



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и грађевинске послове

Број предмета: ROP-PZR-25459-LOC-1/2024

Заводни број: 04-350-577/2024

Датум: 05.09.2024. године

П О Ж А Р Е В А Ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, решавајући по захтеву инвеститора **Установе социјалне заштите - Дом за пензионере и стара лица „Хомољски рај“ из Кучева, ул. Лоле Рибара бр.5 (МБ:17768719, ПИБ:106073931)**, који је по пуномоћју поднет од стране пуномоћника Оливере Митовић из Београда (Врачар), ул. Кумановска бр.11 [REDACTED] **за издавање локацијских услова**, на основу члана 53а и 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, 52/21 и 62/23), чл. 3. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23), Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020) и Урбанистичког пројекта за изградњу дома за пензионере и стара лица, на к.п. бр. 2198/1 К.О. Пожаревац, улица Стишка бр.44 у Пожаревцу, потврђеног од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове, број: 04-350-278/2024, дана 02.08.2024. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 2198/1 К.О. Пожаревац, ул. Стишка бр.44 у Пожаревцу, за потребе изградње дома за пензионере и стара лица, спратности По+Пр+1+Пс (подрум, приземље, спрат и повучени спрат), (категорије: В, класификационе ознаке: 113002 - зграде за становање заједница), укупне БРГП надземно: 1698,72m², укупне БРУТО изграђене површине:

1979,91m², НЕТО површине 1678,35m², бруто површине приземља: 533,68m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 577,04m².

1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела број 2198/1 К.О. Пожаревац, ул. Стишка бр.44 у Пожаревцу је трапезастог облика са благим нагибом према улици, укупне површине 1334м². Првобитно је катастарска парцела број 2198/1 К.О. Пожаревац била површине 1338м². Предлогом парцелације се од већег дела катастарске парцеле бр. 2198/1 КО Пожаревац, формира једна грађевинска парцела, чија површина износи 1334м², са обезбеђеним приступом са јавне саобраћајне површине – улице Стишке, у ширини уличног фронта од 23.24м, као и једна катастарска парцела, површине 4 м², која је планирана за формирање парцеле јавне саобраћајне површине – ул. Стишке.

На основу Копије катастарског плана, број: 952-04-030-3460/2024 од 23.01.2024. године, издате од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности, Пожаревац, на наведеној катастарској парцели број: 2198/1 К.О. Пожаревац, ул. Стишка бр.44 у Пожаревцу, постојао је један изграђени објекат, породична стамбена зграда бр.1, спратности П+0 (приземље), површине 66м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, који је уклоњен ради изградње новог објекта.

Планираним идејним решењем предвиђена је изградња дома за смештај старих лица. Објекат је слободностојећи, укупног габарита 36,60 x 14,80 м, спратности По+Пр+1+Пс (подрум, приземље, спрат и повучени спрат), укупне БРГП надземно: 1698,72м², односно укупне БРГП изграђено: 1979,91м². У објекту је планирано 37 двокреветних смештајних јединица и 2 једнокреветне, за укупно 76 корисника дома.

Колско - пешачки приступ је директно из Стишке улице. Главни улаз у објекат је са источне бочне стране објекта, а споредни технички улаз је са бочне западне стране. Дуж источне границе парцеле је формирана интерна колско - пешачка саобраћајница ширине 2,85-3,00м, којом се приступа до паркинг места на парцели, као и слободним површинама. Паркинг за укупно 6 аутомобила је формиран у оквиру саме парцеле, од којих је једно место предвиђено за инвалиде.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна парцела, површине 1334м² се налази у градском урбаном ткиву, у зони становања ниске спратности, изван централне зоне града, у блоку 3.2.А, у оквиру Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020).

Претежна намена земљишта је становање ниске спратности изван централне зоне. Врста и намена објеката који се могу градити на површинама осталих намена одређене су претежном наменом. Сагласно Плану генералне регулације „Пожаревац 1“ у оквиру претежних намена датих планом, у даљој разради планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом могу се прецизно дефинисати планиране намене у складу са табелама 3.1. и 3.2. „Компатибилне намене“.

У сваком објекту и на свакој грађевинској парцели дозвољени су, пред претежне, и садржаји других намена компатибилних са претежном. У зонама породичног становања могу се планирати мање установе за смештај старих лица, капацитета 50-100 корисника, уз поштовање свих норматива за одговарајућу делатност. За реализацију оваквих садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта.

