

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-26910-LOC-1/2023
Зав.Број: 04-350-827/2023
Датум: 16.10.2023. године
П О Ж А Р Е В А Ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву који је поднет од стране правног лица PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU USLUGE I PROMET INV - MITROVIĆ DOO POŽAREVAC (МБ 06278442, ПИБ 101365101) из Пожаревца, улица Пећка 5, преко пуномоћника Милене гроздановић из Пожаревца, улица Немањина 7, за издавање локацијских услова за изградњу **стамбено пословног објекта, спратности По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат), на к.п. бр. 904/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Љубовијској бр.13**, 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. 16. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), **Плана генералне регулације Пожаревац 1** („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20) и потврђеног Урбанистичког пројекта за изградњу наведеног стамбено-пословног објекта, чији је одговорни урбаниста Наташа Момировић, дипл.инж.арх, са лиценцом бр 200 0935 06“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-699/2022 од 06.07.2023. године) и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 904/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Љубовијској бр.13, укупне површине 1207,70м², на којој је планирана изградња стамбено пословног објекта спратности По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат).

Објекат је доминантне категорије Б, класификационе ознаке 112221 (95,5%) и класификационе ознаке 122011 (4,5%)

Укупна БГРП надземно од 1207,70 м².

Укупна БРГП свих етажа новог објекта: 1207,70м²

Укупна НЕТО површина надземних етажа новог објекта: 966,86 м²

Укупна НЕТО површина свих етажа новог објекта: 966,86 м²

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна катастарска парцела се налазе у грађевинском подручју Града Пожареваца у широј централној градској зони.

Постојеће стање: Увидом у елаборат геодетских радова за реализацију пројекта препарцелације на кп.бр. 904/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, број 952-030-31679/2022 од 20.07.2023.године, урађеног од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж. и Копије катастарског плана за кп.бр. 904/1 К.О. Пожаревац, број: 952-04-030-18059/2023 од 30.08.2023.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, на предметној парцели се налази четири (4) постојећа објекта, који су предвиђени за уклањање.

Исходоване копије катастарских планова у обједињеној процедури:

- **Копија катастарског плана** 952-04-030-18059/2023 од 30.08.2023.године за к.п.бр. 1815/1 КО Пожаревац, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, Дринска 2, Пожаревац;
- **Копија катастарског плана водова** број: 956-304-21459/2023 од 29.08.2023.године, издата од стране РГЗ – сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац;

На основу потврде пројекта препарцелације број 04-350-714/2023 од 17.07.2023.године (која је спроведена кроз катастар непокретности), **предметна катарска парцела 904/1 К.О. Пожаревац, испуњава услов за грађевинску парцелу.**

На основу Идејног решења број: 4-ИДР-АРХ/2023, Пожаревац, од јуна 2023.године (0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре), сачињен од стране ПБ „ДЕ НИРО М.Г“ Д.О.О. из Пожареваца, улица Синђелићева бр.23, за које је Одговорни пројектант Милена М. Гроздановић, дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 321 А096 21, дефинисани су следећи параметри:

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: Б (стамбене зграде са три или више стана);

Класификациона ознака објекта: 112221 (95,5%) – стамбене зграде са више од три стана и 122011 (4,5%) – гараже до 400м².

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је По+П+3+Пс (подум, приземље, три спрата и повучен спрат);

Укупна БГРП надземно од 1207,70 м².

Укупна БРГП свих етажа новог објекта: 1207,70м²

Укупна НЕТО површина надземних етажа новог објекта: 966,86 м²

Укупна НЕТО површина свих етажа новог објекта: 966,86 м²

Индекс заузетости: 53,61 % (макс. 55%)

Проценат зелених површина: 15% (макс. 15,07%)

Венац - 8,40 м

Слеме - 17,52 м

број функционалних јединица/број станова: 12

број функционалних пословних јединица/број локала: 1

број паркинг места: 13

4. 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:

I. План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020);

II. Урбанистички пројекат, број потврде: 04-350-699/2022 од 06.07.2023. године

III.2.5. Становање средње спратности у широј централној градској зони

Табела 40. Посебна правила грађења за зону становања средње спратности у широј централној градској зони.

