

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-22903-LOC-1/2024
Зав.Број: 04-350-508/2024
Датум: 30.09.2024. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву који је поднет од стране Јовице Милутиновића из Пожаревца, улица Љубичевски Рај 7, преко пуномоћника: ALEKSANDRA KOKERIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NA2 POŽAREVAC (Матични број правног лица: 65791056, ПИБ 111989210), улица Моше Пијаде 34, за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Пс на к.п.бр. 551/1 и 552/1 обе К.О. Пожаревац, у улици Братстава и Јединства бр.24, 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. 87/2023), чл. 11.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), **Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20) и потврђеног Урбанистичког пројекта** са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4+Пс на к.п.бр. 551/1 и 552/1 обе К.О. Пожаревац, у улици Братстава и Јединства бр.24, израђен од стране „NA2 studio“ Пожаревац, Улица Моше Пијаде бр. 34. Пожаревац. Одговорни урбаниста је Гвозден Симић, дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 221 А220 22. Одговорни пројектант је Саша Трикић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 А01563 19.“ (**Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-254/2024 од 08.07.2024. године**) и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 551/1 и 552/1 обе К.О. Пожаревац, у улици Братства и Јединства бр.24, у Пожаревцу, укупне површине парцеле од 2.153,00м2, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Пс.

Објекат је доминантне категорије В, класификационе ознаке 112222 (85,1%) и класификационе ознаке 124210 (14,9%),

укупне БГРП надземно од 2974,00 м2.

Укупна БРУТО свих етажа објекта: 3494,00м2

Укупна НЕТО површина свих етажа објекта: 2834,62 м2

Укупна НЕТО површина свих надземних етажа објекта: 2426,00 м2

На основу наведеног потврђеног Урбанистичког пројекта, планира се спајање к.п. бр. 551/1 и 552/1 обе КО Пожаревац ради формирања грађевинске парцеле (ГП1). Планирана Грађевинска парцела (ГП1) је приближно правоугаоног облика, укупне површине 2.153 m² и представљаће правилну грађевинску парцелу са обезбеђеним колским и пешачким приступом из улице Братства јединства, према којој је дефинисана и регулациона линија.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Локација предметног објекта, према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“, налази се у грађевинском подручију града Пожареваца у делу блока 6.1 у улици Братства јединства бр. 24. Примењују се правила грађења – **Зона становања средње спратности у широј централној градској зони**. За предметну локацију предвиђено је становање средње спратности – П+4+Пс (приземље, два спрата и повучени спрат).

Обзиром да је планирано спајање к.п. бр. 551/1 и 552/1 обе КО Пожаревац ради формирања грађевинске парцеле (ГП1), и да је **на к.п. бр. 552/1 КО Пожаревац изграђен стамбено-пословни објекат** чија се грађевинска линија поклапа са регулационом, пројектовани стамбени објекат је позициониран у дубини планиране грађевинске парцеле (ГП1).

Увидом у изходовану копију катастарског плана број 952-04-030-16384/2024 од 07.08.2024.године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац, као и на основу приложеног катастарско топографског плана за кп.бр.551/1 и 552/1 обе КО Пожаревац, од маја 2024.године, израђеног од стране ГР „ГЕО-СТИГ“ Драган Благојевић, геод.инж., утврђено је да **на кп.бр.552/1 КО Пожаревац, постоји изграђен објекат (број 3), који је укњижен у катастар непокретности са употребном дозволом и који се задржава. На кп.бр.551/1 постоје два објекта (објекти број 1 и број 2) који су предвиђени за уклањање.**

1. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 112 222 (85,1%)– стамбене зграде са више од три стана; 124 210 (14,9%) – гараже у оквиру стамбених зграда.

Намена објекта: вишепородични стамбени објекат

Предрачунска вредност објекта је: 154.367.200.00 дин.

2. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је По+П+4+Пс (подрум, приземље, четири спрата и повучен спрат);

Планиране површине:

Укупна БГРП надземно од 2974,00 м².

Укупна БРУТО свих етажа објекта: 3494,00м²

Укупна НЕТО површина свих етажа објекта: 2834,62 м²

Укупна НЕТО површина свих надземних етажа објекта: 2426,00 м²

3. 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, 52/2021 и 62/2023) за предметну локацију важи следећи плански основ:

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

II. Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4+Пс на к.п.бр. 551/1 и 552/1 обе К.О. Пожаревац, у улици Братстава и Јединства бр.24, (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-254/2024 од 08.07.2024. 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 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), 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, надстрешнице 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, надстрешнице 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 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 оградавати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.