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри из Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020), односно Урбанистичког

пројекта за изградњу дома за пензионере и стара лица, на к.п. бр. 2198/1 К.О. Пожаревац, улица Стишка бр.44 у Пожаревцу, потврђеног од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове, број: 04-350-278/2024 дана 02.08.2024. године. Урбанистички пројекат је урађен у складу са Информацијом о локацији број 04-350-15/2024 од 15.01.2024. године, коју је издало Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца.

• ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, са бочним међама управним на регулациону линију, а одступања су могућа изузетно, у циљу прилагођавања терену или затеченој парцелацији.

При изради пројекта парцелације и препарцелације, водити рачуна да преостали простор у блоку, који припада суседним катастарским парцелама, испуњава услове за формирање нових грађевинских парцела.

Површина дела грађевинске парцеле на којој се може вршити извођење грађевинских радова – зона грађења – одређена је грађевинским линијама, минималним растојањима од бочних и задњих граница парцеле, индексом заузетости и процентом зелених и слободних површина на парцели.

Зграде могу бити слободно стојеће, двојне и у низу, све у складу с посебним правилима грађења. Двојне зграде и зграде у низу морају имати потпуно независне конструктивне и друге грађевинске елементе на граници са суседом, од које морају бити одмакнути од 1/2 до 1 ширине дилатационе разделнице. Када је планом предвиђена изградња објекта у низу, за њихову изградњу није потребна сагласност суседа.

Грађевински испади – препусти на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2m и не могу бити шири од 1/2 ширине тротоара. У улицама ужим од 10,4m, грађевински испади на објекту могу прелазити регулациону линију највише у мери која се добија када се од ширине улице одузме 8m и подели са 2, уз услов да је испуњено растојање од наспрамног објекта. У улицама ужим од 8m, грађевински испади на објекту не могу прелазити регулациону линију. Грађевински испад на предњим и задњим фасадама код објекта у низу мора бити удаљен од бочне границе парцеле уз коју је објекат узидан најмање за ширину препуста, али не мање од 1m.

Површина фасаде препуста може да буде највише 50% од површине целе фасаде, сем у случају да се грађевинска и регулациона линија поклапају, када може да буде највише 30% од површине фасаде. Нису дозвољени препусти на висини мањој од 3,5m од терена, уколико прелазе регулациону линију, односно на висини мањој од 3m од терена, уколико не прелазе регулациону линију. Нису дозвољени препусти на бочним и задњој фасади у односу на дефинисане грађевинске линије (зону грађења).

Висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења. Висина слемена може бити највише 3m виша од највише дозвољене висине објекта. На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња подрума.

За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели. Није дозвољено паркирање возила у простору између грађевинске и регулационе линије, изузев за објекте становања ниске спратности изван централне градске зоне, где је дозвољено највише једно паркинг место у том простору.

Минимално стандардно место за управно паркирања путничких возила је 4,80x2,30m, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5m), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0m.

Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,7x5,0m, односно на ширину паркинг места од 2,2m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5m.

Архитектонско обликовање објеката треба да буде савремено, у духу модерне архитектуре или регионалном духу, али без копирања елемената традиционалне архитектуре.

Архитектура објеката треба да тежи високим естетским донетима, у складу са локацијом и њеним значајем у градском ткиву, и да одражавају афирмативан однос према објектима у окружењу, без подражавања њихове архитектуре. Посебну пажњу посветити избору материјала за финалну обраду фасадних равни, водећи рачуна о њиховом квалитету, трајности, боји и текстури, пажљивом и ненападном избору боја на фасади. Материјализација свих објеката на парцели мора бити међусобно усклађена, а архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању естетски јединствене визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и блока. Забрањује се примена псеудостилских елемената на фасадама, укључујући грађевинску столарију. Трафо-станице у ужој и широј централној градској зони пројектовати у оквиру објеката.

• ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Правила уређења и грађења за становање ниске спратности изван централне градске зоне:

Услови за формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 300 m² (изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објекат може бити 10% мања од прописаног минимума);
- максимална површина парцеле је 1500 m²;
- најмања ширина фронта парцеле је 12 m за слободностојеће објекте, изузетно за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10m.

Највећи дозвољени индекс заузетости:

- највећи дозвољени индекс заузетости је 35%;
- изузетно 40%, за објекте на углу (овај индекс заузетости рачуна се само за најмању дозвољену површину парцеле, а за разлику до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости).

