

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: 04-350-145/2015
05.06.2015. год.
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по захтеву Николић Ђорђа из Београда (ЈМБГ 2109968710019), за издавање локацијских услова за доградњу и надзиђивање стамбене зграде на к.п.бр. 1017 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Југовићевој бр. 9, 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 Пожаревца („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 13/14) и Генералног плана Пожаревца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1017 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Југовићевој бр. 9, за доградњу и надзиђивање стамбене зграде, до спратности По+П+1+Пк (подрум, приземље, спрат и поткровље) и укупне бруто површине објекта 399.70м², ради формирања три стана (категиорија објекта А; класа објекта 112211).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1017 КО Пожаревац, у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, укупне површине 301м², која са југоисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Југовићевој (к.п.бр. 508/1 КО Пожаревац), испуњава услов за грађевинску парцелу.

Стамбени објекат који је планиран за доградњу и надзиђивање (објекат евидентиран бр. 1 у катастарском оперативу) је спратности По+П+0 (подрум и приземље), бруто површине у основи приземља 91м² и исти је у својини подносиоца захтева.

На предметној парцели осим наведеног стамбеног објекта постоје још два објекта (објекат евидентиран бр. 2 и бр. 3 у катастарском оперативу), који су планирани за уклањање.

На суседној к.п.бр. изграђен је вишепородични стамбени објекат, док преостало окружење чине објекти породичног становања са помоћним објектима.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1017 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Југовићевој, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у оквиру шире зоне градског центра и за исту је Генералним планом Пожаревца предвиђено породично становање као претежна намена.

Урбанистички и регулациони параметри за породично становање у широј зони градског центра:

Максимални индекс изграђености на парцели	1.7
Минимални проценат зелене површине на парцели	15%
Максимални степен заузетости на парцели	50%
Максимална спратност објекта	По+П+2+Пк
Хоризонтална регулација:	
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле	0 - 5.0м
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле	2.0м
- растојање објекта од бочних суседних објеката	4.0м
- минимално растојање два објекта на парцели	4.0м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле	5.0м
- минимално растојање објекта од наспрамног објекта	1 висина, а не мање од 10м

Хоризонтална регулација за вишепородично становање у широј зони градског центра:

- растојање објекта од бочних суседних објеката:

Међусобна удаљеност бочних страна слободностојећих стамбених вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Удаљеност се може смањити на четвртину, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање. Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5.0м, а минимум 4.0м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4.0м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија, односно, висина парапета је виша од 1.8м.

- растојање објекта од бочних граница парцеле:

Зона забране изградње успоставља се на минималном растојању од 3.0м од бочне границе парцеле, уколико се на датој страни фасаде планирају отвори стамбених просторија (уобичајене висине парапета од 0.9м-1.1м) и испусти.

Зона забране изградње успоставља се на минималном растојању од 1.5м од бочне границе суседне парцеле, при чему се на датој страни фасаде могу планирати отвори помоћних просторија, минималне висине парапета 1.8м, а формирање испуста није дозвољено.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На парцели је могуће планирати доградњу и надзиђивање постојеће стамбене зграде са једним станом, на к.п.бр. 1017 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Југовићевој бр. 9, евидентираног у катастарском оперативном бр. 1, тако да се формира стамбена зграда са три стана (категирија објекта А; класа објекта 112211), спратности По+П+1+Пк (подрум, приземље, спрат и поткровље), бруто грађевинске површине приземља 115.20м² и укупне бруто грађевинске површине објекта 399.70м², а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране ПД за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. са седиштем у Пожаревцу, ул. Таковска бр. 15/3 (број техничке документације D 04-09/15 од 27.04.2015. године), које је саставни део локацијских услова. Главни и одговорни пројектант је Саида Ћатиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом 300 5164 03.

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 и уклањањем напред наведених објеката, на предметној парцели постиже се степен заузетости од 38.27%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% и индекс изграђености од 1.33 што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1.7.

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

Задржава се постојећи положај објекта, према регулационој линији и бочним странама парцеле, тако да иста износи:

- 5.0м од регулационе линије према улици Југовићевој, при чему се за регулациону линију узима граница парцеле према улици (удаљење основног габарита постојећег објекта од границе парцеле смањује се за ширину вертикалних АБ стубова);
- мин. 2.4м од основног габарита објекта до бочне границе парцеле према суседној к.п.бр. 1016 КО Пожаревац (удаљење основног габарита постојећег објекта од границе парцеле смањује се за ширину вертикалних АБ стубова) и мин. 1.5м од бочне границе парцеле према суседној к.п.бр. 1016 КО Пожаревац, за формирање улазног дела, у свему према идејном решењу (при чему се на датој страни фасаде не планирају отвори стамбених просторија);
- 0.0м од бочне границе парцеле према суседној к.п.бр. 1018 КО Пожаревац. Обзиром да је увидом у достављену документацију утврђено да је предметни објекат изграђен као објекат у прекинутом низу, зид на међи формирати као слепи калкански зид, при чему је неопходно у свему обезбедити суседни објекат на к.п.бр. 1018 КО Пожаревац, односно, приликом пројектовања и извођења радова неопходно је предузети мере заштите суседног објекта.
- . Увидом у достављено идејно решење које је саставни део локацијских услова утврђено је да је предметни објекат независне конструктивне целине како у основи приземља тако и у основи кровне конструкције у односу на објекат на суседној к.п.бр. 1018 КО Пожаревац.