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 500 m²; • максимална површина парцеле је 2.000 m²; изузетно, могуће је разрадити локацију урбанистичким пројектом, тако да максимална површина парцеле буде мања или једнака површини блока; • најмања ширина фронта парцеле је 12 m за објекте у низу и двојне објекте, а 16 m за слободностојеће објекте.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 55% • изузетно 60%, 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	• 14,5 m; изузетно, у улицама Чеде Васовића, Кнез Милошев венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Хајдук Вељковој и Братства и јединства, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m; • оријентациона спратност је П+3(+Пс); изузетно, у улицама Чеде Васовића, Кнез Милошев венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Хајдук Вељковој и Братства и јединства, 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, као и уколико је на суседној парцели објекат спратности П+1(+Пк) доброг бонитета са употребном дозволом, изграђен у складу са маниром постојећих, преко 50% објекта изграђених у улици, који није на бочној граници парцеле; • у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно 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 1/3 висине објекта, али не мање од 6 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 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 1/2 висине вишег објекта, изузетно 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 објект 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 2/3 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина задње фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објект 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 8 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија; - није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија 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 мање од 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 је 15%; • подземне гараже на грађевинској парцели могу зауимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; • није дозвољено поплочавање предбашта у проценту већем од 40%; • 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 1,4 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, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.

* 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

5. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

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 спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-396333-UPP-23 од 18.09.2023.године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 390392/2-2023 од 11.09.2023. године, издати од стране **Телеком Србија**, Београд, Таковска 2, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, ул. Новопазарска бр. 37-39.
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС бр. 129/2023, број 5297/2 од 21.09.2023. године, издата од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број: 01-6390/1 од 05.10.2023. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу**, у лици Моше Пијаде број 2;
- Технички услови, број: 03-6799/1 од 25.09.2023. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;
- Технички услови, број: 2485 од 12.09.2023. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац**, Воје Дулића 28, 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.

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА: (На основу Идејног решења број: 4-ИДР-АРХ/2023, Пожаревац, од јуна 2023.године (0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре), сачињен од стране ПБ „ДЕ НИРО М.Г“ Д.О.О. из Пожареваца, улица Синђелићева бр.23, за које је Одговорни пројектант Милена М. Гроздановић, дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 321 А096 21), дефинисани су следећи параметри:

Опис локације:

Предметна катастарска парцела се налазе у грађевинском подручју Града Пожареваца у широј централној градској зони.

На предметној локацији, у оквиру грађевинске парцеле, је планирана изградња новог стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пс (приземље, три спрата и повучени спрат), са укупно 12 стамбених јединица и једним локалом у приземљу, са заједничким просторијама. Дозвољена је компатибилна намена - комерцијални садржаји, као пратећи део основне стамбене намене, у виду трговине, услужних делатности и административних простора у приземљу. На парцели је планирана изградња једног објекта. Није дозвољена изградња помоћних објеката. Објекат је по типологији изградње обострано бочно узидан; објекти се постављају у низу. На суседној к.п. бр. 905 К.О.

Пожаревац налазе се објекти спратности П+0 и П+1, који су позиционирани на међи. Грађевинска линија подземне етаже се поклапа са линијом градње приземне етаже на северозападној страни - регулацији. У објекту је предвиђено 12 станова, од којих су по четири у приземљу и на првом спрату, три на другом и трећем спрату и два на повученом спрату, као и један локал у приземљу. Стамбени улаз у објекат формиран је са северозападне - уличне стране објекта, као и улаз у пословни део. Колски прилаз парцели је из Љубовијске улице, то је прилаз на колско- пешачку саобраћајницу како би се омогућило паркирање на парцели. Остали део парцеле - задњи део парцеле, намењен је за зелене површине. Планирано је да се парцела огради у задњем делу.

Регулациона линија:

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Главни колски и пешачки приступ парцели планиран је из улице Љубовијске, која предметну локацију граничи са северозападне стране. Колски приступ подрумској етажи, преко делимично наткривене рампе, планиран је из улице Љубовијске. Према овој јавној саобраћајници одређена је и регулациона линија. Попречни профил улице Љубовијске чини коловоз ширине 5,0м (2 x 2,5м) и обострани тротоари ширине 1,5м, односно 2,0м. Регулација Љубовијске улице, која тангира грађевинску парцелу, дефинисана је осама саобраћајнице која је одређена преломним тачкама са координатама

Грађевинска линија (положај објекта у односу на регулацију):

Грађевинска и регулациона линија се поклапају, што је дефинисано Планом генералне регулације „Пожаревац 1“. Спратне етаже објекта могу се препустити преко грађевинске линије за 1,6м. Објекат је планиран на грађевинској линији која је задата планом. Грађевинска линија подземне етаже, првог и другог спрата се поклапа са грађевинском линијом приземне етаже према ул. Љубовијској, односно, поклапа се са регулационом линијом. Висина венца планираног објекта према улици Љубовијској износи 8,40м (+88,97мнв), а растојање наспрамних грађевинских линија у улици Љубовијској износи 8,50 м, тако да се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином и грађевинским линијама испуњава услов задат планом 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. Како би се испоштовало правило да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), последње две етаже су планиране у форми повученог спрата, односно и трећи спрат је као и последња етажа повучен од грађевинске линије за 2,0 м. Наведено хоризонтално растојање је у складу са планом дефинисаним растојањем (фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 м).

