноси:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију постојећег стамбеног објекта, спратности подрум, приземље и спрат, и доградњу - надградњу другог спрата и подкровља ради изградње вишепородичног стамбеног објекта са четири стана (категирија Б; класа 112221) на катастарској парцели број 805 КО Пожаревац у Пожаревцу у улици Кнеза Лазара бр. 30, потребних за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Генералним планом Пожаревца.

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 805 КО Пожаревац, у Пожаревцу, је полигоналног облика, укупне површине 596м<sup>2</sup>, која са јужне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – улици Кнеза Лазара (к.п.бр. 801 К.О. Пожаревац), испуњава услов за грађевинску парцелу.

Стамбени објекат који је планиран за реконструкцију, доградњу и надградњу-надзиђивање (објекат евидентиран бр. 1 у катастарском оперативу) је спратности По+Пр+I (подрум, приземље и спрат), бруто површине у основи приземља 172м<sup>2</sup> и исти је у својини подносиоца захтева.

На предметној грађевинској парцели осим наведеног стамбеног објекта не постоје други објекти.

### ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 805 К.О. Пожаревац у улици Кнеза Лазара бр.30. у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у оквиру зоне ужег 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.

За овај део града усвојен је План детаљне регулације „Блок Синђеличеве и Југ Богданове улице“ у Пожаревцу („Службени гласник града Пожаревца“, број 2/13).



Минимална величина новоформиране грађевинске парцеле износи  $250\text{m}^2$  за објекте у низу, односно  $2 \times 250\text{m}^2$  за двојне објекте. Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле за објекте у низу је 6м, а за двојне објекте 10м. Минимална дубина парцеле је 15м.

Максимални индекс заузетости износи 60%, а максимални индекс изграђености износи 2,4.

Максимална спратност објекта износи П+2+Пк-Пс (приземље, два спрата и подкровље-повучени спрат), уз услов да се висина венца објекта на регулацији у ул. Кнеза Лазара усагласи са постојећом висином венца објекта „Музичке школе“ која износи 7,20м. Повучени спрат се формира каскадним повлачењем у односу на фасадну равну.

Минимални проценат зелених површина на парцели износи 20%.

Грађевинска линија поклапа се са регулационом линијом према ул. Кнеза Лазара, у свему према графичком прилогу и унутрашња грађевинска линија која представља линију до које је дозвољена изградња објекта.

Удаљеност објеката у прекинутом низу, од бочних граница парцела је минимално 2,0м, с тим да је на бочним странама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са мин. висином парапета од 1,5м.

Дозвољавају се отвори на бочним фасадама, ако је минимална удаљеност суседних објеката 5,0м.

Удаљеност од помоћног објекта је 1,5м.

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

На парцели број 805 К.О. Пожаревац у Пожаревцу у улици Кнеза Лазара бр.30. је могуће планирати изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта са 4 стана (објекат категорије Б; класа 112221 – 100,00% за стамбени део).

Ново планирани објекат је максималне спратности По+Пр+2+Пк – подрум, приземље, два спрата и подкровље.

Максимална бруто надземна површина објекта износи  $638,47\text{m}^2$ , којим се остварује индекс изграђености од 1,07, а максимално дозвољени је 2,4, а бруто развијена површина свих етажа је  $685,28\text{m}^2$ . Површином у основи приземља је  $172,00\text{m}^2$  чиме се на предметној парцели постиже коефицијент заузетости од 28,86%, а максимално дозвољени је 60%.

Идејно решење за новопланирани објекат урадио је Пројектни биро „МС ДОМ“ из Пожареваца ул. Хајдук Векова бр.7. – (број техничке документације 03-05/15 од 11.05.2015.г.), који је саставни део локацијских услова, за које је одговорно лице пројектант Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом 300 К53011.

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:**

На предметној парцели постигнут је степен заузетости од 28,86%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 60%. Дограђњом - надзиђивањем предметног објекта, до максималне спратности Пр+2+Пк, постиже се индекс изграђености од 1,07 што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 2,4.

