



Република Србија ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број **ROP-PZR-40227-LOC-1/2022**
Број: **04-350-883/2022**
Датум: 06.03.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Друштва за трговину и грађевинарство „КОМПАНИЈА ЕВРОТРГОВИНА“ д.о.о. из Шапина (МБ 07614373, ПИБ 10133616), Општина Мало Црниће, за издавање локацијских услова, за планиране радове на изградњи пословно – стамбене зграде на к.п.бр. 901 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Лењина бр. 9, 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 и 52/2021), члана 2. и 3. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), члана 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20) и Урбанистичког пројекта са урбанистичко – архитектонском разрадом локације за изградњу пословно – стамбене зграде на к.п.бр. 901 и 1006/3, обе К.О. Пожаревац, ул. Лењина бр. 9 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-413/2022 од 13.12.2022. године) и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 901 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Лењина бр. 9, укупне површине 660 м², за изградњу пословно – стамбене зграде, спратности По+П+2+Пс (подрум+приземље+два спрата+повучени спрат), укупне БРГП од 1319,80 м².

I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Постојеће стање и планирана намена:

Предметна катастарска парцела број 901 К.О. Пожаревац налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца, у широј централној градској зони, са југоисточне стране остварује директан

приступ јавној саобраћајној површини – ул. Лењина (к.п.бр. 1006/1 К.О. Пожаревац) и представља формирану грађевинску парцелу.

На предметној локацији је спроведено формирање грађевинске парцеле у складу са Планом генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), односно потврђеним Пројектом препарцелације к.п.бр. 901 и дела к.п.бр. 1006/1, обе К.О. Пожаревац (Потврда Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-124/2022 од 14.03.2022 године) и потврђеним Урбанистичким пројектом са урбанистичко – архитектонском разрадом локације за изградњу пословно – стамбене зграде на к.п.бр. 901 и 1006/3, обе К.О. Пожаревац, ул. Лењина бр. 9 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-413/2022 од 13.12.2022. године), укупне планиране површине 660м² која остварује директан приступ јавној саобраћајној површини - улици Лењиновој.

На основу Потврде Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-124/2022 од 14.03.2022 године и Решења Републичког геодетског завода број 952-02-3-030-1597/2022 од 14.04.2022. године формиране су к.п.бр. 901 К.О. Пожаревац (површине 656 м²) и к.п.бр. 1006/3 К.О. Пожаревац (површине 4 м²), односно спроведена је прва фаза реализације потврђеног Пројекта препарцелације к.п.бр. 901 и дела к.п.бр. 1006/1, обе К.О. Пожаревац. Решењем Републичког геодетског завода број 952-02-3-030-4010/2022 од 15.09.2022. године **формирана је грађевинска парцела бр. 901 К.О. Пожаревац (површине 660 м²)**, односно спроведена је друга фаза реализације потврђеног Пројекта препарцелације к.п.бр. 901 и дела к.п.бр. 1006/1, обе К.О. Пожаревац.

Новоформирана грађевинска парцела број 901 К.О. Пожаревац, површине 660 м², оријентисана је ужом страном према улици Лењиновој. Оријентација парцеле је северозапад – југоисток. Грађевинска парцела је дефинисана регулационим линијама према површинама јавне намене, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко геодетским елементима преломних тачака.

Планирана је изградња вишепородичне пословно – стамбене зграде на к.п.бр. 901 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Лењина бр. 9, спратности По+П+2+Пс (подрум+приземље+два спрата+повучени спрат), укупне БРГП од 1319,80 м².

На к.п.бр. 901 К.О. Пожаревац, евидентирани су објекти који су предвиђени за рушење ради изградње новог објекта, и то: објекат број 1 - приземна породична стамбена зграда (површине под објектом 229 м²) изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката и објекат број 2 - приземна помоћна зграда (површине под објектом 14 м²), изграђена без одобрења за изградњу објеката. За објекат број 1 који је Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ означен као објекат под претходном заштитом, Решењем број 159/2-2022 од 13.05.2022. године које је издато од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, прописује се мера техничке заштите чувања кроз документацију.

II. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

У складу са чланом 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће:

Категорија објекта: Б (мање захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 112 222– стамбене зграде за вишепородично становање;

123 001 – пословни простори;

124 210 – гараже у оквиру стамбених зграда.

III. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је По+П+2+Пс (подрум+приземље+два спрата+повучени спрат), планираних површина: основе приземља БПОпр=329,95м², укупне бруто површине БПО=1743,06 м², бруто развијене грађевинске површине БРГП=1319,80 м² и укупне нето корисне површине НПО=1514,39 м².

У објекту је укупно предвиђено 14 стамбених јединица и 2 локала.

IV. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:

У складу са чланом 57. став 5. 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 и 52/2021) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

- I. План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020);
- II. Урбанистички пројекат са урбанистичко – архитектонском разрадом локације за изградњу пословно – стамбене зграде на к.п.бр. 901 и 1006/3, обе К.О. Пожаревац, ул. Лењина бр. 9 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-413/2022 од 13.12.2022. године).

Катастарска парцела број 901 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Лењина бр. 9, налази се у градском урбаном ткиву, у широј централној зони града, у блоку 6.3, у оквиру површина осталих намена – комерцијалних услужних делатности.

За предметну локацију је потврђен Пројекат препарцелације к.п.бр. 901 и дела к.п.бр. 1006/1, обе К.О. Пожаревац (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-124/2022 од 14.03.2022 године).

