

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-45456-LOCA-14/2023**
Број: 04-350-727/2023
Датум: 09.08.2023. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву који је поднет од стране правног лица Привредно друштво „ГРАЂЕВИНА-ВИСОКОГРАДЊА“ Д.О.О. Дарковце (МБ 20927224, ПИБ 108073759) из општине Црна Трава, место Дарковце, преко пунимоћника Радуловић Данијела (МБ 2602958762035) из Пожареваца, ул.Дринска 21А, стан 6, за издавање измене локацијских услова, **за измену техничких услова за прикључење** (издатих од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац број 11-02-32022/2 од 04.06.2021.године), **за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+З+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат), на к.п. бр. 1784/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Скопљанска 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 Пожареваца“, број 11/20)** и потврђеног Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+З+Пс, на к.п.бр. 1784/1 и 1783/2 К.О. Пожаревац, ев. бр. УПР 2/21 израђен од стране ПБ „Урбанекс“ из Пожареваца Трг Ослобођења 4/8, чији је одговорни урбаниста Данијел Радуловић, дипл.инж.арх, са лиценцом бр 200 0282 03“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-757/2021 од 15.12.2021. године) и з д а ј е:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Број: ROP-PZR-45456-LOCA-2/2022 (04-350-35/2022) од 17.02.2022. године, **утолико што се задржавају место, број прикључка и траса напојног вода предметног објекта, а повећева капацитет напојног вода** ради омогућавања прикључења будућих објеката, а на основу техничких услова за прикључење, издатих од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац број 11-02-32022/2 од 04.06.2021.године. **У свему осталом, локацијски услови, број: ROP-PZR-45456-LOCA-2/2022 (04-350-35/2022) од 17.02.2022. године, као и решење о измени грађевинске дозволе број: ROP-PZR-45456-CPA-8/2023 (04-351-19/2023) Датум: 23.01.2023. године, остају непромењени, и гласе:**

Издаје се измена локацијских услова за катастарску парцелу број 1784/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Скопљанска бр.13, на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+З+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат), **а за потребе**

исходовања, односно потврђивања техничких услова имаоца јавних овлашћења раније издатих за израду урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, на к.п.бр. 1784/1 и 1783/2 К.О. Пожаревац.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

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

На локацији је формирана грађевинска парцела **број 1784/1 К.О. Пожаревац** од к.п. бр. 1784/1 и к.п. бр. 1783/2 обе К.О. Пожаревац у Пожаревцу, површине 649,00м², која остварује приступ ка јавној површини - улица Скопљанској у ширини од 15,21м. (Потврда пројекта препарцелације број: 04-350-409/20121 од 01.07.2021. године, издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца). Увидом у јавни регистар непокретности – еКатастар, број листа непокретности: 1531 и копију катастарског плана број 952-04-030-27243/2021 од 23.12.2021. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац, утврђено је да је спроведена промена и да је на основу наведене потврде и пројекта препарцелације од к.п. бр. 1784/1 и к.п. бр. 1783/2 обе К.О. Пожаревац у Пожаревцу, образована једна грађевинска парцела – к.п. 1784/1 К.О. Пожаревац, површине 649м².

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 112 222– стамбене зграде са више од три стана;

124 210 – гараже у оквиру стамбених зграда.

Предрачунска вредност објекта је: 170.000.000.00 дин.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

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

Планиране површине: укупна БРГП надземно=1745,00м²; укупна БРУТО изграђена површина = 2240,00м²; укупна НЕТО површина = 1970,04 м²; БРУТО површина приземља = 337,00 м²; БРУТО површина највеће етажне (заузеће) = 356,00м²

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 Пожареваца“, број 11/2020);
- II. Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, на к.п.бр. 1784/1 и 1783/2 К.О. Пожаревац, (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-757/2021 од 15.12.2021. године).