Највећа дозвољена висина објекта:

- највећа дозвољена висина објеката је 8,5 m; висина објекта је вертикално растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке уличног фасадног платна), на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини; код објеката на углу, висина се мери на улици са вишом котом нивелете; кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличног фасадног платна;
- оријентациона спратност је П+1+Пс (приземље, спрат и повучени спрат).

Положај објекта у односу на регулацију:

- одређен је положајем грађевинских линија, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда; За конкретну локацију планирана је грађевинска линија на растојању од 3m од регулационе линије дефинисане планским документом и паралелна је са осовином саобраћајнице.
- грађевински испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m.
- сви постојећи објекти задржавају постојеће грађевинске линије. У случају рушења постојећег објекта и изградње новог, изградња истог је према правилима дефинисаним планским документом.

Растојања објеката од бочних граница парцеле:

- растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2m (растојање се односи и на грађевинске испаде), уз услов поштовања растојања између суседних објеката;
- по правилу зграде се постављају као слободностојеће;
- највећа дозвољена дужина уличне фасаде објекта је 20 m;
- дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих).

Растојање објекта од задње границе парцеле:

- најмање 1/2 висина објекта, али не мање од 5 m (растојање се односи и на грађевинске испаде);
- изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 2/3 висине објекта, али не мање од 6 m;
- објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице, немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.

Заштита суседних објеката:

- међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта окренуте ка суседу. Изузетно, уколико објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 m;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m;
- отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не на мање од 2 m, од бочне границе парцеле; у том случају морају имати парапет висине најмање 1.8 m и нетранспарентну испуну;
- објекти у низу морају имати исту дубину најмање у дужини од 1.5 m од бочне границе парцеле.

Кота приземља:

- кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;

- кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.

Услови за слободне и зелене површине:

- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцели износи 45%;

- није дозвољено поплочавање предбашта у проценту већем од 40%.

- на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице;

- обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем делу дворишта.

Услови за оградавање:

- ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m;

- изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m;

- бочне и задња стране парцеле могу се оградавати живом оградом висине 1,30m, транспарентном оградом до висине максимално 1,80m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.

• ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ:

Дом за смештај старих лица је установа стационарног смештаја. При изградњи нових објеката социјалне заштите, потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.

- Спратност објеката је од П до П+2 (пожељно павиљонски тип).

- Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле износи 50%.

- У оквиру комплекса предвидети простор за зеленило у декоративној, заштитној и рекреативној функцији (минимално око 40%).

- У оквиру комплекса предвидети простор за седење и одмор (у засени – надстрешнице и на сунцу – клупе за седење).

- Обавезно је оградавање комплекса, с тим да ограда према улици треба да буде транспарентна.

- Паркирање обезбедити на парцели – 1ПМ на 2 запослена.

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити инвалидним и хендикепираним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објеката у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС”, бр. 22/15) и Правилником о ближим условима и стандардима за пружање услуга социјалне заштите („Сл. гласник РС”, бр. 42/13, 89/18 и 73/19). Побољшање

функционисања система социјалне заштите и помоћи осетљивим групама становништва, могуће је решавати стимулацијом приватног сектора за отварање дневних центара у склопу стамбених објеката, према дефинисаним нормативима за ове делатности.

У зонама породичног становања могу се планирати мање установе за смештај старих лица, капацитета 50-100 корисника, уз поштовање свих норматива за одговарајућу делатност.

За реализацију оваквих садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На катастарској парцели број 2198/1 К.О. Пожаревац, ул. Стишка бр.44 у Пожаревцу, укупне површине 1334м², могуће је планирати изградња дома за смештај старих лица, спратности По+Пр+1+Пс (подрум, приземље, спрат и повучени спрат), (категорије: В, класификационе ознаке: 113002 - зграде за становање заједница), укупне БРГП надземно: 1698,72м², укупне БРУТО изграђене површине: 1979,91м², НЕТО површине 1678,35м², бруто површине приземља: 533,68м² и површине земљишта под објектом/заузетост: 577,04м², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране „PRODECO“ д.о.о. Београд, Булевар Ослобођења 267 (бр. техничке документације: број АГ-05/24, Београд, април 2024. године), Одговорно лице пројектанта и Главни пројектант: Оливера Митовић, дипл.инг.арх. Број лиценце: лиценца бр. 300 9756 04.