Урбанистичким пројектом су детерминисани услови и начин изградње, а уколико параметри нису детерминисани урбанистичким пројектом, важе општа правила изградње у складу са Планом на основу кога је исти усвојен, односно Планом генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020), као и услови ималаца јавних овлашћења исходованих за потребе израде Урбанистичког пројекта, као и у процедури издавања локацијских услова.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПОЖАРЕВАЦ 1“ - ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Претежна намена земљишта су комерцијалне услужне делатности, у широј централној зони града.

У оквиру претежних намена датих, у даљој разради планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена, у складу са табелама „Компатибилне намене“.

Врста и намена објеката који се могу градити на површинама осталих намена одређене су претежном наменом.

- становање – стамбене зграде свих типова, са једним или више станова или за заједнично становање;

- комерцијалне услужне делатности – трговина, пословање, угоститељство, туризам, услужно занатство и друге намене из терцијарног сектора – непроизводне услужне делатности, укључујући управно-пословне објекте јавних предузећа.

Положај објеката на парцели

Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију и представља линију на коју се обавезно поставља основни надземни габарит зграде према регулационој линији. Грађевинске линије дефинисане су у графичком прилогу – карта 3 „План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина“, Р – 1:2.500.

У случају да постоји потреба да цела зграда буде повучена из грађевинске линије, обавезна је израда урбанистичког пројекта, са одговарајућом аргументацијом за овакву позицију објекта у текстуалном делу, изузев у зонама где се планирана грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, у ком случају нема изузетака од правила. Ове одредбе не важе за објекте у унутрашњости блока, на грађевинским парцелама које приступ јавној саобраћајној површини остварују преко приступног пута у оквиру саме грађевинске парцеле (минималне ширине 3,5 m), или посредно, преко интерне, сукорисничке, саобраћајне површине која није јавна. За такве објекте меродавна су растојања између суседних парцела.

Подземна грађевинска линија увек се поклапа са надземном грађевинском линијом, изузев уколико је правилима грађења одређено или на карти 3 „План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина“, Р – 1:2.500 приказано другачије.

Максимална површина подземних етажа условљена је и минималном процентом зелених површина на парцели, датим у посебним правилима грађења.

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 слободностојеће, 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 објеката у низу, за њихову изградњу није потребна сагласност суседа.

Ни један део приземља објекта не сме бити испред регулационе линије. Уколико се грађевинска и регулациона линија не поклапају, испред грађевинске линије дозвољене су отворене спољашње степенице до нивоа приземља, ненакривене терасе у нивоу приземља и рампе за возила или пешаке, на растојању не мањем од 1,2 m од регулационе линије.

Грађевински испади – препусти на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2 m и не могу бити шири од 1/2 ширине тротоара. У улицама ужим од 10,4 m, грађевински испади на објекту могу прелазити регулациону линију највише у мери која се добија када се од ширине улице одузме 8 m и подели са 2, уз услов да је испуњено растојање од наспрамног објекта.

У улицама ужим од 8 m, грађевински испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.

Грађевински испади на предњим и задњим фасадама код објеката у низу мора бити удаљен од бочне границе парцеле уз коју је објекат узидан најмање за ширину препуста, али не мање од 1 m.

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 3,5 m од терена, уколико прелазе регулациону линију, односно на висини мањој од 3 m од терена, уколико не прелазе регулациону линију. Нису дозвољени препусти на бочним и задњој фасади у односу на дефинисане грађевинске линије (зону грађења).

Висина објеката

Појмовник

- **Висина објекта** – 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.

- **Повучени спрат** – последњи спрат објекта са равним кровом или плитким косим кровом са нагибом до 15°, чија је предња фасада повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Бочне и задње фасадне равни повученог спрата морају бити повучене од одговарајућих фасадних равни основног корпуса објекта најмање 1,5 m, изузев код објеката у низу. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.

Максимална дозвољена висина објекта за одређену зону дата је у посебним правилима грађења. Висина објекта може бити једнака максималној дозвољеној висини или мања од ње.

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 3 m виша од највише дозвољене висине објекта.

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња подрума. Изградња сутерена је дозвољена само на теренима у нагибу већем од 15%.

Услови за ограђивање

Све грађевинске парцеле на површинама осталих намена, морају бити ограђене, изузев када је намена станица за снабдевање горивом. Изузетно, не ограђују се према улици парцеле у зонама ивичне изградње, где се регулациона и грађевинска линија поклапају, укључујући поједине парцеле у тим зонама где се регулациона и грађевинска линија не поклапају (Улица Братства и јединства бр. 64 и Улица Лоле Рибара бр. 9).

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Изузетно, када постоји писана сагласност суседа, могу се постављати на међу суседних грађевинских парцела.

Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Висина капије не сме бити већа од висине ограде. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије.

Уколико је растојање између грађевинске и регулационе линије мање од 3 m, грађевинска линија представља и линију на коју се поставља ограда. За такве ограде важе иста правила као за ограде на регулационој линији.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Приступ се по правилу остварује непосредно, целом ширином фронта парцеле. Изузетно, приступ се може остварити преко приступног пута у оквиру саме грађевинске парцеле и посредно, преко интерне,

сукорисничке, саобраћајне површине која није јавна. Изузеци су дозвољени у блоковима који имају велику дубину и претежно су изграђени по ободу. Минимална ширина приступног пута и интерне сукорисничке саобраћајне површине је 3,5 m у зони становања ниске спратности и 6 m у свим осталим зонама, уз обавезу испуњавања услова приступа ватрогасних возила.

