

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-13061-LOC-1/2023
(04-350-488/2023)
01.06.2023. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву који је поднет од стране правног лица „Привредно друштво ГРАЂЕВИНА-ВИСОКОГРАДЊА И ПРОИЗВОДЊА ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ“ друштво са ограниченом одговорношћу Дарковце - Дарковце (МБ 20927224, ПИБ 108073759) из општине Црна Трава, место Дарковце, преко пунимоћника Радуловић Данијела из Пожаревца, ул.Дринска 21А, стан 6, за издавање локацијских услова за **изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пс (подрум, приземље, два спрата и повучени спрат), на к.п. бр. 1815/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Скопљанска бр.4**, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), 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 68/2019) и **Плана генералне регулације Пожаревац 1** („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), **и з д а ј е:**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ:

За катастарску парцелу број 1815/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Скопљанска бр.4, укупне површине 1174,00м2, на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2+Пс (подрум, приземље, два спрата и повучени спрат).

Објекат је категорије Б, класификационе ознаке 112221

Укупна БРГП надземно од 998,00 м2.

Укупна БРГП свих етажа новог објекта: 1410 м2

Укупна НЕТО површина надземних етажа новог објекта: 883,30 м2

Укупна НЕТО површина свих етажа новог објекта: 1280,54 м2

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

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

Постојеће стање: Увидом у катастарско-топографски план од јуна 2022. године, за к.п.бр.1815/1 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж. и Копије катастарског плана бр. 952-04-030-9142/2023 за к.п.бр. 1815/1 КО Пожаревац од 08.05.2023.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, на предметној парцели

се налази четири (5) постојећа објекта. Ради будуће изградње новог објекта у складу са овим идејним решењем су предвиђени за уклањање објекти број 4, 3 и 5, као и део објекта број 1, П+1+Пк бруто површине под објектом 75 м². Укупна бруто површина под објектима која се уклања износи 309 м², укупна нето површина пословног простора која се уклања износи 208 м², а стамбеног простора која се уклања износи 346 м². Задржава се део објекта број 1, П+1+Пк бруто површине под објектом 110 м², нето површине стамбеног простора 248 м².

Исходовано:

- **Копија катастарског плана** бр.952-04-030-9142/2023 за к.п.бр. 1815/1 КО Пожаревац од 08.05.2023.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, Дринска 2, Пожаревац;
- **Копија катастарског плана водова** број: 956-304-11612/2023 од 09.05.2023.године, издата од стране РГЗ – сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац;

На основу потврде пројекта препарцелације број 04-350-129/2022 од 05.04.2022.године (која је спроведена кроз катастар непокретности), **предметна катарска парцела 1815/1 К.О. Пожаревац, испуњава услов за грађевинску парцелу.**

На основу Идејног решења број: 0- ИДР 12/22, Пожаревац, 2022.године (0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре), сачињен од стране ПБ „Урбанекс“ из Пожареваца, за које је Одговорни пројектант је Данијел М. Радуловић, д.и.а., дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 300 2568 03. и Сепарата Идејног решења са техничким описом, потписаног од стране Одговорног пројектанта Данијела М. Радуловића, д.и.а., дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 300 2568 03, дефинисани су следећи параметри:

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

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

Класификациона ознака објекта: 112 221 (70,78%) – стамбене зграде са више од три стана;

124 210 (29,22%) – гараже до 400м².

Предрачунска вредност објекта је: 170.000.000.00 дин.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је По+П+2+Пс (подум, приземље, два спрата и повучен спрат);

Укупна БРГП надземно од 998,00 м².