Бочне линије градње (растојања објекта од бочних граница парцеле):

Предметни објекат је планиран као објекат у низу, односно, по типологији обострано бочно узидан објекат. На суседној парцели бр. 905 изграђени су објекти који су по типологији једнострано узидани објекти, на међи са предметном грађевинском парцелом, спратности П+1 и П+0 и доброг бонитета.

Задња линија градње:

Растојање новопланираног објекта од границе са к.п.бр. 902 КО Пожаревац (која у овом случају представља задњу границу парцеле) износи 13,62 м, што испуњава услов за растојање од задње границе парцеле које је прописано као најмање 1/3 висине објекта, али не мање од 6 м. Делови спратних етажа ка задњој граници парцеле су препуштени у односу на основни габарит објекта за 1,40м. Планирани препусти су пројектовани на растојању од 4,71 од бочне граница парцеле према суседној к.п.бр. 899 К.О. Пожаревац, у делу где се планирају отвори стамбених просторија, што је више од минималног растојања од 4 м. Према суседној к.п. бр. 905 К.О. Пожаревац растојање је 6,26м.

Висинска регулација :

Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта. Спратност планираног вишепородичног стамбеног објекта је П+3+Пс (приземље, три спрата и повучени спрат), што је у складу планом дефинисаном оријентационом спратношћу. Висина планираног објекта износи 8,40м (+88,97мнв), што представља висину објекта од нулте коте објекта (+80.47 мнв) до коте венца (највише тачке уличног фасадног платна), на средини фасаде окренуте према улици Љубовијској, односно приступној површини. Наведена висина објекта је мања од максимално дозвољене висине објекта у ул. Љубовијској која износи 14,5 м. 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 Љубовијској износи 8,50 м, тако да се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином венца и грађевинском линијом према улици, испуњава услов задат планом.

Нивелација

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 оступања 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 раван, просечне коте 79,80 мнв. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Љубовијске, уз регулациону линију. Нулта кота је кота терена уз објекат, на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. За нулту коту одређена је кота 80,47 мнв. У односу на нулту коту се одређује почетна релативна кота $\pm 0,00$ - висинска кота пода приземља објекта на +0,10 м од тротоара, односно на 80,57 мнв. Овим је испоштован услов из плана да кота приземља може бити максимално 1 м изнад нулте коте. Приступ подземној етажи остварује се степеништем и лифтом унутар постојећег габарита објекта, као и приступном колском, делимично наткривеном рампом, нагиба 12- 13% која има приступ из улице Љубовијске. 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.

- Нулта кота (кота терена) -0,10 m (+80,47 mnv)
- Кота пода приземља $\pm 0,00$ m (+80,57 mnv)
- Кота пода задње етаже (повученог спрата) +11,96 m (+92,53 mnv)
- Кота венца објекта према улици +8,40 m (+88,97 mnv)
- Кота венца повученог спрата (према улици) +14,96 m (+95,53 mnv)
- Кота слемена објекта + 17,52 m (+93,09 mnv)

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ И КОНСТРУКЦИЈА

Предметни објекат планиран је као вишепородично стамбено-пословни објекат П+3+Пс. У оквиру етаже приземља формирано је један локал за потребе вршења административних послова у виду књиговодственог бироа, улаз, ветробран, лифт и степениште као и паркирање у задњем делу објекта шрема дворишту са 6 паркинг места на хидрауличким платформама , у оквиру првог формиране су по 4 стамбених јединица на свакој етажи, лифт,ходник и степенишни простор, док су на етажи трећег и другог спрата формиране 3 стамбене јединице, а на етажи повученог спрата формиране 2 стамбене јединице, што укупно чини 12 стамбених јединица различите структуре . Унутрашња корисна висина свих надземних етажа износи по 2,60 м, осим приземља где је чиста корисна висина 3,10м. Стамбени улаз у објекат формиран је са северне стране, односно са фронталне стране објекта, посматрано у

