

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: 04-350-440/2015
31.12.2015. год.
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по захтеву Грубетић Бојана из села Острowo – Костолац - Пожаревац, ул.Цара Душана бр.62, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом на к.п.бр. 1029 К.О. Острowo у Острowo, на основу члана 53а, 54.- 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“, број 35/2015), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“, број 22/2015 и 89/2015), Просторног плана града Пожаревца (“Сл. гл. града Пожаревца”, бр. 10/2012), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1029 К.О. Острowo, у улици Цара Душана бр.62, у Острowo, укупне површине 7а58м², за изградњу слободностојећег стамбеног објекта са једним станом, спратности Пр+1 (приземље и спрат), категорије А, класификациони број 111011, БРГП од 198,85м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1029 К.О. Острowo, у Острowo, трапезног облика, укупне површине 7а58м², са јужне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Цара Душана (к.п.бр. 1388/1 К.О. Острowo), испуњава услов за грађевинску парцелу.

На предметној парцели постоје два стамбена објекта која су предвиђена да се руше. Положај постојећих објеката приказани су на Ситуационом плану урађеном од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожаревца од јула 2015. године.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр.1029 К.О. Острowo, у улици Цара Душана бр.62, у Острowo, налази се у оквиру грађевинског подручја Острова, у зони претежно намењеној мешовитом становању.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

- **минимална површина парцеле:**
за слободностојеће објекте.....300 м²
- **минимална ширина парцеле за изградњу:**
за слободностојеће објекте.....10,00м
- **максимални индекс или степен изграђености „И“:**
на парцели.....1,0
(представља однос бруто површине свих надземних етажа објеката и површине парцеле)
- **максимални индекс или степен заузетости „З“:**
на парцели.....50%
(представља однос збира бруто површина приземља објеката и површине парцеле)

Висинска регулација:

- Максимална спратност објеката.....П+2+Пк

Хоризонтална регулација:

- грађевинска линија објекта удаљена је мин. 3,00м од регулационе линије;
- минимално растојање објекта од границе са суседном парцелом мора бити минимално 1,5м;
- минимална удаљеност зида са прозорским, вратним и другим отворима износи 4,00м од границе суседне парцеле, а у случају зида без отвора – 3,00м;

- парцеле се могу оградити у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, итд.);

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1029 К.О. Острowo, у улици Цара Душана бр.62. у Острovu, могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом (катeгopија А; класа 111011), димензија основе приземља 12,25мx7,90м + трем 1,20мx7,35м, спратности приземље и спрат (Пр+1), грађевинске бруто површине објекта 198,85м², а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране ПД „Наша кућа“ д.о.о. са седиштем у Пожаревцу, ул. Таковској бр. 15/3, (број техничке документације Д 10-01/15 од 16.10.2015.год.), за које је одговорно лице пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03, 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 објеката. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

- урбанистички параметри:

Изградњом предметног објекта, постиже се индекс заузетости на парцели од 13,86%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,26, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,0.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према улици Цара Душана, која тангира парцелу са јужне стране.

Грађевинска линија објекта је постављена на 10,22м од регулационе линије према улици у на западној страни, а на 11,13м од регулационе линије према улици са источне стране.

Према граници ка суседној к.п.бр. 1031 К.О.Острowo, на западу, објекат се поставља на 1,50м.

Према граници ка суседној к.п.бр. 1022 К.О.Острowo, на истоку, објекат се поставља на око 6,00м.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00м (апсолутна кота +73,05) у односу на коту терена која је - 0,53м (апсолутна кота терена је +72,52). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта (слемена) износи +7,25м (апсолутна кота +80,30). 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. Кота испред улаза у објекат износи -0,53м/+72,52.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Цара Душана, која предметну парцелу тангира са јужне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница парцеле бр. 1029 К.О. Острowo, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан.

- оградивање:

Парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0.90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограджује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине од 1.40м уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade. 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 оператy, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника парцеле. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30% 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 и канализација:

1. Предметна катастарска парцела није прикључена како на месну водоводну мрежу тако и на месну канализациону мрежу због непостојања исте.

Будући да новопланирани објект не може бити прикључен на мрежу фекалне канализације због неизграђености исте, неопходно је изградити септичку јаму у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објеката. Пројекат септичке јаме је саставни део пројектне документације пројекта за грађевинску дозволу.