Највише 1/3 од укупно потребног броја паркинг места на грађевинској парцели може бити на аутоматским или полуаутоматским системима за паркирање у више нивоа.

Није дозвољена промена намена гаража и гаражних места.

При дефинисању површина потребних за стационирање возила за новопланиране објекте прописују се нормативи према табели 35.

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 4,80x2,30 m, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5 m), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0m. Димензије паркинг места код косог паркирања дате су у следећој табели:

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

Правила архитектонског обликовања

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 диметима, у складу са локацијом и њеним значајем у градском ткиву, и да одражавају афирмативан однос према објектима у окружењу, без подражавања њихове архитектуре. Није дозвољена примена архитектуре историјских стилова, изузев у случају реконструкције објеката под заштитом, уз услове надлежног завода за заштиту споменика културе.

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.

Последњи спрат може бити испод косог („поткровље“) или равног крова, у целом габариту или као повучени спрат. Нису дозвољени мансардни и лучни кровови. Највећи дозвољени нагиб косог крова је 30°. Висина назитка није ограничена, уз услов да се поштује максимална висина венца дата у правилима грађења. Уколико се пројектује објекат са таваном, на тавану се не сме налазити користан простор, а таван не сме имати назидак. Нису дозвољене кровне баце, изузев за излазак на кровну терасу.

Дужина уличне фасаде у зони становања ниске спратности не сме бити већа од 20 m, без обзира на ширину фронта грађевинске парцеле, изузев уколико се граде објекти у низу.

При пројектовању објеката на граници са зоном у којој су планиране мање висине објеката, обезбедити складно повезивање суседних објеката, степеновањем висине, везним елементима или

елементима на фасади. Минимална ширина везног елемента је 3 m.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Посебна правила грађења за зону комерцијалних услужних делатности у широј централној градској зони

Услови за формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 500 m^2 ;
- максимална површина парцеле је 1.500 m^2 ;
- најмања ширина фронта парцеле је 12m

Највећи дозвољени индекс заузетости (ИЗ):

- 50%,
- изузетно 55%, 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:

- 11,5 m;
- изузетно, у блоковима 1.9, 5.2.Б, 6.1 (уз Улицу Немање Томића), 7.8, 11.8, и у улицама Боже Димитријевића и Лоле Рибара, највећа дозвољена висина објекта је 14,5 m; у блоковима 1.7.А и 6.1 (уз Улицу Драже Марковића), највећа дозвољена висина објекта је 5,5 m; у улицама Дунавској (до раскрснице са Раде Слободе), Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустијској, Немањиној, Братства и јединства и Кнез Милошев венац, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m;
- оријентациона спратност је П+2(+Пс); изузетно, у блоковима 1.9, 5.2.Б, 6.1 (уз Улицу Немање Томића), 7.8, 11.8, и у улицама Боже Димитријевића и Лоле Рибара, оријентациона спратност је П+3(+Пс); у блоковима 1.7.А и 6.1 (уз Улицу Драже Марковића), оријентациона спратност је П(+Пс); у улицама Дунавској (до раскрснице са Раде Слободе), Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустијској, Немањиној, Братства и јединства и Кнез Милошев венац, оријентациона спратност је П+4(+Пс);
- на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.

Положај објекта у односу на регулацију:

- одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;
- грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, а њихова доња ивица мора бити најмање 4 m изнад терена;

Растојања објекта од бочних граница парцеле*

- по правилу, објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта;
- изузетно, дозвољена је изградња објекта који нису обострано узидани, уколико је на суседној парцели објекат под заштитом или објекат спратности П+2 и веће, који није на бочној граници парцеле;

- у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање $\frac{1}{4}$ висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно $\frac{1}{6}$ висине објекта, али не мање од 3 m, уколико објекат нема отворе стамбених просторија на бочним фасадама (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката.

Растојања објекта од задње границе парцеле*

- најмање $\frac{1}{2}$ висине објекта, али не мање од 8 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);
- изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи $\frac{1}{3}$ висине објекта, али не мање од 5 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*

- у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, изузетно $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, уколико објекти немају отворе стамбених просторија на бочним фасадама или постоје отвори помоћних просторија са парапетом висине мин. 1,8 m. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина;
- међусобна наспрамна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама са заједничком задњом границом је најмање 1 висина вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина задње фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина;
- није дозвољено пројектовање отвора главних просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 8 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија;
- није дозвољено пројектовање отвора према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија;
- отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мањем од 4 m од бочног суседног објекта, односно, 3 m од бочне границе парцеле. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну;
- објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле.

Кота приземља

- кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;
- изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат;
- кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.

Услови за зелене и слободне површине

- минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 25%;

- обавезно је делове гаража који се налазе изван надземних габарита објеката озеленити минимално 50% извођењем супстрата најмање дебљине 60 cm, при чему те површине не улазе у обрачун зелених незастртих површина;
- подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле;
- на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту;
- за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.

Услови за изградњу помоћних објеката

- није дозвољена изградња помоћних објеката.

Услови за оградавање

- ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4м и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5м;
- изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1м;
- бочне и задња стране парцеле могу се оградавати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8м или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9м.

* Изузетно, мања растојања, као и планирање објекта на заједничкој међи са калканским зидом, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта, који мора садржати анализу утицаја на директно осунчање суседних парцела и објеката, уз сагласност суседа.

V. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Обзиром да је за потребе изградње пословно – стамбене зграде на к.п.бр. 901 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Лењина бр. 9 потврђен Урбанистички пројекат са урбанистичко – архитектонском разрадом локације за изградњу пословно – стамбене зграде на к.п.бр. 901 и 1006/3, обе К.О. Пожаревац, ул. Лењина бр. 9 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-413/2022 од 13.12.2022. године) који садржи техничке услове за пројектовање, у складу са Законом, наведени технички услови, који су приложени уз захтев, представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови издати од стране ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА д.о.о. Београд, ОГНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ПОЖАРЕВАЦ бр. D.11.02-175117-UTD-22 од 23.05.2022. године;
- Технички услови за пројектовање и прикључење ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“ Пожаревац бр. 2038/2 од 04.05.2022. године;
- Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац бр. 03-2145/2 од 24.05.2022. године;
- Технички услови издати од стране Предузеће за телекомуникацију а.д. „Телеком Србија“, број 170891/2-2022 од 20.04.2022. године;
- Технички услови ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, бр. 01-2479/1 од 26.04.2022. године;
- Обавештење Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације - Одељења за ванредне ситуације Одсека за превентивну заштиту у Пожаревцу 09.24.1 број: 217.5-6894/22-1 од 04.05.2022. године;

- Саобраћајно-технички услови ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац бр. 1053 од 27.04.2022. године;
- Решење о мерама техничке заштите Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево бр. 159/2-2022 од 13.05.2022 године;
- Мишљење на Архитектонско техничку документацију постојећег стања број 159/5-2022 од 24.05.2022. године Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево
- Мишљење на Урбанистички пројекат са урбанистичко – архитектонском разрадом локације број 159/6-2022 од 04.07.2022. године Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево.

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, 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 и 52/2021), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-20984-UPP-23 од 20.01.2023. године, издати од стране „Електродистрибуције Србије“ 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;
- Одговор на захтев за издавање техничких услова број 244/2 од 18.01.2023. године, којом се потврђују раније издати Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС бр. 72/2022 (заводни број 2038/2 од 04.05.2022. године, издат од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број 22909/2-2023 од 17.01.2023. године и 22909/3-2023 од 17.01.2023. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду, у улици Таковска бр. 2;
- Технички услови број 01-453/1 од 24.01.2023. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Потврда ажурности техничких услова, број: 03-2145/2 од 24.05.2022. године, издата од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Моше Пијаде број 4, под бројем 01-428/2 од 25.01.2023. године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 09.24.1 број 217-3-26/23-1 од 30.01.2023. године, издати од стране Одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова, у којима се констатује следеће:

„У вези издавања ових услова обавештавамо вас да овај орган НЕМА посебних услова у погледу мера заштите од пожара, као и да је у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

Издати услови из дела заштите од пожара су саставни део локацијских услова на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овом органу у складу са чланом 138. Закона о планирању и изградњи.

Сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19) и члановима 33 и 34. Закона о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 111/2009,

20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.“

- Технички услови број 160 од 19.01.2023. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28;
- Услови број 68/2-2023 од 28.02.2023. године, издати од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, са седиштем у Смедереву у улици Деспота Ђурђа број 37;
- Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину, број 04-501/2023 од 24.02.2023. године (електронски потписано 06.03.2023. године) издато од стране Одељења за локални економски развој, пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Пожаревца, у коме се констатује следеће:

„Увидом у достављену документацију инвеститора, у којој су дате техничке карактеристике пројекта, може се закључити да исти није у критеријуму за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

Поменути пројекат није прописан Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/08).“

Катастарске подлоге су прибављене по службеној дужности на основу члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019):

- Копија катастарског плана број 952-04-030-26789/2022 од 28.12.2022. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова, број 956-304-30498/2022 од 28.12.2022. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

У достављеном Идејном решењу наведено је да ће прикључци за инфраструктуру прелазити преко к.п.бр. 1006/1 и 900, обе К.О. Пожаревац.

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

Инвеститор, пројектант и извођач радова су дужни да се у свему придржавају услова и сагласности датих од стране јавних предузећа, органа и организација, као и закона, прописа и техничких норматива који се примењују за ову врсту радова.

VI. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛАЦИЈА:

Урбанистички параметри, остварени Урбанистичким пројектом са урбанистичко – архитектонском разрадом локације за изградњу пословно – стамбене зграде на к.п.бр. 901 и 1006/3, обе К.О. Пожаревац, ул. Лењина бр. 9, усвојени су и потврђени од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца Потврдом број број 04-350-413/2022 од 13.12.2022. године.

ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Потврђеним Урбанистичким пројектом са урбанистичко – архитектонском разрадом локације за изградњу пословно – стамбене зграде на к.п.бр. 901 и 1006/3, обе К.О. Пожаревац, ул. Лењина бр.

9 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-413/2022 од 13.12.2022. године) је планирана изградња вишепородичне пословно – стамбене зграде на к.п.бр. 901 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Лењинова бр. 9, спратности По+П+2+Пс (подрум+приземље+два спрата+повучени спрат), укупне БРГП од 1319,80 m².

Пројектом усвојени урбанистички параметри

- Планирана спратност: По+Пр+2+Пс
- Заузеће парцеле: Из = 329,95 m² < 330,00 m²
- Индекс заузетости подрума ИЗп = 423,26 m² / 660 m² x 100 = 64,13 % < 85%
- Остварени проценат зелених површина у директном контакту са тлом: 165,05 m² / 660 m² x 100 = 25,01 % > 25%.