Укупна БРГП свих етажа новог објекта: 1410 м²

Укупна НЕТО површина надземних етажа новог објекта: 883,30 м²

Укупна НЕТО површина свих етажа новог објекта: 1280,54 м²

БРУТО површина највеће етаже (заузеће) = 269,00м²

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:

Пр (приземље) - 1,20 м

Венац - 10,70 м

Венац повученог спрата - 14,20 м

Слеме - 16,80 м

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);

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), Индустијској, 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 $\frac{2}{3}$ 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 cm 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 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 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 оградити 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.11.02-207617-UPP-23 од 18.05.2023. 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 за пројектовање и прикључење број: 207658/2-2023 од 15.05.2023. године и 207658/4-2023 од 16.05.2023. 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 60/2023, број 2515/2 од 25.05.2022. године, издата од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;

- Технички услови број: 01-3468/1 од 23.05.2023. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу**, у лицу Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 03-3189/2 од 25.05.2023. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 4;
- Технички услови, број: 1324 од 18.05.2023. 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: 0- ИДР 12/22, Пожаревац, 2022.године (0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре), сачињен од стране ПБ „Урбанекс“ из Пожаревца, за које је Одговорни пројектант је Данијел М. Радуловић, д.и.а., дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 300 2568 03. и Сепарата Идејног решења са техничким описом, потписаног од стране Одговорног пројектанта Данијела М. Радуловића, д.и.а., дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 300 2568 03), дефинисани су следећи параметри:

Опис локације:

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

Постојеће стање: Увидом у катастарско-топографски план од јуна 2022. године, за к.п.бр.1815/1 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж. и Копије катастарског плана бр. 952-04-030-9142/2023 за к.п.бр. 1815/1 КО Пожаревац од 08.05.2023.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, на предметној парцели се налази четири (5) постојећа објекта. Ради будуће изградње новог објекта у складу са овим идејним решењем су предвиђени за уклањање објекти број 4, 3 и 5, као и део објекта број 1, П+1+Пк бруто површине под објектом 75 м². Укупна бруто површина под објектима која се уклања износи 309 м², укупна нето површина пословног простора која се уклања износи 208 м², а стамбеног простора која се уклања износи 346 м².

Задржава се део објекта број 1, П+1+Пк бруто површине под објектом 110 м², нето површине стамбеног простора 248 м².

Исходовано:

- **Копија катастарског плана** бр.952-04-030-9142/2023 за к.п.бр. 1815/1 КО Пожаревац од 08.05.2023.године, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац, Дринска 2, Пожаревац;
- **Копија катастарског плана водова** број: 956-304-11612/2023 од 09.05.2023.године, издата од стране РГЗ – сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац;

Постојећи објекти на парцели:

Ради будуће изградње новог објекта у складу са овим идејним решењем су предвиђени за уклањање објекти број 4, 3 и 5, као и део објекта број 1, П+1+Пк бруто површине под објектом 75 м². Укупна бруто површина под објектима која се уклања износи 309 м², укупна нето површина пословног простора која се уклања износи 208 м², а стамбеног простора која се уклања износи 346 м².

Парцела је комунално опремљена.

Просторна организација и обликовање:

Грађевинска парцела кп. бр. 1815/1 К.О. Пожаревац остварује приступ са две улице – са западне стране са Косовске улице, а са источне стране са Скопљанске улице. Овим идејним решењем предвиђени објекат оријентисан је ка Скопљанској улици, са које оставрује дирекат колски и пешачки приступ. Зона Скопљанске улице, представља градско грађевинско земљиште, са изграђеним једнопородичним и вишепородичним стамбеним и пословно стамбеним објектима.

Уз јужну бочну границу парцеле, на јужној суседној кп број 1814 изграђен је вишепородични стамбени објекат спратности По+П+3+Пк у типологији ивичне градње у блоку Косовске улице а ка Скопљанској улици на јужној суседној кп број 1800 породична станбена зграда П+1 у типологији ивичне градње и По+П+1+Пк као слободностојећи стамбени објекат.

Уз северну бочну границу парцеле, на суседној кп број 1816/2 изграђен је приземни стамбени објекат у типологији ивичне градње, и на суседној кп број 1798 изграђен је стамбени објекат П+Пк у типологији ивичне градње ка Скопљанској улици.