односу на улицу Љубовијску. У склопу улаза је формиран спољни, наткривени улазни део-хаустор, ширине 2.46m и дубине 1.48m. Улазни ветробран је димензија 3,18 m x 2,03 m, из кога се улази у централни степенишни хол са степеништем и лифтом. За хоризонталне и вертикалне комуникације стамбеног дела формира се хол са ходницима, један путнички лифт и степенишни простор који се састоји од двокраког степеништа ширине крака 1,20m. Степениште и лифт повезују етаже од приземља до повученог спрата. Новопројектовани објекат спратности П+3+Пс биће изведен у скелетном конструктивном систему са хоризонталним и вертикалним а.б. стубовима, а.б. гредама и међуспратном конструкцијом од армирано бетонске плоче од 20cm . Објекат је фундиран на армирано бетонској темељној плочи. Фасадни зидови пројектовани су од гитер блока $d=25$ cm, унутрашњи зидови предвиђени су као гитер блок 25 и 20cm као и од гитер опеке 12cm. Кров је вишеводни, са падом ка спољашњим ивицама објекта од 150.

УНУТРАШЊА ОБРАДА: Стамбени и пословни простор: Унутрашњи зидови и плафони су машински омалтерисани продужним и кречним малтером, глетовани и бојени пастелним бојама за унутрашњу декорацију. Зидови у кухињама, купатилима и др. санитарним просторијама, обложени су зидним керамичким плочицама до висине мин. 160 cm. У купатилима, кухињама и станарским оставама у склопу стана, под је од подних керамичких плочица, остали подови су од храстовог паркета. На станарским балконима постављају се керамичке неклизајуће плочице. Степенишни простор и хоризонталне комуникације: Зидови и плафони су омалтерисани машинским малтером, глетовани и бојени полудисперзионом бојом за унутрашње радове. Под хоризонталних комуникација - ходника и степенишни простор је обложен керамичким плочицама на лепку са зидном соклом висине 7cm. Степениште је опремљено алуминијумским руковатима фиксираним у зид.

СПОЉАШЊА ОБРАДА: Објекат је са спољне стране зидова обложен тврдим плочама минералне вуне дебљине 10cm који се типлује и пердаши грађевинским лепком преко ПВЦ мрежице, преко које се наноси фасаднамаса гранулације 2 mm као завршна обрада у светлим тоновима (бела, беж, боја песка и сл.) по избору инвеститора. **СТОЛАРИЈА:** Сва спољна столарија је термоизолована, од седмокоморних ПВЦ профила, двоструко застакљена нискоемисионим стаклом 4+16+4+16+4 mm. Приликом одабира прозора и врата придржавати се не описа прозора него најмањег дозвољеног коефицијента усвојеног од стране пројектанта ЕЕ, али је пожељно да коефицијент буде исти или мањи од оног предвиђеног пројектом. Столарија на стамбеним просторијама је опремљена венецијанским ролетнама. Унутрашња столарија је дрвена – дуплошперована врата, са надсветлом на вратима тамо где је неопходно. Улазна врата у стамбене јединице су метална – са сигурносним системом и бравом, обложена медијапаном у дезену дрводекора.

ИНСТАЛАЦИЈЕ: Све неопходне инсталације и прикључци на комуналну инфраструктуру извешће се у складу са добијеним условима од стране надлежних имаоца јавних овлашћења. Објекат се опрема инсталацијама водовода, канализације, електрике и централног грејања стамбеног дела и детекције, вентилације и одимљавања гаражног дела. За вентилацију купатила и кухиња стамбеног дела, који немају прозорске отворе за природну вентилацију, формирају се вентилациони канали на које се прикључују купатила и кухиње преко секундарних канала раздвојених по етажама и намени а који су снабдевени вентилаторима за додатну принудну вентилацију. Вентилациони канали се хоризонтално сабирају у таванској етажи и вертикално изводе изван таванског простора са вентилационим капама виших за 0,50 m од спољне површине кровних равни.

ИЗОЛАЦИЈЕ: Вертикална и хоризонтална хидроизолација подрума изводи се кондором вареним на спољњи зид и под, тако да чине континуитет, са претходним премазима битулитом. Спољна заштита хидроизолације зидова сутерена се изводи облогом од тврде ПВЦ фолије. Термоизолација фасадних зидова објекта изводи се термичком фасадом типа тврдим плочама минералне вуне $d=10$ cm, са пресецима од минералне вуне, у складу са правилницима противпожарне заштите који се лепи на зидове од гитер блокова $d=25$ cm, са одговарајућим противпожарним прекидима од негоривог материјала $d=12$ cm. Термоизолација подова приземља изводи се каменом вуном $d=10$ cm испод АБ плоче, по плафону подрума.