### **Положај објекта градње и његова регулација:**

Грађевинска линија се задржава грађевинска линија постојећег објекта који се реконструише, дограђује и надграђује, а регулациона линија је дефинисана границом катастарске парцеле у односу на улицу Кнеза Лазара и иста је на растојању од 6,25м.

Растојање новопланираног објекта у односу на:

- на бочну границу парцеле бр.804/1 К.О. Пожаревац) је 1,56-167м, односно растојање



постојећег објекта,

- на бочну границу са парцелом бр.806/3 К.О. Пожаревац растојање је 1,16- 1,24м, што представља растојање постојећег објекта који се дограђује – надграђује.

#### **Нивелациони услови:**

Задржава се постојећа кота приземља објекта, која је 0,00м (78,98) у односу на тротоар око објекта -0,55 (78,43). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта-слемена износи 14,53м (93,51), а кровног венца је 11,09 м (90,07). 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 парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Кнеза Лазара, која предметну парцелу тангира са јужне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница парцеле бр. 805 К.О. Пожаревац, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан.

**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.

Парцела се не ограђује ка регулацији, односно према улици Кнеза Лазара.

**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 терена 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. 20% слободних површина. Решење озелењавања је саставни елемент главног пројекта партерног уређења објекта.

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

#### **-Водовод и канализација:**

1.Предметни стамбени објекат је прикључен на секундарну водоводну мрежу јавног водовода на постојећу АС водоводну цев која је лоцирана у ул.Кнеза Лазара и има свој водомер  $\Phi$  3 /4 за мерење потрошње у водомерном шахту. Будући дограђени део прикључити преко постојећих унутрашњих инсталација. Уколико се додаже дисрауличким прорачуном да је постојећи пречник недовољан реконструкцију урадити трасом истог.

2.Предметни објекат је прикључен на канализациону мрежу - секундарну мрежу јавне фекалне канализације извршити на шахт улице Кнеза Лазара. . Будући дограђени део прикључити преко постојећих унутрашњих инсталација. Уколико се додаже дисрауличким прорачуном да је постојећи пречник 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 на прикључивању предметног објекта на градску водоводну мрежу је 171.868,00 динара + ПДВ 20% = 34.373,60 дин, што укупно износи 206.241,60 динара.**



**5.Оквирни предрачун за извођење радова на прикључивању стамбеног објекта на градску канализациону мрежу износи 121.860,00 динара + ПДВ 20% = 24.372,00 динара, што укупно износи 146.232,00 динара.**

**-Електроенергетска мрежа:**

1-Електроенергетски услови:

-Одобрена једновремена ангажована снага: 17,25 kW

-Одобрена максимална ангажована снага : 44,16 kW ,  $I_{nom}=64A$

2.Место и тип прикључка на објекту купца: Типски групни прикључак Г-13А.

3.Место и тип прикључка на објекту купца: У из ТС 10/0,4 kV , 1x630 kVA „Косанчићева“.

4. У МРО треба урадити: трофазна, двотарифна дигитална бројила 3x230/400 V, 10-40 А са интегрисаним уклопним сатом, са лимитерима од 25А.

5.Услови заштите од индиректног напона додиром: мора бити изведена заштитним уземљењем (ТТ систем).

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

7.Трошкови прикључка износе  $215.576,68+19.505,17 = 235.081,85$  динара без ПДВа.

**-Топлификациони систем:**

1а.Приземље и спрат објекта прикључен је на топлификациони систем са 38,10 kW на постојећим преградним вентилима DN40 који се налазе у подруму постојећег објекта .

Максимална снага за прикључење предметне доградње је 12 kW у оквиру капацитета постојећег прикључка . Да би се створили технички услови за прикључење предметне реконструкције објекта на топлификациони систем потребно је изградити: унутрашњу инсталацију купца и мерно регулациони сет за комплетан објекат. У случају да укупна снага након проширења прелази 49,5 kW потребно је изградити нови прикључни топловод.

