

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-13356-LOCAN-3/2024
(04-350-435/2024)
12.07.2024. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву који је поднет од стране правног лица GRAĐEVINSKO PRIVREDNO DRUŠTVO DARSING DOO BEOGRAD (Матични број правног лица: 20422742, ПИБ: 105699771) из Београда, улица Томе Максимовића бр.5, локал бр.4, преко пуномоћника Слободана Павловића из Пожаревца, улица Невесињска бр.46, за издавање **измене локацијских услова** за изградњу вишепородичног стамбеног објекта -2По+П+4+Пк на к.п.бр.1767/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Сопотска бр.32-36, у делу прикључка на ЕД нисконапонску мрежу (УПП услови за пројектовање и прикључење бр. 8В.1.0.0.187116-10 од 24.06.2019. године) и у делу где се планира изградња две подземне етажe, чиме се повећава укупна бруто површина објекта за површину додатне подземне етажe подрума, чиме се не мењају постојећи урбанистички параметри, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и **Плана генералне регулације Пожаревац 1** („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

(Број: ROP-PZR-13356-LOC-1/2019 од 09.07.2019. године)

-На основу усаглашеног захтева-

За катастарску парцелу број 1767/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Сопотска бр.32-36, укупне површине 2293,00м², на којој је, на основу измене грађевинске дозволе број: ROP-PZR-21986-CPA-4/2020, Заводни број: 04-351-435/2020 од 09.07.2020.године, изграђен вишепородични стамбени објекат у две фазе (фаза 1- Ламела"А" максималних димензија основе приземља 27,30х20,40 m, са 42 стамбене јединице. - фаза 2- Ламела"Б" максималних димензија основе приземља 39,20х20,40 m, са 59 стамбене јединице), спратности -2По+П+4+Пк, **због измена у току изградње и измена услова прикључења објекта на јавну мрежу електроинсталација.**

Објекат је доминантне категорије В, класификационе ознаке 112222 (83,54%) и класификационе ознаке 124210 (16,46%), укупне БРГП надземно од 7100,24 м². Укупна БРГП свих етажа новог објекта: 9847,13м². Укупна НЕТО површина свих етажа објекта: 8501,28 м².

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА (на основу сажетог техничког описа из ИДР-а): „Измена Локацијске дозволе се тражи на основу обавештења "ЕПС дистрибуције" огранак Електродистрибуције Пожаревац, да су Технички услови издати од њихове стране (8В.1.0.0.187116-

10 од 24.06.2019. године) престали да важе и да су се у међувремену, због изградње више стамбених објеката у околини, изменили услови прикључења објекта на постојећу трафостаницу "Дечији вртић - Скопљанска". Из тог разлога се морају прибавити нови Технички услови за прикључење објекта на електродистрибутивни систем, а кроз подношење захтева за измену Локацијских услова. Пројектна документација на основу које су добијени Локацијски услови Број: ROP-PZR-13356- LOC-1/2019 од 09.07.2019. године је промењена и то у делу подрумске етаже. У првобитном пројекту је планирана једна етажа подрума са уградњом клацкалица за обезбеђење довољаног броја паркинг места. Сада се пројектом планира изградња две подземне етаже чиме се повећава укупна бруто површина објекта за површину додатне подземне етаже подрума чиме се не мењају постојећи урбанистички параметри. Све остали делови објекта су остали АПСОЛУТНО ИСТИ, као и Технички услови издати од стране осталих имаоца јавних овлашћења су остали НЕПРОМЕЊЕНИ.“, **тако да ова измена локацијских услова гласи:**

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна катастарска парцела се налазе у грађевинском подручју Града Пожареваца у широј централној градској зони. Катастарска парцела бр. 1767/2 К.О. Пожаревац, представља формирану грађевинску парцелу (Сагласност за спајање парцела издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-567/2018 од 25.10.2018. године) за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, обзиром да испуњава услове у складу са планским решењима у погледу облика, површине (22,93 ара), ширине фронта и обезбеђеног приступа са јавне саобраћајне површине - улице Сопотске

Постојеће стање: Увидом у катастарско-топографски план од 14.06.2024. године, за к.п.бр.1767/2 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж., на предметној парцели се налази изграђени предметни вишепородични стамбени објекат, изграђен у складу са изменом грађевинске дозволе број: ROP-PZR-21986-CPA-4/2020, Заводни број: 04-351-435/2020 од 09.07.2020.године.

На основу Идејног решења број: ИДР 01-02/20-00, Пожаревац, мај 2024.године (0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре), сачињен од стране пројектанта: ПД „СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ доо Невесињска 46, Пожаревац Одговорно лице пројектанта: Петар Павловић. Где је Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03, дефинисани су следећи параметри:

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

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

Класификациона ознака објекта: 112 222 (83,54%) – стамбене зграде са више од три стана, преко 2000м² или П+4+Пк и 124 210 (16,46%) – гараже

Предрачунска вредност објекта је: 480.000.000.00 дин.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Изграђена спратност објекта је -2По+П+4+Пк (-2подрум, приземље, четири спрата и поткровље);

Укупна БГРП надземно од 7100,24 м².