Регулационо нивелационим планом који је саствни део Плана генералне регулације “Пожаревац 1”, (“Службени гласник општине Пожаревац” број 11/2020), утврђене су регулационе и грађевинске линије Скопљанске улице.

Регулациона линија према улици Скопљанској се поклапа се границом парцеле број 1815/1 К.О. Пожаревац и трасом улице Скопљанске (к.п. бр. 1875), која је завршно уређена и комунално опремљена. Регулација улице је укупне ширине 9,00 м при чему се регулационе линије приближно поклапају са границама парцела ка улици.

Грађевинске линије са обе стране улице налазе се на растојању од регулационе линије улице од по 3,00 м, тако да растојање између наспрамних грађевинских линија износи 15,00 м. Линија повученог спрата објекта налази се на растојању 2,00 м од грађевинске линије. Делови спратних етажа могу се препустити преко грађевинске линије улице за 1,60 м у површини до 40% од уличне фасаде објекта у складу са чл. 32. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гл. РС“ бр.50/11), при чему висина уличног венца објекта не сме да буде већа од растојања најистуренијих делова објекта до наспрамне грађевинске линије.

Задња грађевинска линија одређена је на растојању од задње границе парцеле мин. 1/3 висине вишег објекта, а најмање 6,00 м. Висина дворишног венца објекта не сме да буде већа од растојања најистуренијих делова објекта до наспрамног суседног објекта.

Линија изградње објекта у низу са задње стране поклапа се у дужини мин 1,50 м, са задњом линијом суседног објекта уз који се непосредно наслања. За објекте у низу задња линија повученог спрата објекта поклапа се са одговарајућом задњом грађевинском линијом објекта.

Будућа изградња предвиђена је у типологији двострано узиданих објекта, ради формирања објеката у низу. За објекте у низу бочна линија повученог спрата објекта поклапа се са одговарајућом бочном грађевинском линијом објекта.

Подземна етажа објекта која је укопана до висине тротоара објекта може да се лоцира до саме међе са суседном парцелом, под условом да заузме парцеле подземном етажом буде мање од 85% површине парцеле.

Нивелационо решење предвиђа задржавање постојеће нивелације улице и околног терена. Кота приземља будућих објеката одређује се на висини од мах 1,00 м од тротоара улице, мерено у зони осовине уличне фасаде објекта. Висина кровног венца ка улици може износити максимално 15,0 м,

при чему мора бити мања од растојања венца меродавног дела објекта од наспрамне грађевинске линије.

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 произвођача 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 спремачицу.

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.

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА Грађевинска парцела кп. бр. 1815/1 К.О. Пожаревац формирана је према Регулационо нивелационим планом који је саствни део Плана генералне регулације “Пожаревац 1”, (“Службени гласник општине Пожаревац” број 11/2020), утврђене су регулационе и грађевинске линије Скопљанске улице. Регулација улице је укупне ширине 9,00 м и поклапа се са границом формиране парцеле и улице.

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ПОДРУМА И ПРИЗЕМЉА налазе се на растојању од регулационе линије улице од 3,00 м, тако да растојање између наспрамних грађевинских линија износи 15,00 м. Висина уличног венца објекта ка улици износи 10,45 м и мања је од растојања до наспрамне грађевинске линије (15,00 м).

Подземна етажа објекта је укупне површине 412 м² тако да заузеће парцеле подземном етажом износи $412 \text{ м}^2 / 1174 \text{ м}^2 \times 100 = 35,09 \%$ што је мање од ПГР-ом максимално дозвољених 85%.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА СПРАТНИХ ЕТАЖА Делови спратних етажа 1., 2., и 3. спрата објекта, чији грађевински елементи су виши за мин. 4,00 м од коте терена, се препуштају преко грађевинске линије улице за 1,60 м, у укупној површини целог фасадног фронта фасаданих препуста од 53,34 м² што износи 40,56 % (мање је од 50%) од површине целе уличне фасаде објекта (131,50 м²) што је у складу са Планом генералне регулације „Пожаревац 1“.