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.

4. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Изградњом предметног објекта, постиже се индекс заузетости на парцели од 43,26%, што је мање од максимално дозвољених за ову зону од 50%.

5. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛАЦИЈА:

Парцела, њен положај и положај суседних парцела и објеката на њима је приказана на Катастарско топографском плану урађеном од стране Геодетске радње "ГЕО-СТИГ" из Пожаревца, јануара 2024. године. Катастарска парцела 2198/1 је укупне површине 13а и 34м², приступ постојећем објекту је из улице Стишке, која предметну локацију граничи са јужне стране. Према овој јавној саобраћајници одређена је и регулациона линија. Попречни профил улице Стишке чини коловоз ширине 9,0m (2,0 x 4,5 m) и обострани тротоари ширине по 2,0m. Укупна ширина регулације улице Стишке у делу предметне локације износи 13,0 m.

Грађевинска линија је на растојању од 3,0 m у односу на регулациону линију, што је дефинисано Планом генералне регулације „Пожаревац 1“. Спратне етаже објекта могу се препустити преко грађевинске линије за 1,6 m. Објекат је планиран на грађевинској линији која је задата планом. Објекат није у целој својој ширини уличне фасаде постављен на задату грађевинску линију, већ је на исту постављен најистуренији део основног корпуса зграде. Улична фасада пројектована је управно на бочне фасаде објекта, које су паралелне са бочним границама парцеле.

Линија градње подземне и спратне етаже поклапа се са грађевинском линијом приземне етаже. Линија градње повученог спрата не поклапа се са грађевинском линијом приземља, односно иста је препуштена 0,5м. Улична фасада повученог спрата повучена је за 2,0м у односу на препуштени део - терасу. Бочне и задња линија градње објекта поклапају се са линијом приземне етаже. Грађевинска линија и све линије градње приказане су на графичком прилогу бр.1 пројекта архитектуре – Ситуација, која приказује нивелационо решење са основом приземља и приказом партерног уређења.

У нивоу приземне етаже, објект је планиран на растојању од 3,12 m од западне бочне границе парцеле, односно од међе са к.п. бр. 2196 К.О. Пожаревац и на растојању од мин. 3,79 – 4,95 m од источне бочне границе парцеле, односно од међе са к.п. бр. 2198/2 К.О. Пожаревац. Делови спратних етажа препуштени су у односу на линије градње приземне етаже, на начин да је испоштовано правило да растојање објекта од бочне границе парцеле износи најмање $\frac{1}{4}$ висине објекта, али не мање од 2,0 m (растојање се односи и на грађевинске испаде). У складу са напред наведеним, испуњен је услов из плана у погледу растојања планираног објекта од бочних граница парцеле.

Растојање ново планираног објекта од задње границе парцеле износи 18,94 m, у нивоу приземља, односно, 18,44 – 18,74 m, у најистуренијем делу објекта (етажа повученог спрата), што испуњава услов за растојање од задње границе парцеле које је прописано планским документом, а које износи мин. 5,0 m.

6. ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА:

Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта. Спратност планираног објекта је По+П+1+Пс (подрум, приземље, спрат и повучени спрат), што је у складу планом дефинисаном оријентационом спратношћу.

Висина планираног објекта износи 8,50 m (+86,30mnv), што представља висину објекта од нулте коте објекта (+77.80 mnv) до коте венца (највише тачке уличног фасадног платна), на средини фасаде окренуте према улици Стишкој, односно приступној површини. Наведена висина објекта је једнака максимално дозвољеној висини објекта у ул. Стишкој која износи 8,5 m. Висина венца повученог спрата је 11,5 m (+89,30mnv).

Планом је прописано да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења. Растојање наспрамних грађевинских линија у улици Стишкој у делу предметне локације је приближно 24,0 m, тако да се може констатовати да планирани објект са наведеном висином венца и грађевинском линијом према улици, испуњава услов задат планом.

7. НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ:

Катастарско топографски план садржи висинске коте и представља основ за утврђивање нивелационих кота за изградњу планираног објекта. Нивелација објекта, интерних колских и пешачких комуникација и слободних површина, прилагођена је постојећем терену.

Корекција и одступања од предлога нивелационог решења је могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих садржаја на предметној грађевинској парцели.