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

4. 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 87/2023) 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.11.02-374985-UPP-24 од 15.08.2024.године, односно: 11.02.-374985/2 од 16.08.2024. издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;**
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 3637732-2024 од 14.08.2024. године и 3637732-2024 од 14.08.2024. издати од стране **Телеком Србија**, Београд, Таковска 2, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, ул. Новопазарска бр. 37-39.
- Одговор на захтев за издавање техничких услова да „ЈП "Топлификација" Пожаревац у свему остаје према Техничким условима за пројектовање и прикључење на ТС Бр. 96/2023 (заводни број 4449/2 од 11.08.2023.), издатим од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр. 2;
- Технички услови број: 01-4839/1 од 20.08.2024. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу**, у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 03-5478/2 од 14.08.2024. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- **Услови у погледу мера заштите од пожара 07.24.1 број 217.4-1056/24-3 од 23.08.2024. године, издати од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у**

Пожаревцу – Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова;

- Технички услови, број: 2995 од 20.08.2024. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис** Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- **Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину** пројекта изградње вишепородичног стамбеног објекта у Пожаревцу, на кп. бр. 551/1 и 552/1, КО Пожаревац, број: 04-501-170/2024 ROP-PZR-22903-LOC-1/2024 (04-350-508/2024) од 17.09.2024. године, издато од стране: ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ПОЖАРЕВЦА, Одељење за локални економски развој, пољопривреду и заштиту животне средине.

Катастарске подлоге:

Копија катастарског плана број 952-04-030-16384/2024 од 07.08.2024. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

Извод из катастра водова, број 952-304-20029/2024 од 06.08.2024. 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.

5. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Локација:

Локација предметног објекта, према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“, налази се у грађевинском подручју града Пожаревца у делу блока 6.1 у улици Братства јединства бр. 24. Примењују се правила грађења – Зона становања средње спратности у широј централној градској зони. За предметну локацију предвиђено је становање средње спратности – П+4+Пс (приземље, два спрата и повучени спрат). Планира се спајање к.п.бр. 551/1 и 552/1 обе КО Пожаревац ради формирања грађевинске парцеле (ГП1). Грађевинска парцела (ГП1) је приближно правоугаоног облика. Укупне површине 2.153 m², представља правилну грађевинску парцелу са обезбеђеним колским и пешачким приступом из улице Братства јединства, према којој је дефинисана и регулациона линија.

Постојећи објекти на парцели:

Увидом у исходовану копију катастарског плана број 952-04-030-16384/2024 од 07.08.2024.године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац, као и на основу приложеног катастарско топографског плана за кп.бр.551/1 и 552/1 обе КО Пожаревац, од маја 2024.године, израђеног од стране ГР „ГЕО-СТИГ“ Драган Благојевић, геод.инж., утврђено је да на кп.бр.552/1 КО Пожаревац, постоји изграђен објекат (број 3), који је укњижен у катастар непокретности са употребном дозволом и који се задржава. На кп.бр.551/1 постоје два објекта (објекти број 1 и број 2) који су предвиђени за уклањање.

Парцела је комунално опремљена.

Хоризонтална регулација објекта:

Обзиром да је планирано спајање к.п. бр. 551/1 и 552/1 обе КО Пожаревац ради формирања грађевинске парцеле (ГП1), и да је на к.п. бр. 552/1 КО Пожаревац изграђен стамбено-пословни објект чии се грађевинска линија поклапа са регулационом, пројектовани стамбени објект је позициониран у дубини грађевинске парцеле (ГП1). Линије градње планираног стамбеног објекта су дефинисане у скаладу са Планом. Са задње, источне, стране, према к.п. бр. 561 КО Пожаревац удаљења су 6 m, што је у складу са Планом предвиђених најмање 1/3 висине објекта, не мање од 6 m (висина пројектованог објекта износи 15,02 m). Бочно, са северне стране, објект је постављен на удаљењу у скаладу са Планом предвиђених најмање 1/4 висине објекта, не мање од 4 m, односно од 4,23 m – 4,24 m ка к.п. бр. 550/1 КО Пожаревац, односно 6,82 m ка к.п. бр. 561 КО Пожаревац. Са јужне бочне стране, ка к.п. бр. 551/3 КО Пожаревац, удаљења су од 4,00 m – 4,85 m. Са источне стране, према улици Братства јединства, удаљења су од 34,41 m – 36,29 m. Позиционирање новопроектваног објекта на грађевинској пацели створило је услове за формирање унутрашњег дворишта. Удаљења планираног објекта од постојећег помоћног објекта - спратности П+0, на суседној к.п. бр. 550/1, су на удаљености 4,96 m - 5,14 m. Удаљења планираног објекта од постојећег стамбеног објекта - спратности П+0, на суседној к.п. бр. 553, су на удаљености 4,95 m - 5,13 m. Удаљења су у складу са Планом предвиђених најмање 1/3 висине објекта, обзиром да су на деловима фасаде према суседним објектима планирани отвори помоћних просторија са парапетом висине 1,8 m. Завршна етажа (повучена етажа (Пс)) је повучена у односу на фасадну раван последње етаже спрата (4. спрата) у односу на линију градње приземља за 1,50 m. Фасадне равани су у делу од етаже 1. спрата до етаже 4. спрата, на деловима терасе, на северној, источној и јужној страни, испуштене у односу на линију градње приземља, формирајући препуштене кубусе у односу на главни фасадни корпус.