Висина уличног венца препуштеног дела објекта износи 10,45 м колико износи и дозвољено растојање тог дела објекта до наспрамне грађевинске линије (13,40 м) Скопљанске улице.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА објекта ка улици повлачи се од грађевинске линије приземља објекта ка улици Скопљанској за 2,00 м. Висина кровног венца повученог спрата износи 3,00 м од етаже 3. спрата и износи укупно 13,70 м, што је мање од растојања (17,00 м) тог дела објекта до наспрамне грађевинске линије (15,00м) Скопљанске улице.

Оваквим лоцирањем објекта, кровни венац, венац повученог спрата и сви фасадни елементи објекта су лоцирани на растојању од наспрамне грађевинске линије Скопљанске улице већем од висине тог дела планираног објекта.

БОЧНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ: Објекат је типологије ивичне градње (двострано узидан) као други објекат у започетом низу који са постојећим суденим објектом на јужној страни, и будућим суседним објектом на северној страни чини блок објеката у низу.

Бочне грађевинске линије подземне и свих надземних етажа као и етажа повученог спрата објекта са лоцирају до саме границе са северном суседном кп бр 1798.

Бочна грађевинска линија подземне и свих надземних етажа као и етажа повученог спрата објекта са јужне стране се у линији изграђеног суседног објекта, лоцирају до саме границе са јужном суседном кп бр 1800 КО Пожаревац, а ван те линије се лоцира на растојању од мин 3,10 м од бочне границе те парцеле.

Са бочне јужне стране у делу ка улици, објекат се лоцира у ширини од 1,57 м линији са суседним објектом са којим представља објекат у низу. Део објекта са бочне јужне стране ка улици, који није у линији суседног објекта и није двострано узидан, лоцира се на растојању од мин 3,15 од бочне ганице са јужном суседном кп бр 1800. На овом делу објекта, оријентисном ка суседној парцели формирају се кухиње са прозорским отворима са полупровидним застакљењем, високог парапета од 1,80 м. На делу објекта, који се налази на растојању већем од 4,00 м од границе са овом суседном парцелом формирају се стандардни прозорски отвори и балконска врата.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА СА ЗАДЊЕ СТРАНЕ: Задња грађевинска линија подрума, приземља, свих спратних етажа и повученог спрата објекта се поклапају, и одређена је на растојању мин 49,46 м од задње границе са кп бр 1683/1 – улице Косовске. Растојање приземља, свих спратних етажа и повученог спрата објекта од границе са овом парцелом, је веће од $1/3$ висине објекта ($13,70 \text{ м} / 3 = 4,57 \text{ м}$) на тој страни парцеле.

ВЕРТИКАЛНИ ГАБАРИТ: Вертикални габарит објекта одређен је спратношћу По+П+2+Пс, при чему спратна висина приземља износи 3,00 м а свих осталих свих спратних етажа износи по 2,80 м. Кров је типа вишесливни, у нагибу 15о покривен лимом. Висина венца објекта је одређена је у складу са Планом дозвољеном висином и сратношћу и растојањем према наспрамним објектима и суседним парцелама. Висина објекта одређена је у односу на нулту коту објекта (+79,80 мнв), односно, коту нивелете јавне приступне површине – тротоара у улици Скопљанској. Висина венца објекта ка улици износи 10,95 м, висина венца фасадних испуста 10,95 м а висина венца повученог

спрата 14,20 м. Висина венца објекта и повученог спрата ка задњем дворишту износи 14,20 м. Висина слемена крова износи 16,80 м.