Регулациона линија

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Планом генералне регулације “Пожаревац 1” (“Службени гласник општине Пожаревац” број 11/2020) утврђене су регулационе и грађевинске линије. Регулациона линија према улици Лењиновој се поклапа са границом новоформиране к.п.бр. 901 К.О. Пожаревац према улици Лењиновој (к.п. бр. 1006/1 К.О. Пожаревац).

Грађевинска линија

Планом генералне регулације “Пожаревац 1” (“Службени гласник Града Пожареваца” број 11/2020) на предметној локацији дефинисана је грађевинска линија која се поклапа са регулационом линијом према јавној саобраћајној површини – улици Лењиновој (к.п. бр. 1006/1 К.О. Пожаревац).

У делу III.1.3. „Положај објеката на парцели“ утврђено је да „У случају да постоји потреба да цела зграда буде повучена иза грађевинске линије, обавезна је израда урбанистичког пројекта, са одговарајућом аргументацијом за овакву позицију објекта у текстуалном делу, изузев у зонама где се планирана грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, у ком случају нема изузетака од правила“.

На предметној локацији је формиран блок објеката у низу, кога чине новоизграђени пословно-стамбени објекат спратности По+П+Пк на к.п.бр. 895/1 К.О. Пожаревац и пословно-стамбени објекат спратности По+П+2+Пк на кп бр 897 К.О. Пожаревац, као и постојећи пословно – стамбени објекат спратности П+0 на к.п.бр. 901 К.О. Пожаревац.

Позиција новоизграђених објеката се не поклапа са регулационим линијама парцела, јер у време изградње тих објеката није дефинисана интегрална регулација Лењинове улице, већ је грађевинска линија објеката одређивана према фактичком стању на терену и постојећим границама парцела ка улици. Грађевинска линија ових објектата грађених у периоду 2000 - 2010 године, није формирана према позицијама приземља објекта, већ тако што се линија објекта на к.п.бр. 895/1 К.О. Пожаревац (први објекат у низу) поклапа са линијом фасадних испуста објекта на к.п.бр. 897 К.О. Пожаревац (средњи објекат у низу). Ови објекти су новије градње, у редовној употреби су, у архитектонско – грађевинском смислу су у добром стању, одговарајућег су габарита и спратности да се могу сматрати као меродавни постојећи објекти.

Изградњом објекта на предметној новоформираној грађевинској парцели, као трећег објекта у овом блоку објекта у низу на позицији регулационе линије, како је ПГР- ом предвиђено, одступило би се од формирања низа са континуираним уличним фронтом, јер би се нови објекат налазио на

растојању 1,33 м од већ формиране линије постојећег низа, односно 2,53 м у односу на линију излога и портала приземља суседног пословно-стамбеног објекта на суседној к.п.бр. 897 К.О. Пожаревац (средњи објекат у низу).

Да би овај низ објеката имао јединствен, континуирани улични фронт, потребно је одредити грађевинску линију новог објекта у складу са стањем на терену, односно у линији постојећег објекта - непосредног суседа. Овакво решење је повољније са аспекта одвијања саобраћаја јер се тако повећава ширина тротоара и побољшавају визууре и прегледност саобраћајнице, што је важно имајући у виду да се локација блока објекта у низу налази између две врло прометне раскрснице: улице Лењинове и Таковске и улице Лењинове и улице Др Воје Дулића. Лењинова улица и ове раскрснице су током 2019/2020 године дефинитивно финално уређене у складу са ППР-ом и представљају дугорочно решење.

Имајући у виду да се локација овог блока објеката у низу наслања на сам ужи центар града Пожареваца, и да представља улазну зону у само старо градско језгро, потребно је са посебном пажњом одредити позицију грађевинске линије, како се не би нарушио континуитет уличних фасада, поготово што је у приземљу ових објекат формиран пословни простор. Са архитектонско-урбанистичког аспекта лоцирање грађевинске линије у складу са стањем на терену, односно у линији постојећег објекта - непосредног суседа, је повољније него како је ППР-ом предвиђено, јер се овако формира блок објеката у низу са континуираним уличним фасадама, како у приземљу, тако и на спратним етажама.

Стога је на предметну локацију примењена одредба Плана да „у случају да постоји потреба да цела зграда буде повучена иза грађевинске линије, обавезна израда урбанистичког пројекта, са одговарајућом аргументацијом за овакву позицију објекта“, односно, архитектонско-урбанистичком разрадом предметне локације кроз Урбанистички пројекат повлачи се планирани објекат иза Планом задате грађевинске линије, на начин којим се поштују посебна правила грађења за предметну зону која се односе на висину и спратност објекта на основу којих се утврђује растојање између наспрамних грађевинских линија.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА утврђена је у линији фасадних испуста постојећег суседног пословно-стамбеног објекта По+Пр+2+Пк на к.п.бр. 897 К.О. Пожаревац на који се непосредно наслања и са којим чини блок објеката у низу. Овим је грађевинска линија одређена на растојању од регулационе линије према улици Лењиновој са североисточне стране парцеле од 1,33 м, а са југозападне стране парцеле на растојању од 1,13 м. Подрум, приземље, 1. и 2. спрат објекта према Лењиновој улици лоцирани су до грађевинске линије, при чему су излози и портали локала приземља увучени у односу на грађевинску линију за 1,20 м и постављају се у линији постојећег фасадног зида приземља суседног објекта постојећег на к.п.бр. 897 К.О. Пожаревац, тако да фасадни фронт приземља чини континуитет блока објеката у низу.