Нивелација:

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама саобраћајних површина, односно котама терена. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Братства јединства. Нивелација објекта, интерних комуникација и слободних површина прилагођена је постојећем терену. Одређена нулта кота (према регулацији са улицом Братства јединства) је 79,20 мнв. За релативну коту $\pm 0,00$ m је усвојена постојећа апсолутна кота 79,40 мнв, што је уједно и кота готовог пода приземља улазног дела објекта. Завршна кота подова унутар пројектованих станова се незнатно разликује у односу коте ветробранског дела, заједничког ходника и подеста степеништа (због прописане дебљине термо-звучне изолације подова стамбених јединица). Кота венца објекта (највише тачке фасадног платна), ка улици Братства јединства је на 15,02 m изнад нулте коте, односно +14,88/94,20 мнв. Висина повученог спрата износи 2,71 m, па је кота венца крова објекта +17,80/97,20 мнв. Кота венца објекта је на 2,92 m у односу на коту венца крова објекта. Слеме објекта је на висини од 19,44 m/98,84 мнв.

Степен заузетости:

Према правилима градње за изградњу објекта у блоку 6.1, максимално дозвољена надземна заузетост је 55%. Изграђени стамбено-пословни објект врши заузеће од 504 m² , док новопроектвани објект врши заузеће од 502 m² . Остварена је укупна заузетост од 1.006 m² , односно 46,73 %. Зона градње подземне етаже је у оквиру граница грађевинске парцеле и грађевинских линија дефинисаних Планом.

Саобраћајно решење и паркирање:

Потребан број паркинг места за стамбени објект, 34 паркинг места, је у потпуности реализован у оквиру грађевинске парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбеђено је по једно место. У оквиру подземне етаже организовано је 13 (тринаест) паркинг места. У нивоу приземља је организовано 16 (шестнаест) паркинг места од којих су 8 (осам) регулисана уз помоћ независног система паркирања за двоетажно паркирање по 4 возила (паркинг платформе) у независном паркинг систему, према приложеном каталогу произвођача „KLAUS Multiparking GmbH“ tip Multibase 2071i-170 - Columns in

pit - Double Platform (DB) – B2 (4 cars). На парцели је од организованих 18 (осамнаест) паркинг места 5 (пет) намењено објекту бр. 2, од чега су два паркинг места предвиђена за особе са инвалидитетом. Потребан број паркинг места за изградњени стамбено-пословни објекат (објекат бр. 1), 32 паркинг места, је такође реализован у оквиру грађевинске парцеле. Пословању је намењено 2 (два) паркинг места док је за становање намењено 30 (тридесет) паркинг места. У гаражи објекта је 22 паркинг места а на парцели 13 (тринаест) паркинг места од 18 (осамнаест) организованих. Према правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, новопроектована подземна гаража стамбеног објекта са својом корисном површином од 355,92 m², припада малим гаражама. Евакуација возила из подрумске гараже је преко колске рампе, директно на интерну саобраћајницу, а затим на улицу Братства јединства. За паркирање возила обезбеђен је број паркинг места према утврђеном нормативу за планирану намену а по правилу: мин. једно паркинг или гаражно место по једној стамбеној јединици. Узимајући у обзир да је предвиђено укупно 34 стамбене јединице, укупан планирани број паркинг места износи 34. Пројектом су задовољене укупне потребе за паркирањем новопроектованог стамбеног објекта.

Конструкција:

Конструктивни систем објекта је рамовска армирано-бетонска конструкција, са аб сеизмичким платнима на делу вертикалних комуникација, степеништа и лифта. Темељна конструкција објекта пројектована је као армирано-бетонска контра плоча, константне дебљине 60 cm. У нивоу темељне плоче архитектонским пројектом предвиђена је изградња гараже. На делу лифтовског окна изведена је денивелација за потребе извођења лифтовске јаме. Дебљина темељне плоче на делу денивелација је 60 cm. Фундирање се изводи преко слоја за изравнавање од мршавог бетона дебљине 10 cm и тампона од природног шљунка од мин. 30 cm. Спољни (у додиру са тлом) армирано бетонски зидови у подруму–гаражи су дебљине d= 25 cm.