Постојећи терен на предметној парцели је у нагибу од јужне стране навише у правцу севера, са укупном денивелацијом од око 1,7м на дужини од 55,0м (просечна кота је 78,80 мнв).

Нулта кота је кота терена уз објекат, на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. За нулту коту одређена је кота 77,80 mnnv. У односу на нулту коту се одређује почетна релативна кота 0,00 - висинска кота пода приземља објекта висинска кота пода приземља објекта на +1,00 m од тротоара, односно на 78,80 mnnv. Цело приземље објекта је на коти 0,00 m (+78,80 mnnv). Овим је испоштован услов из плана да кота приземља може бити максимално 1,0 m изнад нулте коте, као и да кота приземља не може бити нижа од нулте коте.

Нивелација према суседним парцелама је решена применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објекта и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

8. САОБРАЋАЈНИ ТОКОВИ И УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Главни колски и пешачки приступ грађевинској парцели планиран је из улице Стишке. Повезивање предметне локације на саобраћајну инфраструктуру је планирано прикључењем на коловоз улице Стишке и то на два места. За колски приступ парцели планирано је формирање једне интерне колско - пешачке саобраћајнице дуж источне границе парцеле, којом се приступа до паркинг места на парцели, као и слободним површинама. Ширина интерне саобраћајнице је 2,85-3,00 м, што представља довољну ширину за једносмерно кретање путничких возила.

У случају предметног објекта, број запослених је 12, што значи да је потребно обезбедити 6 паркинг места. Паркирање возила на парцели је предвиђено искључиво у оквиру грађевинске парцеле и то у виду ненаткривених паркинг места на парцели, од којих је 2 планирано за подужно паркирање дуж источне границе парцеле, димензија 2,0 м x 5,50 м. У задњем делу парцеле формирана су четири паркинг места димензија 2,50 м x 4,80 м, од којих је једно за особе са инвалидитетом, димензија 2,00 м x 4,80 м, уз које је обезбеђен додатни простор од мин. 1,5м. Са западне стране објекта је планирано једно попречно паркинг место димензија 2,30 м x 4,80 м, као простор за доставу.

Коловозне површине се планирају са прописаним нагибима којима се омогућава несметано одводњавање атмосферских падавина са саобраћајница у зелене површине. Саобраћајне површине и паркинг места су димензионисана у складу са важећим стандардима за проходност и паркирање путничких возила.

Приступна интерна колско пешачка саобраћајница са манипулативним простором и паркингом се бетонира, док се пешачке комуникације поплочавају.

9. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА:

Обзиром да је за приступ до објекта планирана колско - пешачка саобраћајница, за савладавање висинске разлике од 1 метра планиране су рампе које одговарају и пешачком приступу особа са инвалидитетом, односно планиране су две рампе које савладавају висинску разлику од 0,5 метара са нагибом 6,9%, са платоом који омогућава окретање инвалидских колица. На овај начин је испоштован стандард приступачности, односно омогућен је приступ овом простору особама која користе инвалидска колица, старим особама, особама са децом у колицима и осталим категоријама корисника и посетилаца.

У оквиру планираног комплекса пешачке стазе су приступачне, међусобно повезане и прилагођене за једноставну оријентацију у простору, са одговарајућим нагибима. Попречни нагиби пешачких стаза управно на правац кретања износе 2%.

Шеталишта и рекреативни простори су осветљени и са обезбеђеним местима за одмор са клупама дуж праваца кретања. Клупе треба да имају седишта на висини од 45cm и рукохвате на висини од 70cm изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа.

Ширина пешачких стаза износи 150-180cm, што је у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015).

Површине шеталишта пројектовати и извести као равне, чврсте и отпорне на клизање.

10. ОГРАЂИВАЊЕ:

Парцела се ограђује са свих страна, при чему се према јавној саобраћајној површини планира транспарентна ограда на регулационој линији. Бочне стране новопланиране грађевинске парцеле ограђују се транспарентном оградом до висине максимално 1,80m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.

11. УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА И ЗЕЛЕНИЛО:

На предметној ново планираној грађевинској парцели, планиране су зелене незастрте површине у директном контакту са тлом које представљају пејзажно - архитектонски уређене, озелењене, отворене површине, испод којих нема подземних објеката и на којима нема објеката ни елемената партерног уређења површина. Зелене незастрте површине у директном контакту са тлом планиране су у виду травњака са дрворедним садницама, што осим засене има и декоративну функцију.

