

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: 04-350-244/2015
04.08.2015. год.
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по захтеву Јашарај Садрије (0304975742511) из Бујановца, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, на к.п.бр. 1949/33 КО Костолац - град, у Костолцу у ул. Дрварској бб, 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) и Плана генералне регулације Костолаца („Службени гласник ГП“, бр. 6/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу индивидуалног стамбеног објекта (катеорија А; класа 111011) на катастарској парцели број 1949/33 КО Костолац - град у Костолцу у ул. Дрварској бб, потребних за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Планом генералне регулације Костолаца („Службени гласник ГП“, бр. 6/2015).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1949/33 КО Костолац - град, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Костолац, приближно правилног правоугаоног је облика, укупне површине 484м², која са претежно јужне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – улици Дрварској (к.п.бр. 1949/35 КО Костолац - град), и испуњава услов за грађевинску парцелу.

На предметној грађевинској, на основу Ситуационог плана, евидентиран је постојећи један објекат и то помоћни (објекат није евидентиран у катастарском оперативу). Осим наведеног, на предметној парцели нису евидентирани постојећи други објекти.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1949/33 КО Костолац - град, у Костолцу у ул. Дрварској бб, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Костолац, и у зону за коју је Планом генералне регулације Костолаца, предвиђено индивидуално становање – становање малих густина као претежна намена.

У оквиру намене становања могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта.

Минимална површина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте износи 300м², док је минимална ширина парцеле 12,00м.

Максимални индекс изграђености на парцели износи 1,2. У укупну бруто површину објеката урачунавају се постојећи и планирани објекти.

Максимални индекс заузетости на парцели износи 40%, а минимални проценат зелених површина на парцели износи 20%.

Највећа дозвољена спратност стамбеног објекта је По+П+2+Пк, а висина објекта до коте слемена 15,00м, а до коте венца износи 12,00м.

Највећа дозвољена спратност помоћног објекта износи П+0, са висином до коте слемена до максимално 5,00м, а до коте венца максимално 4,00м.

Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију јавног пута, у зависности од функције и ранга пута, у складу са законом и прописаним ширинама заштитног појаса пута.

Грађевинска линија се одређује на приближном одстојању од 5,0м у односу на регулациону линију, тј. објекат се поставља у линији регулације суседних постојећих објеката на суседним парцелама. Удаљење новог објекта од бочних граница суседних парцела је од 1,5 до 2,5м, у свему према графичком прилогу - Ситуациони план. Растојање објекта од бочних суседних објеката је минимално 4,00м, док је минимално растојање два објекта на парцели, такође, 4,00м.

Растојање објекта у односу на задњу границу парцеле утврђује се на минимум 6,00м.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На парцели је могуће планирати изградњу индивидуалног стамбеног објекта (категорија А; класа 111011), на к.п.бр. 1949/33 КО Костолац - град, у Костоцу у ул.Дрварској бб, тако да максимална спратност новопланираног објекта износи приземље и спрат (П+1), а максимална бруто изграђена површина објекта износи 201,24м², док бруто развијена грађевинска површина износи 201,24м², а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране ПД „СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. са седиштем у Пожаревцу, ул. Невесињска бр. 46, 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:

На предметној парцели постигнут је степен заузетости од 24%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40%. Изградњом предметног објекта, постиже се индекс изграђености од 0,42, што је мање од дозвољених 1,2.

- положај објекта градње и његова регулација:

Грађевинска линија објекта се поставља на удаљењу од 4,70м, регулациона линија је дефинисана границом катастарске парцеле у односу на јавну саобраћајну површину – улицу Дрварску бб (к.п.бр. 1949/35 КО Костолац – град).

Растојање новопланираног објекта у односу на:

- на бочну границу са парцелом 1949/32 КО Костолац - град је мин. 6,70м;
 - на бочну границу са к.п.бр.1949/34 КО Костолац - град је 3,00м;
 - на задњу границу парцеле, са к.п.бр. 1949/19 КО Костолац – град је на 8,78м;
- у свему према графичком прилогу – Ситуациони план.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта, 0,00м (77,60м) је за 0,20м виша у односу на тротоар око објекта, тј. кота терена је -0,20м (77,40м). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи 7,87м. 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 – улицу Дрварску бб (к.п.бр. 1949/35 КО Костолац – град), који предметну парцелу тангира са претежно јужне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница сопствене парцеле бр. 1949/33 КО Костолац – град, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг место на једну стамбену јединицу. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора и то да минимални проценат зелене површине износи 20%. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