Инсталације:

У објекту су предвиђене све стандардне врсте инсталација које подразумева овај тип објекта (развод санитарне и хидрантске воде, канализације, јаке и слабе струје, громобранске инсталација, грејање, хлађење, вентилација и дојаве пожара) у складу са стандардима, прописима и нормативима за ову врсту објекта, а у свему према условима и капацитетима јавних комуналних предузећа.

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. 69/2012, 44/2018 – др.закон и 111/2022) 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 "C" 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** 07.24.1 број 217.4-1056/24-3 од 23.08.2024. 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. 96/23) 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

Предметне парцеле кп.бр.551/1 и 552/1 обе КО Пожаревац, се на основу карте „Заштите културних добара“ налази у зони урбане реконструкције, а објекти 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 вертикалне регулације и општег система парцелације. Такође, за израду Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4+Пс на к.п.бр. 551/1 и 552/1 обе К.О. Пожаревац, у улици Братстава и Јединства бр.24, нису исходовани услови надлежног регионалног завода за заштиту споменика културе.

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: кп.бр.551/1 и 552/1 обе КО Пожаревац, у Пожаревцу
- Површина грађевинске парцеле: 2.153,00м²;
- Укупна БРГП планираног објекта-надземна: 2974,00м²;
- Укупна НЕТО површина објекта - надземна: 2426,00м²;
- Укупна НЕТО површина свих етажа објекта: 2834,62м²;
- Укупна БРУТО површина објекта: 3494,00м²;
- Укупна бруто површина приземља објекта: 464,00м²;
- Укупна бруто површина највеће етаже (заузеће): 502,00м²
- Планирана спратност По+П+4+Пс (подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат)
- Индекс заузетости: постојећи објекат - 23,41% (504 м2), пројектовани објекат – 23,32% (502 м2), укупно остварено 46,73% (1.006 м2), што је мање од предвиђених 55%
- Број стамбених јединица: 34;
- Број планираних паркинг места: 34;
- Проценат и површина под зеленилом: 15,30% > мин.15%

6. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- **Идејно решење** (0–главна свеска; 1- пројекат архитектуре;): број техничке документације 01/03-2024, Пожаревац од јула 2024. године, сачињен од стране „NA2 studio“ Пожаревац, Улица Моше Пијаде бр. 34. Пожаревац, одговорно лице пројектанта: Александра Кокерић. **Главни пројектант је Саша Трикић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 A01563 19.**
- **Потврда којом се потврђује урбанистички пројекат, издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-254/2024 од 08.07.2024. године**
- Катастарско топографски план за к.п.бр.551/1, 552/1 обе К.О. Пожаревац, од маја 2024. године, сачињен од стране „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, Драган Благојевић, геод.инж.;
- Пуномоћје за подношење захтева од 10.07.2024. године, потписано од стране инвеститора;
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 22.07.2024.године на износ од 4.470,00 динара и 380,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 22.07.2024.године на износ од 6.328,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Издат налог за пренос средстава кроз систем ЦЕОП од 22.07.2024.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 87/2023), 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.

На основу члана 152.став 8. тачке 3в) и 3г) 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), одговорни извођач радова дужан је да управља грађевинским отпадом насталим током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом и користи и/или складишти грађевински отпад настао током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом.

На основу чл.3. **УРЕДБЕ О НАЧИНУ И ПОСТУПКУ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ ОД ГРАЂЕЊА И РУШЕЊА** ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.), **Управљање отпадом од грађења и рушења је скуп активности и мера које обухватају одвојено сакупљање, разврставање,**

транспорт, складиштење, припрему за поновну употребу, поновно искоришћење и/или одлагање грађевинског отпада. Отпадом од грађења и рушења управља се у складу са одредбама закона којим се уређује управљање отпадом и овом уредбом.

На основу чл.6. УРЕДБЕ О НАЧИНУ И ПОСТУПКУ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ ОД ГРАЂЕЊА И РУШЕЊА ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.), Произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини план управљања отпадом од грађења и рушења (у даљем тексту: План управљања отпадом), прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г. **За објекте за које грађевинску дозволу издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе, сагласност на План управљања отпадом даје орган јединице локалне самоуправе надлежан за заштиту животне средине.**

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.