Урбанистичким пројектом су дефинисани услови и начин изградње. Уколико одређени параметри нису дефинисани урбанистичким пројектом, важе правила изградње у складу са планом на основу кога је исти усвојен, односно, План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020);

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 објеката 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% објеката 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 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 2/3 висине 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 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 заузимати 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 оградаживати 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.11.02-318510-UPP-23 од 21.07.2023.године, односно: 11.02.-318510/2 од 24.07.2023. издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;**
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 47692/3-2022 од 07.02.2022. године и 47692/2-2022 од 04.02.2022. 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 107/2021, издати под бројем 2515/2 од 07.06.2021. године, чија је важност потврђена дописом број 760/2 од 04.02.2022. године од стране ЈП „Топлификација“ **Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр. 2;
- Технички услови број: 01-687/1 од 08.02.2022. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу**, у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 03-846/2 од 14.02.2022. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 4;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 09.24.1 број 217.4-20500/21-2 од 27.12.2021. године, издати од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – **Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова**, где се наводи да: „нема посебних услова у погледу заштите од пожара“;
- Технички услови, број: 322 од 08.02.2022. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац;

Катастарске подлоге:

Копија катастарског плана број 952-04-030-27243/2021 од 23.12.2021. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

Извод из катастра водова, број 952-304-30045/2021 од 24.12.2021. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

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:

Опис локације:

Предметна катастарска, односно грађевинска парцела К.П. 1784/1, К.О. Пожаревац, налази се у обухвату грађевинског подручја града Пожареваца у улици Скопљанској, које је као такво утврђено **Планом Генералне регулације „Пожаревац 1”**. Непосредно уз јужну границу парцеле, до саме међе, на суседној кп број 1783/1 изграђен је више породични стамбени објекат спратности По+П+3+Пк у типологији ивичне градње, као први објекат у започетом низу блоку објеката са ове стране Скопљанске улице. Са задње стране парцела се граничи са изграђеним грађевинским земљиштем са постојећим објектом предшколске установе П+1, а са северне стране са изграђеним грађевинским земљиштем са постојећим једнопородичним стамбеним објектима Пр и Пр+Пк.

Постојећи објекти на парцели:

На предметној парцели к.п. 1784/1 К.О. Пожаревац, се налази објекат број 2 – помоћна зграда површине под објектом 43 м², изграђена без одобрења за градњу, који је планиран за уклањање како би се створили услови за изградњу новог вишепородичног стамбеног објекта.

Парцела је комунално опремљена.

Просторна организација и обликовање:

На предметној парцели к.п. 1784/1 К.О. Пожаревац, планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучен спрат), са укупно 23 стамбених јединица. У приземљу и на 2.спрату објекта формирано је по 4 стана, а на 1., 3. спрату и 4 (повученом) спрату формирано је по 5 станова што у згради чини укупно 23 стамбених јединица различите структуре.

За стационарно паркирање возила за потребе власника 23 стана предвиђено је укупно 23 места, чиме је за сваку стамбену јединицу обезбеђено по једно место, од којих су 16 гаражних места (69,56%) у гаражном простору и 7 отворених паркинг места (30,44%) у задњем дворишту.

У подруму објекта је предвиђено укупно 16 гаражних места, од којих су 8 самостална гаражна места од којих је једно гаражно место обележено бројем ГМ7 предвиђено за возило хендикепираног лица и 8 гаражна места у склопу 2 уређаја за двоетажно паркирање по 4 возила (паркинг платформе) у независном паркинг систему, према приложеном каталогу проивођача WOHRR tip Parklift 340-155/150 double unit (4 cars).

Западна фасада је орјентисана ка уличном фронту, источна фасада је орјентисана ка дворишној страни објекта, а северна и јужна фасада имају орјентацију ка међама парцеле.

Објекат је конципиран као стамбени објекат.

Стамбени улаз у објекат формиран је из пасажа са јужне бочне стране парцеле, у оквиру кога је формирано приступно степениште ширине 1,50 м и дужине 1,16 м, и хидраулични уређај – елеватор димензија 1,50 x 1,10 м за савлађивање висинске разлике од 80 цм за приступ на одмаралиште – подест ширине 1,50 м дужине 2,50 м, са кога је улаз у улазни ветробран стамбеног дела зграде.

На северној страни парцеле, у склопу објекта формира се једносмерна колска рампа ширине 3,00 м дужине 16,30 м, нагиба 15% за приступ возила подрумској гаражи. У подруму је формирана гаража за возила станара са гаражним простором нето површине 349,37 м² за укупно 16 возила, заједничке просторије – лифт, ходници и степениште за улаз и евакуацију пешака, и помоћна просторија - остава за спреманицу.

Приступ из улице Скопљанске омогућен је интерном саобраћајницом - пасажом са јужне стране објекта, којим се са јужне стране може приступити предвиђеном паркингу на парцели у нивоу приземља и стамбеном улазу, као и надкривеној колској рампи нагиба 15% са северне стране, којом се приступа подрумској гаражи.