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 је ПД „СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. из Пожареваца ул. Невесињска бр.46. – (број техничке документације ИДР-01-06/15 од јуна 2015.г.), који је саставни део локацијских услова, за које је одговорно лице пројектант Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. са лиценцом 310 2442 03;

- Копија плана за к.п.бр. 1949/33 КО Костолац – град, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 953-1/2015-458 од 23.07.2015. године;

- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 1949/33 КО Костолац – град, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 953-1/2015-459 од 23.07.2015. године;

- Ситуациони план за к.п.бр. 1949/33 КО Костолац – град, урађен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца, у априлу 2015. године и оверен од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Пожаревац;

-Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“ из Пожареваца број 04-350-244/2015 од 27.07.2015.г.

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије Центар доо Крагујевац ЕД Електроморава Пожаревац, број КО-04-350-244/2015 од 05.08.2015.г.

-Сагласности и услови издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. Службе за планирање, развој и инвестициону изградњу Пожаревац број 270002/3-2015 од 27.07.2015.г.

На основу члана 6. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр.35/2015) и члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“,

бр.22/2015), прибављени су копија плана парцеле и извод из катастра водова, у дигиталној и аналогној форми од стране органа надлежног за послове државног премера и катастра. Подносилац захтева је извршио уплату накнаде стварних трошкова за прибављање података од стране РГЗ СКН Пожаревац, у укупном износу од два пута по 712,00 динара и два пута по 300,00 динара, о чему постоје докази – уплатнице од 01.09.2015. године.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

-Водовод и канализација:

1.Предметни стамбени објекат прикључити на секундарну мрежу јавног водовода са Φ 90мм ПЕ цеви у ул.Дрварској. Мрежа се налази са исте стране од предметног објекта. Водомерни шахт сместити у катастарској парцели бр. 1949/33 КО Костолац-град на 1,00м од регулационе линије, димензије 1,00м x 1,00м x 1,00м светлог отвора и у њега сместити водомер. Уколико пројектант хидрауличким прорачуном утврди да је пречник постојећег прикључка недовољан, реконструкцију урадити трасом истог.

2.Предметни објекат прикључити на канализациону мрежу - секундарну мрежу јавне фекалне канализације у улици Дрварској. Мрежа фекалне канализације се налази на средини коловоза у ул.Дрварској. Будући стамбени објекат прикључити преко ревизионог шахта у парцели бр. 1949/33 КО Костолац-град канализационим цевима КЦ ПВЦ Φ 160мм. Уколико пројектант хидрауличким прорачуном утврди да је пречник постојећег прикључка недовољан, реконструкцију урадити трасом истог.

3. Атмосферска вода не сме се уводити у фекалну канализацију.

4.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 27,767.00 динара + ПДВ 20% = 33,320.40 дин.

5.Оквирни предрачун за извођење радова на прикључивању стамбеног објекта на градску канализациону мрежу износи 46,805.00 динара + ПДВ 20% = 56,166.00 динара, што укупно износи 89,486.40 динара.

-Електроенергетска мрежа:

1-Електроенергетски услови:

-Одобрена једновремена ангажована снага: 17,25 kW

-Одобрена максимална ангажована снага : kW

2.Место прикључења на постојећи систем:

Из ТЦ 10/0,4 kV „ЈУГ“, 630 kVA бр.310029, са извода бр.2. Прикључак објекта извешће се са нн надземне мреже, са мајближег нисконапонског стуба каблом типа X00 4x16мм².

3.Врста прикључка – типски прикључак: Т1Б

4.Опис прикључка и начин прикључења мерног места:

Измештено место мерења на дистрибутивном стубу.

5. Врста пресек вода од ОММ до разводне табле објекта купца – обезбедити Четворожилни вод максималног пресека 16мм² одговарајућег типа X00-А.

5.Услови заштите од индиректног напона додира: мора бити изведена заштитним уређајем диференцијалне струје.

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

7.Трошкови прикључка износе $56,8018.30 + 12,503.31 = 69,321.61$ динара без ПДВа.

-Телекомуникациони услови

1.На поменутом делу нема наших ТТ инсталација на које би утицала градња горе поменутог.

2.Рок важности је годину дана

-Топлификациони услови

На основу услова за пројектовање и прикључење на топлификациони систем бр.01-352-1054 од 03.09.2015. године

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 накнаде 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 2000,00 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 770,00 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:

- 2 x Јашарај Садрији из Бујановца
- 1 x Архиви Градске управе града Пожаревца

Виши Стручни сарадник:
Драгана Петровић, дипл. инж. арх.



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.