Повучени спрат објекта ка улици Лењиновој лоцира се на растојању 2,00 м од грађевинске линије објекта ка улици Лењиновој.

Бочне линије градње

БОЧНА ЛИНИЈА ГРАДЊЕ СА СЕВЕРОИСТОЧНЕ СТРАНЕ: Објекат је типологије

ивичне градње (једнострано узидан) као први објекат у започетом низу, који са постојећим пословно-стамбеним објектом спратности По+Пр+2+Пк, на североисточној суседној парцели број 897 К.О. Пожаревац чини блок објеката у низу. Бочне линије градње подземне и свих надземних етажа као и етажа повученог спрата објекта са североисточне стране се лоцирају до саме границе са источном суседном к.п.бр. 897 К.О. Пожаревац. На североисточној бочној страни једнострано узиданог објекта формира се светларник, за осветљење и проветравање помоћних и нестамбених просторија – ходника и степеништа, са прозорским отворима са полупровидним застакљењем, високог парапета

од 1,80 м. Светларник је димензија 2,40 x 3,05 м, површине 7,35 м² што износи 0,50 м² по 1 м висине тог дела објекта (14,70 м x 0,50 м = 7,35 м²) и веће је од мин прописаних 6,00 м².

БОЧНА ЛИНИЈА ГРАДЊЕ СА ЈУГОЗАПАДНЕ СТРАНЕ: Са југозападне бочне стране парцела се граничи са изграђеним грађевинским земљиштем (к.п.бр. 902 К.О. Пожаревац) на којој се налазе приземни стамбени објекат и пословно стамбени објекат спратности Пр+2+Пк. Бочна линија градње приземља, свих спратних етажа и повученог спрата објекта се поклапају, и одређена је на растојању мин 4,45 м од југозападне границе са суседном парцелом број 902 К.О. Пожаревац, односно мин 8,44 м од постојећих објеката на тој парцели. Растојање приземља, свих спратних етажа и повученог спрата објекта од границе са суседном парцелом број 902 К.О. Пожаревац са бочне, југозападне стране износи минимум 4,45 м што је веће од 1/4 висине објекта ($12,90 \text{ м} / 4 = 3,23 \text{ м}$) на тој страни парцеле.

Растојање приземља, свих спратних етажа и повученог спрата објекта од постојећих објеката на бочној источној суседној парцели број 902 К.О. Пожаревац износи минимум 8,44 м, што је веће од 1/2 висине објекта ($12,90 \text{ м} / 2 = 6,45 \text{ м}$) тој страни парцеле. Део подземне етаже објекта ван основног габарита објекта се са бочне западне стране лоцира на самој граници са западно бочном границом те парцеле.

ЗАДЊА ЛИНИЈА ГРАДЊЕ СА СЕВЕРОЗАПАДНЕ СТРАНЕ: Са северозападне стране објекат се лоцира на растојању од 8,00 м од границе са суседном к.п.бр. 900 К.О. Пожаревац, на којој нема изграђених легалних објеката већ само један приземни једнопородични стамбени објекат изграђен без одобрења за градњу. Оваквим лоцирањем, растојање приземља, свих спратних етажа и повученог спрата објекта од задње границе са суседном парцелом број 900 К.О. Пожаревац износи минимум 8,00 м, што је веће од 1/2 висине објекта ($12,90 \text{ м} / 2 = 6,45 \text{ м}$) на тој страни парцеле, и једнако је минимално прописаним 8,00 м. На делу к.п.бр. 900 К.О. Пожаревац који граничи новопланирану грађевинску парцелу са источне стране изграђен је објекат који је у катастарском оперативном евидентиран као објекат бр. 1 (стамбени објекат) – објекат изграђен без одобрења за градњу, спратности По+П+Пк, непосредно уз међусобну међу наведених парцела. Наведени суседни објекат не представља меродаван објекат за планирану зону према коме би се утврђивало међусобно растојање у погледу заштите суседних објеката, обзиром да је појмовником Плана дефинисано да је „Постојећи објекат – објекат са употребном дозволом или озакоњен, који је евидентиран у катастру непокретности“, као и то да к.п.бр. 900 К.О. Пожаревац припада зони која је планирана као зона становања средње спратности (оријентациона спратност П+2+Пс) тако да постојећи изграђени објекат својом спратношћу и положајем не одговарају зони у којој се налазе. Уколико на к.п.бр. 900 К.О. Пожаревац дође до изградње у складу са поставкама из планског документа, планирани објекат биће постављен на већој удаљености од заједничке међе, тако да ће и тада растојања задата планом у погледу заштите суседних објеката бити испоштована.

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта.

Спратност планираног вишепородичног стамбеног објекта је По+Пр+2+Пс (подрум, приземље, два спрата и повучени спрат), што је у складу планом дефинисаном оријентационом спратношћу.

Вертикални габарит објекта одређен је спратношћу По+Пр+2+Пс, при чему спратна висина пословног дела приземља износи 3,90 м, а свих осталих спратних етажа износи по 2,60 м. Кров је типа вишесливни, у нагибу 15° покривен лимом. Висина венца објекта је одређена је у складу са Планом дозвољеном висином и спратношћу и растојањем према наспрамним објектима и суседним парцелама. Висина објекта одређена је у односу на нулту коту објекта (+80,80 мнв), односно коту нивелете јавне приступне површине – тротоара у улици Лењиновој.

Висина венца објекта ка улици износи 10,20 м, а висина венца повученог спрата 12,90м. Висина венца објекта и повученог спрата ка бочном дворишту износи 12,90 м. Висина слемена крова износи 14,70 м.

