

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове

Број: ROP-PZR-31612-LOCA-5/2024

Број: 04-350-758/2024

18.11.2024. године

Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву који је поднет од стране правног лица NDS „Astra Bilding“ DOO, Лоле Рибара 9, 12000 Пожаревац МБ: 20492392, ПИБ: 105990835, преко пуномоћника JOVAN ILIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING U GRAĐEVINARSTVU SUPPORT BIRO POŽAREVAC (Матични број правног лица 60742707, ПИБ 105068174), улица Пионирски трг бр.13., за издавање **измене локацијских услова** у поступку обједињене процедуре, за адаптацију и пренамену таванског простора у стамбени, у оквиру постојећег стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, на к.п.1334 К.О. Пожаревац, у ул. Лоле Рибара бр. 9, у Пожаревцу, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

(Број: ROP-PZR-37599-LOCH-2/2021 зав.број: 04-350-1/2021 од 31.01.2021. године)

За катастарску парцелу број к.п.1334 К.О. Пожаревац, у ул. Лоле Рибара бр. 9, у Пожаревцу, за адаптацију и пренамену таванског простора у стамбени, у оквиру постојећег стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс.

Постојећи Објекат је доминантне категорије В, класификационе ознаке 112221 (са учешћем од 79,64%) и класификационе ознаке 20,36 (са учешћем од 79,64%).

За предметни постојећи стамбено-пословни објекат је издато решење о употребној дозволи број ROP-PZR-31612-IUPH-2/2023 (04-351-1029/2023) од 20.10.2023. год., издато од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове, Градске управе Пожаревац.

Објекат је укупне бруто изграђене површине објекта од 2769,00m² и укупне нето површине од 2276,25m². У таванском простору се формирају 2 нове стамбене јединице на таванској етажи (поткровље) и потребна стамбена комуникација. У етажи таван - новоформирано поткровље,

формира се: једна гарсоњера стан број 28, површине 32,31 м² и један трособан стан број 29, површине 86,53 м², тако да новоформирана спратност износи П+3+Пс+Пк. Такође, у поступку обједињене процедуре, исходовани су нови услови за пројектовање и прикључење на електричну енергију, топловодну и водоводну мрежу.

У свему осталом, издати локацијски услови Број: ROP-PZR-37599-LOCH-2/2021 зав.број: 04-350-1/2021 од 31.01.2021. године, остају на снази.

Предметна Катастарска парцела број 1334 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, испуњава услов за грађевинску парцелу.

ЛОКАЦИЈА И ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

- Објекат се налази у обухвату грађевинског подручја Града Пожаревца и то у ужој централној градској зони у блоку 1.6, на катастарској парцели број 1334 К.О. Пожаревац у улици Лоле Рибара број 9 у Пожаревцу. Важећим планским документом за предметну локацију, као претежна намена предвиђене су комерцијалне услужне делатности.

- Објекат је пројектован као компактан, двострано узидан, са порталима пословног дела објекта и формираним лођама на главној-уличној фасади виших етажа, једним делом испуштеним у односу на грађевинску линију 0,40 m, на висини већој од 4,00 m у односу на нуту коту објекта, терасама на задњој-дворишној фасади, светларником на бочној, источној, страни, а према суседном постојећем објекту, за природно осветљавање и проветравање просторија објекта. На западном делу фасаде који није узидан, ка парцели 1333, на удаљености од 4,01 m, формиран су отвори стамбених просторија. Грађевинска линија према улици Лоле Рибара поравната је са изграђеним објектом на суседној парцели бр. 1332/2, тако да је удаљеност грађевинске линије предметног објекта од осовине улице Лоле Рибара 9,28m. Овим је формирана предбашта, ширине 1,69 m, односно 1,75 m, са формирањем колског и пешачког приступа задњем делу парцеле и стамбеним јединицама, са бочне стране од приступа пословном садржају. - Кров је коси, двоводни. На кровној равни су кровни прозори као излаз на кров ради интервенције, и уједно за проветравање и осветљавање степенишног простора. Објекат је спратности П+3+Пс, а пешачки и колски приступ објекту је обезбеђен из улице Лоле Рибара.

- Приземље објекта се састоји од два локала, ветробрана, ходника са степенишним простором и лифтом. Приступ етажи 1. спрата је преко ветробрана, двокраким степеништем, а комуникација виших етажа је једнокраким централним степеништем које је померено у односу на приступно степениште са етаже приземља. Свим етажама се приступа пролазним лифтом. - Пројектовано је укупно 27 стамбених јединица и то: у приземљу не постоји ни једна стамбена јединица, на 1. спрату 2 једнособна стана, 4 двособна стана и један четворособан; на 2. спрат 2 једнособна стана, 1 једоипособан стан, 3 двособна стана и 1 четворособан стан, 3. спрат је идентичан као други (2 једнособна стана, 1 једоипособан стан, 3 двособна стана и 1 четворособан стан) и на повученом спрату 1 једоипособан стан, 3 двособна стана и један четворособан стан. - Конструктивна концепција објекта је комбинација скелетног система са АБ стубовима и гредама, и АБ стубова. Подна плоча приземља је армирано бетонска допуњена адитивима за водонепропусност, а међуспратне плоче су као пуне армирано бетонске. - Кров је коси, двосливни, са падом нагиба 10°-15. Топлотна изолација је затворена у таванском простору. Одводњавање крова је преко скривених олука и олучних вертикала. Олуци, као и сва кровна опшивања су од пластифицирног лима дебљине 0,6 mm. Спољне подне површине Под спољних степеништа и предпростора улаза у објекат финално је обрађен гранитном керамиком. Завршни слој пешачких стаза у оквиру уређења терена је комбинација бетонских и клинкер плоче.

