

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-6413-LOC-1/2023**
Број: 04-350-311/2023
Датум: 25.04.2023. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву који је поднет од стране правног лица "Компанија Евротрговина" д.о.о. Шапине, Мало Црниће (ПИБ 101336316), за издавање локацијских услова за **изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Пс на к.п. бр. 697/1, 698/2, 699/2 и делова к.п. бр 698/1 и 102 све К.О. Пожаревац у улици Дунавској 24 - 26 у Пожаревцу**, 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), **Плана генералне регулације Пожаревац 1** („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20) и „Урбанистичког пројекта са идејним решењем за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на ГП1, која се формира од к.п.бр. 697/1, 698/2, 699/2 и делова к.п.бр. 698/1 и 102 све К.О. Пожаревац у улици Дунавској бр.24-26 у Пожаревцу“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-866/2022 од 23.02.2023. године) и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 697/1, 698/2, 699/2 и делова к.п.бр. 698/1 и 102 све К.О. Пожаревац, у улици Дунавској бр.24-26 у Пожаревцу, које на основу наведеног важећег планског документа, потврђеног урбанистичког пројекта и потврђеног пројекта препарцелације (Потврда број: 04-351-123/2022 од 09.03.2023.године формирају грађевинску парцелу ГП1, а на којима је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Пс (подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат).

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметне катастарске парцеле налазе се у грађевинском подручју Града Пожаревца у **зони становања средње спратности, у широј централној зони.**

На локацији се на основу потврђеног „Урбанистичког пројекта са идејним решењем за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на ГП1, која се формира од к.п.бр. 697/1, 698/2, 699/2 и делова к.п.бр. 698/1 и 102 све К.О. Пожаревац у улици Дунавској бр.24-26 у Пожаревцу“ и потврђеног пројекта препарцелације број 04-351-123/2022 од 09.03.2023.године, **формира грађевинска парцела ГП1, укупне површине 3865 м2.**

Са јужне, предње стране, парцела се ширином фронта од 49,67 м граничи са улицом Дунавском – к.п. број 102, са које остварује директан приступ локацији. Са источне бочне стране парцела се граничи са изграђеним грађевинским земљиштем - к.п. број 700/2 са стојећим породичним стамбеним објектом број 1 спратности По+Пр+1; к.п. број 701/1 са стојећим стамбеним објектима вишепородичног становања број 3 спратности По+Пр+5+Пк, и број 4 спратности По+Пр+5+Пк и к.п. број 701/2 са стојећим стамбеним објектом вишепородичног становања број 3 спратности По+Пр+3+Пк и пословним објектом број 1 спратности По+П+Пк. Наведени стојећи стамбени објекти на овим парцелама су новије градње, са употребном дозволом, и у редовној су употреби. Пословни објекат број 1 спратности По+П+Пк на к.п. број 701/2 је Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ значен је као објекат под претходном заштитом, за који су Решењем број 142/6-2022 од 09.08.2022. године Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево прописане мере техничке заштите. Са западне бочне стране парцела се граничи са изграђеним грађевинским земљиштем - к.п. број 695, са стојећим стамбеним објектом број 1 спратности По+П+Пк без грађевинске дозволе, и к.п. број 696 са стојећим стамбеним објектом број 3 спратности Пр+Пк, без грађевинске дозволе лоцираним у дворишном делу парцеле и стамбеним објектом број 1 спратности По+П лоцираним уз улицу Дунавску. Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ стамбени објекат број 1 спратности По+П означен као објекат под претходном заштитом у Дунавској број 28, за који је Мишљењем Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево број 216/2-2022 прописана мера заштите добара која уживају претходну заштиту. Са северне, задње стране парцела се граничи са изграђеним грађевинским земљиштем - к.п. број 698/1 са стојећим стамбеним објектом објектом број 1 спратности По+Пр са употребном дозволом и приземним помоћним објектом објектом број 3 спратности П, без грађевинске дозволе и на к.п. број 697/2 са стојећим стамбеним објектом објектом број 1 спратности По+П+Пк уписаним по Закону о озакоњењу.