Унутрашње степениште и лифт повезују етаже од подрума до повучене етаже

Пројектовано решење:

Објекат је стамбени, намењен за вишепородично становање, са техничким просторијама и гаражом у подземној етажи, и стамбеним простором на свим спратним етажама.

Функционална организација објекта, са нивелационим решењима:

Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Скопљанске. 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 +79,80 мнв. У односу на ову апсолутну коту се одређује почетна релативна висинска кота пода приземља на +1,00 м. Висина уличног венца објекта од 12,75 м одређена је у складу са ПГР-ом дозвољеном сратношћу По+Пр+3+Пс и растојањем према наспрамним објектима и суседним парцелама.

Нулта кота +79,80

Кота темељења лифтовског окна - 5,50 (+75,30)

Кота темељења темељне плоче – 4,00 (+76,80)

Кота пода подрума - 3,50 (+77,30)

Кота терена у зони улице Скопљанске - 1,00 (+79,80)

Кота терена у задњем дворишту - 0,80 (+80,00)

Кота пода приземља ±0,00 (+80,80)

Кота пода задње етаже + 12,00 (+92,80)

Кота венца фасадних препуста ка улици + 12,40 (+93,20)

Кота венца крова ка улици + 12,75 (+93,55)

Кота венца повученог спрата + 15,00 (+95,80)

Кота венца крова ка дворишту + 15,00 (+95,80)

Кота слемена крова + 18,00 (+98,80)

Материјализација и конструкција објекта:

Како се објекат пројектује у већ формираном и изграђеном градском ткиву, односно интерполира се у простор већ дефинисаних физичких карактеристика и волумена, примењени материјали треба да се уклопе у амбијенталне вредности окружења у коме се гради.

Конструктивни систем је скелетни са АБ рамовима према статичком прорачуну. Спољњи зидови су од гитер блокова $d=19$ цм, унутрашњи преградни зидови између станова и ходника од гитер блокова $d=19$ цм, унутрашњи преградни зидови између етажних јединица од гитер блокова $d=19$ цм и између просторија унутар етажних јединица од преградних гитер блокова $d=10$ цм. Међуспратна конструкција је полумонтажна од Ферт носача са лакоармираном аб плочом дебљине 5 цм, која се лије на лицу места.

Инсталације

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-магистрале на које се прикључују купатила и кухиње преко секундарних канала раздвојених по етажама и намени и снабдевени су 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 м изнад спољње површине кровних равни

Све неопходне инсталације и прикључци на комуналну инфраструктуру, извешће се у складу са добијеним условима од надлежних јавних предузећа.

Уређење терена

Спољно уређење је обрађено кроз графички део пројекта. Слободан простор на парцели формиран је за потребе пешачког и колског саобраћаја, уређења зелених површина.

Нивелација дворишта, пројектована је тако да се све атмосферске воде прикупљају у систем површинске кишне канализације (риголе) која атмосферску воду одводи делом на приступну саобраћајницу а делом на слободне зелене површине.

Сви потребни капацитети за стационарни саобраћај самог објекта решени су делом у гаражама у подрумској етажи, делом на подземном паркингу.

Приступне интерне пешачке саобраћајнице за кретање станара и возила, као и паркинг простор у задњем дворишту се бетонирају. Локација 3 контејнера запремине од по 1,10 м³ за одлагање смећа предвиђена је на попличаном платоу димензија 1,30 x 1,00 м уз приступну саобраћајницу непосредно уз улицу.

У задњем делу дворишта, иза паркинг површине, предвиђен је слободан простор за потребе станара зграде површине 74,00 м². Овај простор се уређује озелењавањем, затрављивањем и садњом дрворедног зеленила и постављањем елемената урбане опреме.

Енергетска ефикасност

Приликом изградње стамбеног или пословног простора потребно је придржавати се Закона о планирању и изградњи, Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11), и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/12) и других важећих прописа којима се регулише ова област. Приликом издавања дозвола за градњу утврђују се карактеристике објекта издавањем сертификата о енергетским својствима

објекта којим се контролише да ли су испоштовани стандарди, прописи и правилници са обавезном применом, односно локалне препоруке и упутства за рационално коришћење енергије. Приликом издавања употребне дозволе овај сертификат се обавезно прилаже. Енергетски пасош зграде садржи податке о енергетском разреду зграде према њеним

енергетским својствима одређеним на основу израчунате потребне финалне годишње топлотне енергије за грејање за референтне климатске податке и омогућава поређење зграда с обзиром на њихова енергетска својства.