Објект ће се снабдевати водом из сопственог водовода – бунара, преко хидрофорског постројења. Пројекат хидрофорског постројења је саставни део пројектне документације пројекта за грађевинску дозволу.

Отпадне воде из објекта могу се прикључити у сенгруп – водонепропусну септичку јаму. Сенгруп мора бити постављен на прописном растојању од бунара и других објеката на сусудним парцелама и не сме исте угрожавати.

Положај интерног водовода и септичке јаме на парцели мора бити на прописаном растојању једно од другог а у складу са санитарним прописима за ову врсту објеката.

Електроенергетска мрежа:

Електроенергетски услови:

-Одобрена једновремена ангажована снага: 17,25кW

-Одобрена максимална ангажована снага: 17,25кW

Технички опис прикључка: Објект се прикључује на ТС 10/0,4 кV „Острово 2“, 4000 кVA број 390029, са извода бр.3. Прикључак објекта ће се извести са нн надземне мреже, са најближег нисконапонског стуба каблом типа X= 4x16мм².

Фиксни трошкови прикључка Т1Б према методологији о критеријуму и начину одређивања трошкова прикључка на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („сл. гласник РС“ бр. 59/06, 79/06, 114/06, 9/09 и 77/12) и ценовнику ПД „Центар“ бр.975 од 20.02.2013.год. су 34.704,30;

Трошкови радова („Сл. гласник РС“ бр. 59/06, 79/06, 114/06 9/09 и 77/12) -22.114,00 дин;

Део трошкова система насталих због прикључења објекта 12.503,31 дин;

Део трошкова система насталих због прикључења типског прикључка утврђује се као обрачунска величине изражена кроз јединични трошак по кW, који се одређује у зависности од начина мерења и Одлуке о утврђивању Методологије за одређивање цене приступа систему за дистрибуцију електричне енергије („Сл.гласник РС“, бр. 105/12, 84/13 и 87/13) – 12.503,32 дин; укупно без ПДВ-а 69.321,62 дин.

Опис и положај ОММ и број мерних уређаја: Орман мерног места за једно бројило

Мерни уређаји: трофазна, двотарифна бројила 3x230/400 V, 10-40А са уклонним сатом.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: ТТ у комбинацији са заштитним уређајима диференцијалне струје.

Рок за прикључење објекта на електроенергетски систем је 15 дана.

Трошкови прикључка износе 69.321,62 РСД без 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:** Објект 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, у аналогној и електронској форми, урађено од стране ПД „Наша кућа“ д.о.о. са седиштем у Пожаревцу, ул. Таковској бр. 15/3, (број техничке документације Д 07-02/15 од 06.07.2015.год.), за које је одговорно лице пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.граф. са лиценцом број 310 4616 03, које је саставни део локацијских услова.

- Копија плана за к.п.бр. 1029 К.О. Острово, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 953-1/2015-850 од 14.12.2015. године;

- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 1029 К.О. Острово, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 953-1/2015-851 од 14.12.2015. године;

- Ситуациони план к.п.бр. 1029 К.О. Острово, урађен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца, од 07.2015. године и оверен од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Пожаревац;

- Технички услови издати од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пожаревац, бр. 03-6927/2 од 16.12.2015. године, за израду којих накнада стварних трошкова износи 2.117,59 РСД;

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије Центар доо Крагујевац, бр. КО-04-350-440/2015 од 28.12.2015. године, за израду којих накнада стварних трошкова износи 4.567,47 РСД;

- Доказ о уплати накнаде стварних трошкова за израду техничких услова издатих од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пожаревац и Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије Центар доо Крагујевац - уплатнице и за прибављање копије плана парцеле и копије катастра водова издате од стране РГЗ СКН Пожаревац – уплатнице.

НАПОМЕНА:

Решење о локацијским условима није 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 праву својине на земљишту;

- доказ о уређивању односа са ЈП "Дирекција за изградњу града Пожаревац", у погледу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта на територији града Пожаревац, бр. 01-06-34/8 од 6.3.2015. године, донетом од стране Скупштине града Пожаревац („Сл. гласник града Пожаревац“, бр.1/2015);

- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи.

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 Пожаревац“, 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 Пожаревац, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ:

- Грубетић Бојану, ул. Цара Душана 62, Острово
- Архиви Градске управе града Пожаревац

Шеф Одсека

Весна Јововић, дипл.инж.арх.



Члан одсека
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.