Нивелација

Нивелација објекта, интерних комуникација и слободних површина, прилагођена је постојећем терену.

Нивелационо решење условљено је новопројектованим котама планираног колског улаза, колске рампе подрумске гараже, висинским котама терена на предметној парцели, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступања од предлога нивелационог решења је могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих садржаја на предметној грађевинској парцели.

Нивелација према суседним парцелама је решена применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката, на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели. Максимално је искоришћена постојећа конфигурација терена, без вештачког насипања и подизања нивелета терена према суседима.

Постојећи терен на предметној парцели је релативно раван. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Лењинове. Кота тротоара на регулацији испред објекта је одређена као кота нивелете јавне површине у зони осовине парцеле за изградњу будућег објекта ка улици апсолутне коте +80,80 мнв. Почетна релативна висинска кота пода приземља пословног дела виша је за 0,20 м од ове апсолутне коте и износи $\pm 0,00$ м = +81,00 мнв. Висина уличног венца објекта износи 10,20 м (+91,00 мнв) и одређена је у складу са ППР-ом дозвољеном спратношћу По+Пр+2+Пс и растојањем према наспрамним објектима и суседним парцелама. Висина кровног венца повученог спрата износи 2,70 м од етаже 2. спрата и износи укупно 12,90 м (+93,70 мнв).

- Нулта кота +80,80 мнв
- Кота темељења темељне плоче испод локала - 3,50 (+77,50 мнв)
- Кота пода подрума испод локала - 3,00 (+78,00 мнв)
- Кота темељења темељне плоче испод станова - 2,30 (+78,70 мнв)
- Кота пода подрума испод станова - 1,80 (+79,20 мнв)
- Кота пода приземља пословног дела $\pm 0,00$ (+81,00 мнв)
- Кота пода приземља стамбеног дела +0,80 (+81,80 мнв)
- Кота пода задње етаже + 10,00 (+91,00 мнв)
- Кота венца објекта ка улици + 10,00 (+91,00 мнв)
- Кота венца повученог спрата + 12,70 (+93,70 мнв)
- Кота кровног венца ка дворишту + 12,70 (+93,70 мнв)
- Кота слемена крова + 14,50 (+95,50 мнв)

Габарит објекта

На новоформираној грађевинској парцели која се формира од к.п.бр. 901 и дела к.п. бр.1006/1 К.О. Пожаревац укупне површине 660 м² лоцира се пословно - стамбени објекат вишепородичног становања спратности По+Пр+2+Пс (подрум + приземље + 2 спрата + повучени спрат), правоугаоне основе, максималног габарита приземља 10,44 м x 32,74 м, бруто грађевинске површине под објектом 329,95 м² (хоризонтална пројекција објекта), бруто развијене грађевинске површине надземних етажа 1319,80 м², а укупне бруто грађевинске површине свих етажа 1743,06 м².

БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

- БРГП ПОДРУМА БРГП = 423,26 м²
- БРГП ПОСЛОВНОГ ДЕЛА ПРИЗЕМЉА БРГП = 136,05 м²
- БРГП СТАМБЕНОГ ДЕЛА ПРИЗЕМЉА БРГП = 193,90 м²
- БРГП 1. СПРАТА БРГП = 329,95 м²
- БРГП 2. СПРАТА БРГП = 329,95 м²
- БРГП ПОВУЧЕНОГ СПРАТА БРГП = 329,95 м²
- УКУПНА БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА БРГП = 1319,80 м²
- УКУПНА БРГП СВИХ ЕТАЖА БРГП = 1743,06 м²
- Бруто површина највеће етажне објекта (заузеће) на грађевинској парцели износи 329,95 м², што је мање од ППР-ом дозвољеног заузећа парцеле од 330,0 м².
- Заузеће парцеле: $ИЗ = 329,95 \text{ м}^2 / 660 \text{ м}^2 = 49,99 \% < 50\%$
- Индекс заузетости подрума $ИЗп = 423,26 \text{ м}^2 / 660 \text{ м}^2 \times 100 = 64,13 \% < 85\%$

ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И ОБЈЕКТУ И НАЧИН ПАРКИРАЊА

На југозападној страни парцеле, формира се интерна приступна колско-пешачка саобраћајница од Лењинове улице, за приступ стамбеном улазу у објекат и подрумској гаражи. Стамбени улаз у објекат формира се са бочне југозападне стране, са тротоара који се формира уз ову колско пешачку саобраћајницу.

За приступ возила гаражном простору у подруму са ове интерне колско пешачке саобраћајнице, формира се једносмерна колска грејана рампа ширине 3,00 м укупне дужине 10,30 м, нагиба 15% за савладавање висинске разлике од 1,50 м. Улазна гаражна и пешачка врата у подрумску гаражу су на силазном делу рампе, на улазу у гаражни део подрума. Овај приступ се обезбеђује без нарушавања континуитета тротоара. Овакав начин приступа локацији у складу је са саобраћајно-техничким условима издатим од стране надлежног управљача путева – ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац.

Евакуација возила из подрумске гараже је преко колске рампе, директно на улицу Лењинovu. Евакуација пешака из подрумске гараже је преко подрумског сигурносно – евакуационог степеништа у хол приземља, из кога се преко колско – пешачке саобраћајнице излази на улицу. Унутар гараже у подруму су обележене пешачке стазе ширине 0,80 м за кретање пешака. Пешачки приступ станара подрумској етажи је из хола стамбеног дела приземља, путничким лифтом и унутрашњим степеништем.