Укупна БРГП свих етажа новог објекта: 9847,13м².

Укупна НЕТО површина свих етажа објекта: 8501,28 м².

Висина објекта изградње мерено од коте терена – нулте коте: (под приземља, под задње етаже, висина венца, висина слемена) примењене у пројекту у складу са локацијским условима:

Венац	- 18,20 м (98,55 мнм)
Слеме	- 20,95 м (101,30 мнм)

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), где је у завршним одредбама наведено: Овим планом прихватају се као стечене обавезе:

- правоснажне локацијске дозволе и локацијски услови у року важења; и

- **правоснажне грађевинске дозволе у року важења** (измена грађевинске дозволе број: ROP-PZR-21986-CPA-4/2020, Заводни број: 04-351-435/2020 од 09.07.2020.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), Индустијској, 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 $\frac{1}{3}$ 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 $\frac{2}{3}$ 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 зауимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; • није дозвољено попличавање 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 оградивање	• 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 оградивати 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, 52/2021 и 62/2023), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- **Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-299445-UPP-24 од 28.06.2024.године, 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 издати од стране осталих имаоца јавних овлашћења су остали НЕПРОМЕЊЕНИ.**

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране имаоца 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.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЉЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА: (На основу Идејног решења број: ИДР 01-02/20-00, Пожаревац, мај 2024.године (0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре), сачињен од стране пројектанта: ПД „СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ доо Невесињска 46, Пожаревац Одговорно лице пројектанта: Петар Павловић. Где је Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03), дефинисани су следећи параметри:

Просторна организација и обликовање:

Новоформиран објекат (фаза 1 и фаза 2) представља једну функционалну целину са заједничким подрумским – гаражним простором. Простори за хоризонталну комуникацију су такође међусобно спојени тако да и они чине јединствену целину. За вертикалну комуникацију користи се једно заједничко степениште које је смештено у Ламели "А" а такође у објекту су уграђена два путничка лифта, у свакој ламели по један. Приступ улазу "1" (Ламела "А") је са северне стране из Сопотске улице – "сокаче". Приступ улазу "2" (Ламела "Б") је са источне стране, такође из Сопотске улице. Објекат је слободностојећи на парцели и нема помоћних објеката. Спратност објекта је По+П+4+Пк. У оквиру подрумске етаже, осим простора за комуникацију и техничких просторија за лифтовска постројења, смештена су гаражна места (ГМ1-ГМ51). У подруму -2 је предвиђено 48 паркинг места, у подруму -1 предвиђено је 46 и у дворишту 6 паркинг места, што укупно износи 100 паркинг места. У обе Ламеле у етажи приземља, планиране су заједничке просторије – ветробран, ходник, вертикална комуникација (једно заједничко степениште у Ламели "1" и два лифта – у свакој Ламели по један). У Ламели "2" планира се и заједничка просторија за смештај прибора за хигијену. На спратним етажама поред заједничких хоризонталних и вертикалних комуникација, се планира стамбени садржај. У Ламели "А" се формира 7 станова по етажи а у Ламели "Б" по 10 станова по етажи и 9 у приземљу што укупно износи 100 (сто) стана. Кров над објектом је класичан вишеводни са фалцованим црепом као кровним покривачем. Изнад баца због малог нагиба као кровни покривач усвојен је трапезасти лим. Унутрашња корисна висина свих надземних етажа је 2,60 м, при чему је део таванице поткровља у нагибу према нагибу кровних равни, почев од назидка висине 1,60 м на ободу објекта, до пуне висине (2,60 м) у средишњем делу објекта. Унутрашња висина дела подрума у склопу основног габарита објекта је 3,89 м, а дела подрума ван основног габарита објекта са пларформама за двоетажно гаражирање је 4,60 м до 5,44м, а дела са гаражним местима је 3,05 м. У средишњем делу објекта формиран је тавански простор унутрашње висине 2,20 м. Стамбени улаз у