Пројектовано решење:

Објекат је стамбени намењен за вишепородично становање, са помоћним простором у подрумској етажи, и стамбеним простором у приземљу и на свим спратним етажама. На свим надземним етажама објекта формирано је по 5 станова, што у згради чини укупно 20 стамбених јединица различите структуре. Унутрашња висина дела подрума у оквиру габарита приземља износи 3,00 м, дела подрума ван габарита приземља износи 2,40 м, унутрашња висина приземља износи 2,80 м а унутрашња висина свих спратних етажа износи по 2,70 м.

Функционална организација објекта, са нивелационим решењима:

Стамбени улаз у објекат формиран је ка улици Скопљанској, у оквиру кога је формирано приступно степениште ширине 1,50 м са хидрауличним уређајем – елеватором за савлађивање висинске разлике од 1,20 м за приступ хендикепираним лицима на одмаралиште – подест ширине 1,50 м дужине 1,50 м, са кога је улаз у улазни ветробран стамбеног дела зграде. Улазни ветробран је ширине 1,80 м дужине 2,10 м, из кога је формиран улаз у централни степенишни хол са степеништем и лифтом. За хоризонталне и вертикалне комуникације стамбеног дела формира се један степенишни простор са једним путничким лифтом, двокраким степеништем ширине степенишних кракова по 1,20 м, и одмаралиштем – подестом ширине 1,20 и ходницима ширине 1,50 м. Степениште повезује етаже од приземља до таванске етаже, а лифт етаже од подрума до етаже 3. – повученог спрата. Осветљавање и проветравање степенишног простора је лежећим кровним светларницима.

На јужној страни парцеле формира се једносмерна колска рампа ширине 2,80 м дужине 17,50 м, нагиба 12% за приступ возила подрумској гаражи. У подруму је формирана гаража за возила станара са гаражним простором нето површине 398,19 м² за укупно 20 возила, заједничке просторије – лифт, ходници и степениште за улаз и евакуацију пешака, и помоћне просторије - оставе.

Подрумски простор је укупне бруто површине 412 м² који се састоји из дела подрума испод дела габарита приземља бруто површине 248 м² и дела подрума ван габарита приземља површине 164 м². Подрумски простор је различитих унутрашњих висина, при чему су подови подрума једнаке висинске коте а плафони над подрумом различитих висина, причему је део испод стамбеног дела унутрашње висине 3,00 м, као и део подрума ван габарита приземља ка северној страни, а део подрума ван габарита приземља објекта ка јужној страни су унутрашње висине 2,20 м.

Део подрума ван основног габарита приземља објекта на јужној страни је унутрашње висине 2,20 м и укупан је 20 цм испод нивоа терена. Над овим делом подрума се изводи хидроизолација, доношење хумусног слоја земље и затрављивање. Ван подрумског простора у делу између грађевнске и регулационе линије лоциране су водомерна и канализациона шахта.

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 +1,20 м. Висина уличног венца објекта од 10,45 м одређена је у складу са ППР-ом дозвољеном сратношћу По+Пр+2+Пс и растојањем према насупрним објектима и суседним парцелама.

Нулта кота +79,80

Кота темељења темељне плоче - 3,80 (+77,20)

Кота пода подрума - 3,30 (+77,70)

Кота терена у зони улице Скопљанске - 1,20 (+79,80)

Кота терена у задњем дворишту - 1,00 (+80,00)

Кота пода приземља $\pm 0,00$ (+81,00)
Кота пода задње етаже + 9,50 (+90,50)
Кота венца фасадних препуста ка улици + 9,65 (+90,65)
Кота венца крова ка улици + 13,00 (+94,00)
Кота венца повученог спрата + 13,00 (+94,00)
Кота венца крова ка дворишту + 13,00 (+94,00)
Кота слемена крова + 15,60 (+96,60)

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.