Енергетски разред нове зграде, који се исказује енергетским пасошем зграде, мора бити најмање "С" или виши, према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда.

Противпожарна заштита

На основу **Улова у погледу мера заштите од пожара 09.24.1 број: 217.4-20500/21-2 од 27.12.2021.** године, издати од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова, **наводи се да: „нема посебних услова у погледу заштите од пожара“.** Такође, у горе наведеним Условима у погледу мера заштите од пожара је наведено:“ 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**“, као и: „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.“

Објекат и сви садржаји морају бити планирани и грађени према Закону о заштити од пожара, Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу, Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара, Правилнику о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења.

Мере заштите непокретних културних добара

Предметна парцела к.п. 1784/1 К.О. Пожаревац се на основу карте „Заштите културних добара“ налази у зони опште урбане обнове, а објекти нису валоризовани као добра под претходном заштитом. За ове делове града, **може се предвидети урбано прекомпоновање простора, по потреби и у целости.** Дозвољено је планирати промену хоризонталне и вертикалне регулације и општег система парцелације.

Посебни услови изградње:

Предметна катастарска парцела налази се у грађевинском подручју Града Пожаревца у широј централној градској зони. Планирана претежна намена становање средње спратности у широј централној градској зони.

Сагласно Плану генералне регулације „Пожаревац 1“ у оквиру претежних намена датих овим планом, у даљој разради планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом може се утврдити

промена и прецизно дефинисање планираних намена у складу са табелама 3.1. и 3.2. „Компатибилне намене“.

У сваком објекту и на свакој грађевинској парцели дозвољени су, поред претежне, и садржаји других намена компатибилних са претежном. Промена и прецизно дефинисање намене целе грађевинске парцеле утврђује се Урбанистичким пројектом, с тим да није дозвољена промена намене у целом блоку. У случају промене намене неке грађевинске парцеле у даљој разради урбанистичким пројектом, у другу компатибилну намену, не мењају се правила грађења.

У случају промене намене целе парцеле из планиране претежне у компатибилну, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Нумерички показатељи:

- Број катастарске парцеле: 1784/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу
- Површина грађевинске парцеле: 649,00м²;
- Укупна БРГП планираног објекта-надземна: 1745,00м²;
- Укупна НЕТО површина свих етажа објекта: 1972,75м²;
- Укупна БРУТО површина објекта: 2.306,39м²;
- Укупна бруто површина приземља објекта: 337,00м²;
- Укупна бруто површина највеће етаже (заузеће): 356,00м²
- Планирана спратност По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат)
- Индекс заузетости: 54,85%;
- Број стамбених јединица: 23;
- Број планираних паркинг места: 23;
- Проценат и површина под зеленилом: 15,25%

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- **Идејно решење (0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре;): број техничке документације 5/23, Пожаревац од јула 2023. године, сачињен од стране ПБ „Урбанекс“ из Пожаревца. Одговорни пројектант је Данијел М. Радуловић, д.и.а., диплинж.арх. са лиценцом бр. 300 2568 03.;**
 - Катастарско топографски план к.п.бр.1784/1 К.О. Пожаревац, од децембра 2021. године, сачињен од стране „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, Драган Благојевић, геод.инж.;
 - Елаборат саобраћајног решења проходности на паркинг површинама, број елабората: 006/2021-S, пројектант: Аца Павловић, дипл.саоб.инж, број лиценце: 370 B941 05;
 - Потврда да Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, на к.п.бр. 1784/1 и 1783/2 К.О. Пожаревац није у супротности са важећим планским документом. (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-757/2021 од 15.12.2021. године);
 - Пуномоћје за подношење захтева издато Данијелу М. Радуловићу од 14.05.2021. године и потписано од стране инвеститора;
- **Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 14.07.2023.године на износ од 3.770,00 динара и 330,00 динара.**
- **Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 14.07.2023.године на износ од 6.328,00 динара.**

- **Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Издат налог за пренос средстава кроз систем ЦЕОП од 14.07.2023.године на износ од 2.000,00 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, 52/2021 и 62/2023).

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

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић д.и.а

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.