Ламели 1 је са југозападне бочне стране парцеле, са које је формиран спољњи, надкривени улазни део-хаустор ширине 2,76 м, укупне дубине 1,76 м, са улазним тепеништем ширине 1,50 м и дужине 0,96 м, до које се за кретање хендикепираних лица изграђује рампа димензија 1,00 x 9,00 + 1,00 x 3,87 м за савлађивање висинске разлике од 68 цм, са међуподестом дим. 1,00 x 1,50 м и са нагибима од 3,80% до мах. 5%. Улазни ветробран је ширине 3,00 м, дужине 2,20 м, из кога је формиран централни степенишни хол са степеништем и лифтом. За хоризонталне и вертикалне комуникације стамбеног дела формира се улазни хол димензија 3,00 x 2,59 м са ходницима ширине 1,45 м, једним путничким лифтом димензија возног окна 1,60 x 1,80 м и трокраким степеништем димензија (2,60+3,22+2,30м) x 1,20 м. Степениште и лифт повезују етаж од подрума до поткровља. Осветљавање и проветравање степенишног простора је зенитално, кроз светларник који се налази између две ламеле. Подрумски простор је укупне бруто површине 1.371,18 м² који се састоји из дела подрума испод габарита приземља бруто површине 993,97 м² и делова подрума ван габарита приземља објекта површине 368,31 м². Подрум се састоји из гаражног простора површине 1195,27 м² и заједничких и помоћних просторија површине 93,33 м². Подрумски простор је различитих унутрашњих висина, при чему су подови подрума једнаке висинске коте а таваница над подрумом различитих висина, и то тако што је део подрума испод основног габарита приземља са платформама за двоетажно гаражирање унутрашње висине 5,54 м, и делови подрума ван основног габарита приземља објекта са платформама за двоетажно гаражирање унутрашње висине 4,60 м, и остали делови и делови подрума ван габарита приземља објекта унутрашње висине 4,00 м. Делови подрума ван основног габарита приземља објекта укупани су од 20 до 65 цм испод нивоа терена. Над овим деловима подрума се изводи хидроизолација и дренажа, преко које се наноси слој хумусне земље дебљине 65 цм и врши затрављивање, односно хидроизолација и асфалтирање интерне саобраћајнице. Приступ возила гаражном простору је преко двосмерне колске рампе укупне ширине 5,50 м, дужине отвореног дела 19,86 м нагиба 12% и дужине 5,65 м испод наткривеног дела нагиба 15%. Приступ станара подрумској етажи је из стамбеног хола приземља путничким лифтом и унутрашњим трокраким степеништем. У делу тавана формиран је тавански простор у оквиру кога је излаз на кров, са таваницом у нагибу према нагибу косих кровних равни покривеним фалцованим црепом. Осветљавање и проветравање таванског простора је обезбеђено лежећим кровним светларницима на кровним равнинама у нагибу које су покривене фалцованим црепом и П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, Невесињска 46 15 прозорима на фасадним зидовима светларника. Приступ до таванског простора је обезбеђен степеништем од коте поткровља (+14,30м).

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 д=25 цм, унутрашњи преградни зидови између станова и ходника од гитер блокова д=19 цм, унутрашњи преградни зидови између етажних јединица од гитер блокова д=19 цм и између просторија унутар етажних јединица од преградних гитер блокова д=10 цм. Међусpratна конструкција је масивна армирано[1]бетонска плочом дебљине 16 цм, која се лије на лицу места. Темелјење објекта је темелјном плочом д=50 цм. Спољњи подрумски зидови такође армирано бетонски дебљине д = 20цм. Дубина широког ископа у односу на тротоар око објекта износи 5,70 м и врши се машински, са одговарајућим обезбеђењем темелјне јаме и суседних објеката. Темелјење делова подрума ван основног габарита приземља објекта изводи се такође темелјном плочом д=50 цм. Кров је типа вишесливни, са нагибом кровних равни 24°, покривених фалцованим црепом, са одводњавањем према бочним странама и задњем дворишту. Делови крова изнада баца су нагиба 10% и покривају се пластифицираним поцинкованим лимом. Кров се изводи од резане чамове грађе I класе преко конструкције од АБ греда и рамова, по пројекту. Кровна покривка се полаже преко летвисаног и хидроизолизованог дашчаног патоса од ОСБ плоча, који потпуно прекрива рокове.

Кровни венац се састоји од две армиранобетонске каскаде укупне завршне ширине 25 и 40 цм, на коју се уграђује лежећи олук тако да не прелази ширину венца.

Инсталације

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 повшина.

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.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ: Све слободне површине у оквиру грађевинске парцеле уређују се озелењавањем, са формирањем травњака и украсног зеленила.

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 својстава.

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

Објект 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.

Посебни услови изградње:

Предметна катастарска парцела налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца 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: **1767/2** К.О. Пожаревац у Пожаревцу
- Површина грађевинске парцеле: 2293,00м²;
- Планирана спратност објекта је -2По+П+4+Пс (2подрума, приземље, четири спрата и поткровље);
- Укупна БГРП надземно од 7100,24 м2.
- Укупна БРГП свих етажа новог објекта: 9847,13м2.
- Укупна НЕТО површина свих етажа објекта: 8501,28 м2.
- Индекс заузетости: 51,93%;
- Број стамбених јединица: 100;
- Број планираних паркинг места: 100;
- Проценат и површина под зеленилом: 20,35%

6. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење број: ИДР 01-02/20-00, Пожаревац, мај 2024.године (0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре), сачињен од стране пројектанта: ПД „СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ доо Невесињска 46, Пожаревац Одговорно лице пројектанта: Петар Павловић. Где је Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03), дефинисани су следећи параметри:
- катастарско-топографски план од 14.06.2024. године, за к.п.бр.1767/2 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж;
 - Пуномоћје за подношење захтева од маја 2019. године, потписано од стране инвеститора;
 - Лист непокретности број: 13331 од 14.05.2024
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 14.05.2024.године на износ од 6.700,00 динара.

- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 14.05.2024.године на износ од 6.328,00 динара.
- Најог за уплату накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 20.05.2024.године на износ од 2.000,00 динара.

7. 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

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.