- Објекат је прикључен на водоводну и канализациону мрежу, топлификациони систем и електроенергетску мрежу. - Кота венца повученог спрата у односу на приступну (нулту) коту је 16,10 m, односно венац је на коти +16,10m / 95,42 m. Висина слемена је +18,76 m у односу на приступну -

нулту коту објекта, односно слеме објекта је на коти +18,76/98,08 m. - 13 - - Постојећи фасадни зидови су зидани од гитер блока дебљине 25 cm у продужном малтеру, док су зидови између функционалних јединица од гитер блока дебљине 20 cm, чиме су задовољени термо-звучни прописи између 2 стамбене јединице.

ОПИС АДАПТАЦИЈЕ И ПРЕНАМЕНЕ ТАВАНСКОГ ПРОСТОРА У СТАНОВЕ: У предметном стамбено - пословном објекту вишепородичног становања, изводе се радови на адаптацији и промени намене таванског простора у стамбени (поткровље 2), без извођења радова на конструкцији. Формирају се 2 нове стамбене јединице на таванској етажи (поткровље) и потребна стамбена комуникација у таванском простору. У етажи таван, новоформирано поткровље формира се: једана гарсоњера стан број 28 површине 32,31 м² један трособан стан број 29 површине 86,53 м²

- Пројектованом адаптацијом се не уносе измене у конструкцији, положају, габариту и висини објекта.

- Ради се пренамена таванског простора у етажу ПОТКРОВЉЕ

- Бруто развијена грађевинска површина објекта се увећава за бруто површину новопроектване етаже поткровља односно за 173,00 м² и износи укупно 2769,00 м². Нето површина објекта се увећава за нето површину новопроектване етаже поткровље, односно за 121,37 м² и износи укупно 2276,25 м².

- За потребе станара и комуникације између повученог спрата и новоформираног поткровља од таванског простора користи се постојеће степениште. - Висина кровног венца и слемена објекта: - На објекту се не изводе радови на крову, па висине венца и слемена крова остају непромењене у односу на постојеће стање. - Висина венца крова је +16,10m / 95,42 m - Висина слемена крова је +18,76 / 98,08 m. Конструкција: - Нису предвиђене било какве интервенције на конструкцији зграде и таванског простора који је предмет адаптације. - За излаз у тавански простор, постоји унутрашње степениште у степенишном простору објекта, које је истих димензија, нагиба и обраде као и доња степеништа. Обрада: - Адаптација предметног простора је пројектована према важећим прописима и стандардима. Простор је термички и звучно изолован и изолован од продора влаге било ког порекла. Обрада зидова, плафона и подова предвиђена је једноставним, постојаним материјалима, што је све детаљно дефинисано кроз графичку документацију. Столарија: - Уграђује се нова унутрашња стојарија од медијапана са полиуретанском пластификацијом. - Осветљавање станова је преко постојећих и додатних кровних прозора на кровним равнинама у нагибу. Инсталације: - Потребом инвеститора предвиђено је опремање простора новим електроинсталацијама, водоводним инсталацијама, и инсталацијом грејања у оквиру постојећих капацитета инсталација објекта, са коришћењем постојећих прикључака, који су обезбеђени приликом изградње објекта. Мере енергетске ефикасности: - Приликом адаптације постојећег таванског простора у стамбени, не мења се енергетски разред тог дела објекта, који је приликом изградње објекта изведен као грејани простор, по свим захтевима енергетске ефикасности.

УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-481517-UPP-24 од 29.10.2024.године, односно 11.02-481517/2 од 31.10.2024. издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 250/2024, број 6256/2 од 05.11.2024. године, издата од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови, број: 03-6972 од 06.11.2024. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 4;

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- **Идејно решење** (0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре;): број техничке документације: 03 - ИДР 2024 - 0, Пожаревац, од септембра 2024.г. урађеног од стране „SUPPORT BIRO“ Пионирски трг 13/14, Пожаревац МБ: 60742707, ПИБ: 105068174 ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА: Јован Илић, директор. ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ: Александар Илић, дипл. грађ. инж. бр. лиценце ИКС: 310 0588 03
- Катастарско - Топографски план за катастарску парцелу бр. 1334 КО Пожаревац, израђен од стране ГР „ЕЛИТ“ Пожаревац од 03.09.2024. године, снимио и обрадио Слађан Пантић, струк. инж.геод.
- Пуномоћје за подношење захтева издато од септембра 2024. године и потписано од стране инвеститора;
- Уговори о купопродаји непокретности од 01.08.2023.године
- Употребна дозвола – број: ROP-PZR-31612-IUPH-2/2023 (04-351-1029/2023) од 20.10.2023. год., издато од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове, Градске управе Пожаревац.
- Лист непокретности, број: 15711 од 01.10.2023.године
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Налог за пренос средстава од 11.09.2024.године на износ од 4.690,00 и 400,00 динара;
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Налог за пренос средстава од 11.09.2024.године на износ од 2109,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Налог за пренос средстава од 25.09.2024.године на износ од 2.000,00 динара.

1. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 87/2023), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разradi техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

На основу члана 152.став 8. тачке 3в) и 3г) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, и 62/2023), одговорни извођач радова дужан је да управља грађевинским отпадом насталим током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом и користи

и/или складишти грађевински отпад настао током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исхођење решења о грађевинској дозволи, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

ПРАВНА ПОУКА: На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.