Сви наведени објекти на парцели предвиђени су за уклањање ради будуће изградње новог објекта.

Новопланирана грађевинска парцела је укупне површине 3865 м², полигоналног, приближно правоугаоног облика, са паралелним подужним, бочним странама, ширине уличног фронта према улици Дунавској од 49,67 м. По својој позицији, површини, облику, намени и опремљености испуњава услове за грађевинску парцелу за изградњу вишепородичних објеката. У морфолошком смислу терен се може сматрати равним, апсолутне висинске коте око +79,20 мнм, са местимичним депресијама мањим од 0,30 м и благим (незнатним) нагибом од улице Дунавске.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-4888/2023 од 20.03.2023.
2. Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-6130/2023 од 15.03.2023.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 112222 (80,58%) – стамбене зграде за вишепородично становање; 124210 (19,42%) – гараже у оквиру стамбених зграда.

Предрачунска вредност објекта је око 850.000.000,00 дин.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност: По+Пр+4+Пс

Висина венца објекта 16,10 м

Индекс заузетости парцеле: Из = $1998,71 \text{ м}^2 < 2125,75 \text{ м}^2$

Индекс заузетости подрума Из(по) = $2849,14 \text{ м}^2 / 3865 \text{ м}^2 \times 100 = 73,72 \% < 85\%$

Остварени проценат зелених површина

у директном контакту са тлом: $580,06 \text{ м}^2 / 3865 \text{ м}^2 \times 100 = 15,01 \% > 15\%$

укупна БРГП надземно: 11820,26 м²

укупна БРУТО изграђена површина: 14669,40 м²

укупна НЕТО површина: 13001,29 м²

БРУТО површина земљишта под објектом/заузетост (хоризонтална пројекција спрата на парцели):
1998,71 м²

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:

У складу са чланом 57. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) за предметну локацију важи следећи плански основ:

- I. План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020);
- II. „Урбанистички пројекат са идејним решењем за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на ГП1, која се формира од к.п.бр. 697/1, 698/2, 699/2 и делова к.п.бр. 698/1 и 102 све К.О. Пожаревац у улици Дунавској бр.24-26 у Пожаревцу“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-866/2022 од 23.02.2023. године)

Предметне катастарске парцеле налазе се у грађевинском подручју Града Пожареваца у зони „Становање средње спратности у широј централној градској зони“. Урбанистичким пројектом су дефинисани услови и начин изградње. Уколико одређени параметри нису дефинисани урбанистичким пројектом, важе правила изградње у складу са планом на основу кога је исти усвојен, односно, План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020);

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

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

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 500 м²; • максимална површина парцеле је 2.000 м²; 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 објекта који нису обострано узидани, уколико је на суседној парцели објекат под заштитом или објекат спратности П+2 и веће, који није на бочној граници парцеле, као и уколико је на суседној парцели објекат спратности П+1(+Пк) доброг бонитета са употребном дозволом, изграђен у складу са маниром постојећих, преко 50% објекта изграђених у улици, који није на бочној граници парцеле; • у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно 1/6 висине објекта, али не мање од 3 m, уколико објекат нема отворе стамбених просторија на бочним фасадама (растојање се

	односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката;
растојања објекта од задње границе парцеле*	• најмање 1/3 висине објекта, али не мање од 6 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); • изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 1/3 висине објекта, али не мање од 5 m; • објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.
заштита суседних објеката*	• у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 1/2 висине вишег објекта, изузетно 1/3 висине вишег објекта, уколико објекти немају отворе стамбених просторија на бочним фасадама или постоје отвори помоћних просторија са парпетом висине мин. 1,8 m. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објект на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; • међусобна наспрамна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама са заједничком задњом границом је најмање 2/3 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина задње фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објект на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 8 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија;

	• отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 3 m од бочне границе парцеле. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну; • објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле.
кота приземља	• кота приземља не сме бити нижа од нулте коте; • изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат; • кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.
услови за зелене и слободне површине	• минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели је 15%; • подземне гараже на грађевинској парцели могу зауимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; • није дозвољено поплочавање предбашта у проценту већем од 40%; • на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту; • за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.
услови за изградњу помоћних објеката	• није дозвољена изградња помоћних објеката.
услови за оградавање	• ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m; • изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m; • бочне и задња стране парцеле могу се 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.11.02-130474-UPP-23 од 03.04.2023. године, издати од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ Д.О.О.** Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 128758/2-2023 од 23.03.2023. године и број: 128758/3-2023 од 27.03.2023. године издати од стране **Телеком Србија, Београд, Таковска 2**;
- Одговор број: 1252/2 од 24.03.2023.године, да важе Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 240/2022, број 5353/2 од 24.10.2022. године, издата од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број: 01-2258/ од 03.04.2023. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу**, у лици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 01-2551/2 од 20.04.2023. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 4;
- Услови у погледу мера заштите од пожара издати од стране **Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације Одсека за превентивну заштиту у Пожаревцу** 09.24.1 број 217.3-239/23-2 од 06.03.2023. године, где се наводи да: „нема посебних услова у погледу заштите од пожара“
- Технички услови, број: 820 од 03.04.2023. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац
- Услови број: 127/2-2023 од 30.03.2023.године, издати од стране **Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево**

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 приложеног идејног решења):

Опис локације:

Предметне катастарске парцеле, налазе се у обухвату грађевинског подручја града Пожареваца, које је као такво утврђено **Планом Генералне регулације „Пожаревац 1”** и исте су у режиму приватне својине наручиоца пројекта. Предметна грађевинска парцела ГП1 по својој позицији, површини, облику, намени и опремљености испуњава услове за грађевинску парцелу за изградњу вишепородичних стамбених објеката.

Шире окружење локације – зона Дунавске улице, представља градско грађевинско земљиште, са изграђеним пословним, пословно стамбеним, једнопородичним и вишепородичним стамбеним објектима, максималне спратности По+5+Пк. У непосредном окружењу локације са исте стране улице налазе се изграђени објекти вишепородичног становања, спратности По+Пр+5+Пк, а са наспрамне стране улице налазе се изграђени пословно стамбени и стамбени објекти вишепородичног становања, спратности По+Пр+4+Пк.

Са јужне, предње стране, парцела се ширином фронта од 49,67 м граничи са улицом Дунавском – к.п. број 102, са које остварује директан приступ локацији. Са источне бочне стране парцела се граничи са изграђеним грађевинским земљиштем - к.п. број 700/2 са стојећим породичним стамбеним објектом број 1 спратности По+Пр+1; к.п. број 701/1 са стојећим стамбеним објектима вишепородичног становања број 3 спратности По+Пр+5+Пк, и број 4 спратности По+Пр+5+Пк и к.п. број 701/2 са стојећим стамбеним објектом вишепородичног становања број 3 спратности По+Пр+3+Пк и пословним објектом број 1 спратности По+П+Пк. Наведени стојећи стамбени објекти на овим парцелама су новије градње, са употребном дозволом, и у редовној су употреби. Пословни објекат број 1 спратности По+П+Пк на к.п. број 701/2 је Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ значен је као објекат под претходном заштитом, за који су Решењем број 142/6-2022 од 09.08.2022. године Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево прописане мере техничке заштите. Са западне бочне стране парцела се граничи са изграђеним грађевинским земљиштем - к.п. број 695, са стојећим стамбеним објектом број 1 спратности По+П+Пк без грађевинске дозволе, и к.п. број 696 са стојећим стамбеним објектом број 3 спратности Пр+Пк, без грађевинске дозволе лоцираним у дворишном делу парцеле и стамбеним објектом број 1 спратности По+П лоцираним уз улицу Дунавску. Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ стамбени објекат број 1 спратности По+П означен као објекат под претходном заштитом у Дунавској број 28, за који је Мишљењем Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево број 216/2-2022 прописана мера заштите добара која уживају претходну заштиту. Са северне, задње стране парцела се граничи са изграђеним грађевинским земљиштем - к.п. број 698/1 са стојећим стамбеним објектом објектом број 1 спратности По+Пр са употребном дозволом и приземним помоћним објектом објектом број 3 спратности П, без грађевинске дозволе и на к.п. број 697/2 са стојећим стамбеним објектом објектом број 1 спратности По+П+Пк уписаним по Закону о озакоњењу.