Темељење објекта је темељном плочом $d=50$ цм. Спољњи подрумски зидови се граде од бетонских пунилаца 25/20/40 који се пуне житким бетоном МБ 20, армирани са 2Ø8 у хоризонталним спојницама. Дубина широког ископа у односу на тротоар око објекта износи 3,25 м и врши се машински, са одговарајућим обезбеђењем темељне јаме и суседних објеката. Темељење делова подрума ван основног габарита приземља објекта изводи се темељном плочом $d=30$ цм.

Кров је типа вишесливни, са нагибом кровних равни 15° , покривених пластифицираним поцинкованим лимом, са одводњавањем према задњем дворишту. Кров се изводи од резане чамове грађе прве 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 рогове. Кровни венац се састоји од две армиранобетонске каскаде укупне завршне ширине 40 цм, на коју се уграђује лежећи олак тако да не прелази ширину венца.

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 стембеног 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 контејнера запремине од по 1,10 м³ за одлагање смећа предвиђена је на поплочаном платоу димензија 1,30 x 1,00 м уз приступну саобраћајницу непосредно уз улицу.

ПРОСТОР ЗА СТАНАРЕ: У задњем делу дворишта, оријентисаном ка Косовској улици предвиђен је слободан простор за потребе станара зграде површине 579 м². Овај простор се уређује озелењавањем, затрављивањем и садњом дрворедног зеленила и постављањем елемената урбане опреме.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ: Све слободне површине у оквиру грађевинске парцеле уређују се озелењавањем, са формирањем травњака и украсног зеленила. На парцели се испред објекта ка улици формира површина под зеленилом, од 51 м² са травњацима, и 2 дрворедне саднице лишћара и у задњем дворишту површина од укупно 543,30 м² под зеленилом, са травњацима, и укупно 5 дрворедних садница лишћара. Травњаци на парцели се формирају у делу неизграђених површина у нивоу терена, у директном контакту са тлом. Укупна површина травњака износи 594,30 м², што представља 50,62% од површине парцеле што је више од ППР-ом предвиђеног минималног процента зелених површина на парцелама од 15%.

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

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 се на основу карте „Заштите културних добара“ налази у зони опште урбане обнове, а постојећи објекти на парцели нису валоризовани као добра под претходном заштитом. За ове делове града, **може се предвидети урбано прекомпоновање простора, по потреби и у целисти.** Дозвољено је планирати промену хоризонталне и вертоикалне регулације и општег система парцелације.

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: 1815/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу
- Површина грађевинске парцеле: 1174,00м²;
- Планирана спратност објекта је По+П+2+Пс (подум, приземље, два спрата и повучен спрат);
- **Укупна БГРП надземно од 998,00 м².**
- Укупна БРГП свих етажа новог објекта: 1410 м²
- **Укупна НЕТО површина надземних етажа новог објекта: 883,30 м²**
- Укупна НЕТО површина свих етажа новог објекта: 1280,54 м²
- БРУТО површина највеће етаже (заузеће) = 269,00м²
- Индекс заузетости: 22,91%;
- Број стамбених јединица: 20;
- Број планираних паркинг места: 20;
- Проценат и површина под зеленилом: 50,62%

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење (0– главна свеска; 1- пројекат архитектуре): број техничке документације ИДР 12/22, Пожаревац, 2022.године (0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре), сачињен од стране ПБ „Урбанекс“ из Пожареваца, за које је Одговорни пројектант је Данијел М. Радуловић, д.и.а.,

дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 300 2568 03. и Сепарата Идејног решења са техничким описом, потписаног од стране Одговорног пројектанта Данијела М. Радуловића, д.и.а., дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 300 2568 03

- Катастарско топографски план од јуна 2022. године, за к.п.бр.1815/1 КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Драган Благојевић, геод.инж.;
- Пуномоћје за подношење захтева издато Данијелу М. Радуловићу од 14.12.2022. године, потписано од стране инвеститора;
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 23.02.2023.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 23.02.2023.године на износ од 4.219,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 08.05.2023.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 и 52/2021).

ПРАВНА ПОУКА: На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.