САОБРАЋАЈ И ПАРКИРАЊЕ: Главни колски и пешачки приступ грађевинској парцели планиран је из улице Љубовијске. За колски приступ парцели планирано је формирање једне интерне колско пешачке саобраћајнице дуж североисточне границе парцеле, којом се приступа до паркинг места на парцели као и слободним површинама. Ширина интерне саобраћајнице је 2,55 m, што представља довољну ширину за једносмерно кретање путничких возила. У случају предметног објекта, број станова је 12, а број локала 1, што значи да је потребно обезбедити 13 паркинг места. Паркирање возила на парцели је предвиђено искључиво у оквиру грађевинске парцеле, на етажи отвореног дела приземља 3 хидрауличке платформе за 6 паркинг места и у оквиру дворишта 7 отворена паркинг места, од којих је једно паркинг место димензионисано за особе са инвалидитетом. У делу приземне етаже су планирана 3 наткривена паркинг места, а на терену су планирана 7 отворена паркинг места, од којих једно паринг место може се користити и као паркинг место за особе са инвалидитетом (паркинг место бр. 14), диманзија 2,30 м x 4,80 м, уз њега обезбеђен додатни простор од мин. 1,5 м. У оквиру предметне грађевинске парцеле предвиђено је укупно 14 паркинг места, што је довољан број за потребе паркирања возила корисника објекта, тако што је за сваку стамбену јединицу обезбеђено по једно паркинг место, као и једно за локал. Пешачки приступ објекту планиран је из улице Љубовијске и то директно са тротоара. Висинска разлика је 10цм.

НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА: Према предложеном партерном решењу, на грађевинској парцели дефинисана је површина под објектом, саобраћајне површине (приступна интерна колско-пешачка комуникација, паркинг места, приступна рампа и простор зелених површина. Предметна локација се налази у зони становања средње спратности у оквиру шире централне градске зоне. За наведену зону прописан је минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом од 15%. Зелене незастрте површине у директном контакту са тлом представљају пејзажно-архитектонски уређене или неуређене, озелењене, отворене површине, испод којих нема подземних објеката и на којима нема објеката ни елемената партерног уређења површина. 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, у укупној површини од 70,70м², што чини 15,07% од укупне површине парцеле. Подземна гаража на грађевинској парцели може зауимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле. У конкретном случају површина подземне етаже износи 213,82м², што представља 45,59% од површине парцеле. Такође, на парцели је испуњен и услов да је обавезна садња најмање једног стабла лишћара у задњем делу дворишта. У задњем делу дворишта планирано је 3 стабла лишћара. Парцела се не ограђује према јавној саобраћајној површини, односно, не планира се 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. Приступна интерна колско пешачка саобраћајница са манипулативним простором и паркингом и рампа којом се приступа подрумској етажи се бетонирају.

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ: За функционисање планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта, предметна парцела се опрема инсталацијама водовода, канализације, електроенергетским инсталацијама, инсталацијама даљинског грејања и прикључује на спољње мреже инсталација у складу са условима надлежних јавних предузећа. У објекту су планиране и машинске инсталације вентилације и одимљавања гараже, инсталације уземљења и громобрана, телефонске инсталације, ТВ и кабловске инсталације, и др. Све наведене инсталације биће предмет засебне пројектне документације.

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев достављено је следеће:

- Идејно решење (0– главна свеска; 1- пројекат архитектуре): број техничке документације 4-ИДР-АРХ/2023, Пожаревац, од јуна 2023.године (0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре), сачињен од стране ПБ „ДЕ НИРО М.Г“ Д.О.О. из Пожаревца, улица Синђелићева бр.23, за које је Одговорни пројектант Милена М. Гроздановић, дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 321 А096 21
- Елаборат геодетских радова за реализацију пројекта препарцелације на кп.бр. 904/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, број 952-030-31679/2022 од 20.07.2023.године, урађеног од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж.
 - Пуномоћје за подношење захтева од 17.07.2023. године, потписано од стране инвеститора;
 - Решење о спровођењу пројекта препарцелације број: 952-02-030-3999/2023 од 28.07.2023.године, издато од стране РГЗ СКН Пожаревац
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 24.08.2023.године на износ од 2.830,00 динара и 320,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 24.08.2023.године на износ од 4.741,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 24.08.2023.године на износ од 1.000,00 динара.

8. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 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.

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 и 52/2021).

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.

ДОСТАВИТИ:

1. подносиоцу захтева
2. Архиви Градске управе Града Пожаревца
3. Имаоцима јавног овлашћења ради информисања

Обрађивач

Начелник Одељења

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.