УКУПНА ПОВРШИНА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ ИЗНОСИ 363,51 М2, ОДНОСНО 27,25% ОД УКУПНЕ ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ, ШТО ЈЕ МАЊЕ ОД МИНИМАЛНОГ ДОЗВОЉЕНОГ ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ ОД 40% У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ, ЗА КОМПЛЕКСЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ - ДОМОВЕ ЗА ПЕНЗИОНЕРЕ И СТАРА ЛИЦА (ЗЕЛЕНИЛО У ДЕКОРАТИВНОЈ, ЗАШТИТНОЈ И РЕКРЕАТИВНОЈ ФУНКЦИЈИ), КАКО ЈЕ ПРЕДВИЂЕНО УСВОЈЕНИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ ЗА ИЗГРАДЊУ ДОМА ЗА ПЕНЗИОНЕРЕ И СТАРА ЛИЦА, НА К.П. БР. 2198/1 К.О. ПОЖАРЕВАЦ, УЛИЦА СТИШКА БР.44 У ПОЖАРЕВЦУ, ПОТВРЂЕНИМ ОД СТРАНЕ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ, БРОЈ: 04-350-278/2024, ДАНА 02.08.2024. ГОДИНЕ.

Осим зелених незастртих површина у директном контакту са тлом, планирано је и озелењавање равног проходног крова и формирање кровног врта. Зелени кров представља комплетан систем који се састоји од противкоренске мембране, дренажног система, супстрата и слоја вегетације. Зелени кров биће опремљен посебним системом за наводњавање. Зелени кров се планира у укупној површини од 358,37 m², што чини 26,86% од укупне површине парцеле.

Такође, на парцели је испуњен и услов за зону становања ниске спратности изван централне зоне града да је обавезна садња најмање једног стабла лишћара у задњем делу дворишта. У предњем делу дворишта планирана су два стабла лишћара, а у задњем делу планирано је још шест.

Ситуационо - нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

12. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- **Технички услови за израду техничке документације**, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. са седиштем у Београду - Огранак Електродистрибуција Пожаревац, ул. Јована Шербановића 17, број: D.11.02-114355-UTD-24 од 08.04.2024. године;
- **Технички услови**, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“, са седиштем у Пожаревцу ул. Моше Пијаде 2, број: 03-1702/2 од 28.03.2024. године;
- **Технички услови**, издати од стране „Телеком Србија“ АД, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска 37-39, ИЈ Пожаревац, број: 365086/3-2024 од 15.08.2024. године;
- **Технички услови**, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, бр. 117775/3-2024 од 14.03.2024 године;
- **Технички услови**, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, ул. Моше Пијаде 2, број. 01-1547/2 од 26.03.2024. године;
- **Технички услови**, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис - Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, Воје Дулића 28, број: 1041 од 15.03.2024. године;
- **Обавештење**, издато од стране МУП-а РС - Сектор за ванредне ситуације у Пожаревцу, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозије, број 07.24.1 број: 217-3-1094/24-3 од 03.09.2024. године, у коме се наводи да за потребе изградње предметног објекта нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара.

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца јавних овлашћења.

13. 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).

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

14. ДОКУМЕНТАЦИЈА ДОСТАВЉЕНА И ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ - Идејно решење (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре), урађено од стране „PRODECO“ д.о.о. Београд, Булевар Ослобођења 267 (бр. техничке документације: број АГ-05/24, Београд, април 2024. године), Одговорно лице пројектанта и Главни пројектант: Оливера Митовић, дипл.инг.арх. Број лиценце: лиценца бр. 300 9756 04.

- **Катастарско топографски план**, урађен од стране Геодетске радње "ГЕО-СТИГ" из Пожаревца, јануара 2024. године;
- **Копија катастарског плана**, број: 952-04-030-3460/2024 од 23.01.2024. године, издате од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности, Пожаревац;
- **Пуномоћје за подношење захтева**, оверено електронским потписом 14.08.2024. године;
- **Доказ о уплати накнаде за издавање локацијских услова за републичку и локалну административну таксу и накнаде за ЦЕОП.**

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 контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр.73/2019).

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; - извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- доказ о одговарајућем праву својине на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено Законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;
- сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;
- друге доказе утврђене локацијским условима.

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 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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.

Локацијске услове доставити:

- Подносиоцу захтева и
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Саветник

Бранкица Перић, д.и.а.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, д.и.а.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, д.и.а.