1.Парцела припада локацији која се снабдева топлотном енергијом из постојеће зонске топлопредајне станице ЗТПС бр.4041 на адреси Синђелићева 4. Топлотне снаге 1700 kW , која ће снабдевати топлотном енергијом у коначној фази зону : Синђелићева 2-8, Кнеза Лазара 2-34, Немањина 1-11 и Југ Богданова 1-5.

- Место прикључка на постојећи топлификациони систем је иза преградних вентила DN40,

-Максимална расположива снага на месту прикључења на постојећу мрежу је: 49,5 kW,

-Максимална расположива снага на месту прикључења унутрашње инсталације је 12 kW,

-Називни и расположиви притисак на месту прикључења  $P_N= 6,0$  бара.

-Место предаје енергије је одређено уређајима за регулацију предаје топлотне енергије и уређајима за мерење предате топлотне енергије у објекту.

-Прикључни топловод за објекат ће се градити након склапања предуговора односно уговора о прикључењу на топлификациони систем града Пожареваца, висина накнаде за прикључак биће утврђена на основу уговора. Технички услови важе годину дана од дана издавања.

**-Телекомуникациони услови**

1.На предметној парцели постоје ТК каблови које треба заштитити и обезбедити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне мере предострожности како не би на било који начин дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности ТК објекта и каблова. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације. Пре почетка извошења радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ ИЈ Пожаревац извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова, како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите каблова.

Инвеститор и извођач радова дужни су да се придржавају свих датих услова од стране „Телеком Србија“ АД РЈ Пожаревац .

2.Рок за прикључење објекта на градску мрежу ТТ инсталација је 30 дана након подношења



захтева и након реализације потписује се уговор.

3. За уговорену обавезу од две године цена прикључка је 1 динар за бакарни привод до 250м.

#### **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 издатим условима из дела заштите од пожара издатих од стране МУП Републике Србије – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу – Одсек за превентивну заштиту у Пожаревцу 07/26 број 217-3339/14-1 од 14.04.2014. године. На урађене главне пројекте прибавити сагласност надлежне протипожарне службе.

**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 вишепородичног 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, урађено од стране је Пројектни биро „МС ДОМ“ из Пожареваца ул. Хајдук Векова бр.7. – (број техничке документације 03-05/15 од 11.05.2015.г.), који је саставни део локацијских услова, за које је одговорно лице пројектант Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом 300 К53011, које је саставни део локацијских услова.

-Копија плана парцеле за к.п. бр. 805 К.О. Пожаревац број 953-1/2015-298 од 19.05.2015.г. издата од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожаревац.

-Копија плана катастра водова за к.п. бр. 805 К.О. Пожаревац број 953-1/2015-299 од 19.05.2015.г. издата од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожаревац.

-Препис листа непокретности број 7279 К.О. Пожаревац број 953-1/2015-2206 од 25.05.2015.г. издата од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожаревац.

-Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“ из Пожареваца број 03-2650/2 од 28.05.2015.г.

-Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије Центар доо Крагујевац ЕД Електроморава Пожаревац, број ПО-04-350-161/2015 од 05.06.2015.г.

-Технички услови за пројектовање и прикључење од стране ЈП „Топлификација“ – Пожаревац бр. 4622/2 од 04.06.2015.г.

-Сагласности и услови издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. Службе за планирање, развој и инвестициону изградњу Пожаревац број 195516/3-2015 од 27.05.2015.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 контролех техничке 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 Пожаревца",
- 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.

Административна такса у износу од 2500,00 динара наплаћена је по тачки 5. тарифног броја 9. Одлуке о изменама и допунама Одлуке о локалним административним таксама („Сл.гл. Града Пожаревца“, бр.13/2012).

Републичка административна такса у износу од 760,00 динара, сходно тарифном броју 1. и 9. Закона о републичким административним таксама („Сл.гл.РС“, број 43/03, 51/03, 52/04, 42/05, 61/05, 42/06, 5/09, 54/09, 35/10, 70/11 и 55/12).

## 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.

## ДОСТАВИТИ:

- Дачић Мирјани из Пожаревца
- Архиви Градске управе града Пожаревца

**Шеф Одсека**

Весна Јововић, дипл.инж.арх.



**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.