Приступ комуналном возилу за одвожење комуналног отпада је предвиђен са улице Лењинове, без уласка возила у парцелу.

Према Плану, за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбеног објекта вишепородичног становања мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу - један стан / једно паркинг место. На основу ових правила долази се до минималног броја од 16 паркинг места, од којих су 2 места за 2 локала и 14 места за 14 станова.

За стационарно паркирање возила за потребе власника 14 станова и 2 локала предвиђено је укупно 16 гаражних места, чиме је за сваку стамбену јединицу и сваки локал обезбеђено по једно место. Гаражно место обележено бројем ГМ11 и ГМ12 предвиђено је за возило хендикепираног лица. Улазна гаражна и пешачка врата у подрумску гаражу су на силазном делу рампе, на улазу у гаражни део подрума.

Колска рампа је отворена са улазне стране, чиме је омогућено директно проветравање колског излаза из објекта. Евакуација возила из подрумске гараже је преко колске рампе, директно на улицу Лењинovu. Евакуација пешака из подрумске гараже је преко подрумског степеништа у хол приземља, из кога се излази на улицу.

Пешачки приступ станара подрумској етажи је из хола стамбеног дела приземља, путничким лифтом и унутрашњим степеништем.

За смештај возила за укупно 16 етажних јединица (14 станова и 2 локала) предвиђен је гаражни простор у подруму са укупно 16 гаражних места, од којих су два гаражна места - ГМ11 и ГМ12 предвиђена за гаражирање возила хендикепираних лица.

Број паркинг места: За паркирање возила у гаражи подрума формирано је укупно 16 гаражних места, од којих су 2 гаражна места за возила хендикепираних лица.

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

ПОВРШИНЕ

Према предложеном решењу за предметну грађевинску парцелу, укупна површина парцеле према намени планираних садржаја, може се поделити на: површину под објектом, саобраћајне површине (приступна колска саобраћајница, пешачка стаза и тротоари), зелене површине и др., које износе:

БИЛАНС ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ (660 м²):

- Површина под приземљем објекта329,95 м² (49,99%)
- Површина светларника7,35 м² (1,11%)
- Површина поплочане прилазне пешачке стазе46,08 м² (6,98%)
- Површина бетонираних колских саобраћајница .63,55 м² (9,63%)
- Површина колске рампе45,17 м² (6,85%)
- Површина бетонiranог платоа за контејнере..... 2,85 м² (0,43%)
- Површина под зеленилом165,05 м² (25,01%)

УКУПНО 660,00 м² (100,00%)

ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Предметна локација се налази у зони комерцијално услужних делатности у широј централној градској зони. За наведену зону прописан је минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом од 25%. На новопланираној грађевинској парцели планирају се зелене незастрте површине у директном контакту са тлом у виду травњака са дрворедним садницама, што осим засене има и декоративну функцију.

Укупна површина под зеленилом у директном контакту са тлом износи 165,05 м², што представља 25,01 % од површине парцеле што је у складу са ПГР-ом предвиђеног минималног процента зелених површина на парцелама од 25%.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

За објекат број 1 - приземна породична стамбена зграда површине под објектом 229 м²; изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката који је изграђен на предметној к.п.бр. 901 К.О. Пожаревац, Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ означен као објекат под претходном заштитом, решењем Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево број 159/2-2022 од 13.05.2022 године је прописана мера техничке заштите чувања кроз документацију. За чување кроз документацију израђена је Архитектонско-техничка документација постојећег стања објекта на к.п.бр. 901 К.О. Пожаревац од стране ПБ „ДЕЛТА ПРОЈЕКТ“ Смедерево и предата Регионалном заводу за заштиту споменика културе Смедерево на даље поступање.

VII. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Одељењу за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца поднет је захтев за издавање локацијских услова од стране Друштва за трговину и грађевинарство „КОМПАНИЈА ЕВРОТРГОВИНА“ д.о.о. из Шапина, Општина Мало Црниће и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење (0 – главна свеска, 1- пројекат архитектуре) урађено од стране Друштва за трговину и грађевинарство „КОМПАНИЈА ЕВРОТРГОВИНА“ д.о.о. из Шапина, Општина Мало Црниће, (број техничке документације 3-ИДР/2022 од децембра 2022. године) за које је главни пројектант Драган Стојановић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 1964 03, које је саставни део локацијских услова;
- Изјава одговорног пројектанта са графичким прилогом ИДР – Ситуационо – нивелациони план са основом приземља
- Записник сачињен од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-883/2022 од 23.02.2023. године;
- Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-413/2022 од 13.12.2022. године;
- Катастарско топографски план к.п.бр. 901 и 1006/3, обе К.О. Пожаревац, израђен од од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ из Пожаревца од јуна 2022. године;
- Решење Републичког геодетског завода број 952-02-3-030-1597/2022 од 14.04.2022. године
- Решење Републичког геодетског завода број 952-02-3-030-4010/2022 од 15.09.2022. године
- Доказ о уплати накнаде за локалну и републичку административну таксу и таксу за ЦЕОП.

VIII. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), 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 разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

Инвеститор се обавезује да пре издавања грађевинске дозволе поступи у свему према Записнику који је сачињен од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-883/2022 од 23.02.2023. године, а који је саставни део локацијских услова.

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 („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 73/19).

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 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 и Законом.

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

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.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач
Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека
Александра Нејковић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одељења
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.