Растојање од задње границе парцеле планира се на удаљености од 5.8м.

- Систем даљинског грејања:

За предметни објекат изведена је дистрибутивна мрежа и прикључни топловод пречника Ø42,4x2.6 и уграђена је блинда, тако да је место прикључења на постојећем прикључном топловоду пречника DN32 који је блиндиран и налази се на предметној парцели. Максимална расположива снага за прикључење предметне доградње је 27 kW. Место прикључења унутрашње инсталације је МРС – а (мерно регулационог сета за објекат купца).

Да би се створили услови за прикључење предметног објекта на топлификациони систем града Пожареваца потребно је: 1) демонтирати постојећу блинду; 2) уградити прикључне вентиле; 3) изградити део прикључног топловода од прикључних вентила до МРС-а; 4) мерно-регулациони сет за објекат купца (МРС); и 5) унутрашњу инсталацију купца.

У случају да укупна снага након проширења прелази 27 kW, потребно је изградити нови прикључни топловод и мерно-регулациони сет за објекат купца (МРС).

ЈП „Топлификација“ гради дистрибутивну мрежу закључно са прикључном шахтом са запорном арматуром, прикључни топловод и уграђује МРС, а купац гради инсталацију од МРС-а и пратеће грађевинске радове за пролазак цевовода кроз зид објекта купца са завршном обрадом отвора.

Преносна мрежа, прикључни вреловод за ЗТПС, ЗТПС и дистрибутивна мрежа се граде заједничким средствима са учешћем купца у трошковима градње овог дела система по упросеченим јединичним ценама, сразмерно kW уговорене снаге објекта који се прикључује, на локацији обухваћеној усвојеним Планом пословања ЈПТ.

Прикључни топловод у парцели купца за објекат гради се на основу закљученог Уговора о прикључењу између купца и ЈПТ, до 12 метара дужине трасе трошкови обухваћени надокнадом за прикључење на дистрибутивну мрежу, доплата по основу вишка радова за сваки метар преко 12 метара према ценовнику.

МРС за објекат купаца испоручује и монтира ЈПТ, надокнаду плаћа купац по ценовнику, у односу на тип и величину дефинисану пројектом.

Унутрашњу инсталацију гради купац о свом трошку.

По окончању изградње недостајуће инфраструктуре на локацији обухваћеној Планом пословања ЈПТ за 2015. годину и након испуњења свих услова дефинисаних Уговором са купацем, стећиће се услови за прикључење на систем даљинског грејања.

Детаљне техничке услове за пројектовање прикључног топловода на парцели или објекту купца, мерно регулационог сета и унутрашњих инсталација централног грејања преузети из услова издатим од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, бр. 4041/2 од 25.05.2015. године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

- **сеизмички услови:** Применити одредбе из Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта 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 за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. са седиштем у Пожаревцу, ул. Таковска бр. 15/3, које је саставни део локацијских услова (број техничке документације: D 04-09/15 од 27.04.2015. године; Главни и одговорни пројектант је Саида Ћатиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом 300 5164 03.

- Копија плана за к.п.бр. 1017 КО Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 953-1/2014-30 од 22.01.2015. године;

- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 1017 КО Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 953-1/2014-31 од 22.01.2015. године;

- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 1017 КО Пожаревац, урађен од стране геодетске радње „ГЕОПРЕМЕР ПО“ из Пожареваца, 20.04.2015. године и оверен од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Пожаревац;

- Препис листа непокретности бр. 622 КО Пожаревац, издат од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-1/2015-202 од 22.01.2015. године;

- Технички услови издати од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пожаревац, од 21.05.2015. године, за израду којих накнада стварних трошкова износи 2.117,59 РСД;

- Технички услови издати од стране Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије

ЕД "Електроморава" Пожаревац, од 01.06.2015. године, за израду којих накнада стварних трошкова износи 12.480,00 РСД;

- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 135/2015, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, бр. 4041/2 од 25.05.2015. године, за израду којих накнада стварних трошкова износи 3.000,00 РСД;

- услови издати од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, бр. 162/2-2015 од 22.05.2015. 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.

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

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

ДОСТАВИТИ:

- 1 х Привредном друштву за пројектовање и инжењеринг „НАША КУЋА“ д.о.о. са седиштем у Пожаревацу, ул. Таковска бр. 15/3, кога заступа Виолета Арсић Ђорђевић – овлашћеном пуномоћнику подносиоца захтева - Николић Ђорђа из Београда
- 1 х Архиви Градске управе града Пожаревац

Обрађивач:
Сузана Трифуновић, дипл.инж.арх.

Сузана Трифуновић

Шеф Одсека:
Весна Јововић, дипл.инж.арх.

Весна Јововић

Начелник Одељења:
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.

Војислав Пајић