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА Регулационо нивелационим планом који је саставни део Плана генералне регулације “Пожаревац 1”, (“Службени гласник општине Пожаревац” број 11/2020), утврђене су регулационе и грађевинске линије Дунавске улице. Регулациона линија према улици Дунавској се поклапа са трасом улице Дунавске (к.п. бр. 102), која је завршно уређена и комунално опремљена.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА Регулационо нивелационим планом који је саставни део Плана генералне регулације “Пожаревац 1”, на предметној локацији одређена је грађевинска линија на растојању 5,00 м од регулационе линије. Растојање између наспрамних грађевинских линија улице Дунавске износи 23,50 м. Делови спратних етажа објекта препуштају се преко грађевинске линије за 1,30 м, у површини уличне фасаде од 298,23 м², што је мање од 50 % површине целе уличне фасаде 604,24 м² x 50% = 302,12 м². Висина венца препуштених делова објекта ка улици износи 16,10 м, што је мање од растојања ових делова до наспрамне грађевинске линије од 22,20 м.

БОЧНА ЛИНИЈА ГРАДЊЕ СА ИСТОЧНЕ СТРАНЕ: Објекат је типологије ивичне градње (једнострано узидан) као први објекат у започетом низу, који са будућим објектом на западној суседној парцели број 696 КО Пожаревац чини блок објеката у низу. Са источне бочне стране објекат се лоцира као први објекат у започетом низу, те се на овој страни локације бочна растојања објекта од бочних граница парцеле и суседних објекта одређују према правилима одређеним за слободностојеће објекте. Пословни објекат број 1 спратности По+П+Пк на к.п. број 701/2 је Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ значен је као објекат под претходном заштитом за који су Решењем број 142/6-2022 од 09.08.2022. године Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево прописане мере техничке заштите. Наведеним решењем је предвиђено да се суседни објекат лоцира на минималном растојању већем од збирне вредности две висине од које терена до које слемена крова, посматрано управно на зид објекта под заштитом, како би се омогућило потпуно визуелно сагледавање објекта под заштитом. Новопредвиђени објекат лоциран је на растојању од 5,00 м од регулације Дунавске улице, чиме је у складу са наведеним решењем омогућено потпуно визуелно сагледавање објекта под заштитом, јер су правци сагледавања тог објекта посматрано управно на меродавне зидове објекта под заштитом не укрштају са зоном изградње објекта, у читавој зони локације. Са источне бочне стране парцеле, минимална бочна растојања објекта износе: - До источне суседне границе к.п. бр 701/2 износи 6,95 м, што је веће од $1/4$ висине објекта и веће је од минимално предвиђеног растојања од 4,00 м: $6,95 \text{ м} > 1/4 \times 18,80 \text{ м} = 4,70 \text{ м} > 4,00 \text{ м}$. - До суседног објекта број 3 на на истој парцели износи 11,55 м, што је веће од $1/2$ висине објекта и веће је од минимално предвиђеног растојања од 8,00 м: $11,55 \text{ м} > 1/2 \times 18,80 \text{ м} = 9,40 \text{ м} > 8,00 \text{ м}$. - До источне суседне границе к.п. бр 701/1 износи 5,20 м, што је веће од $1/4$ висине објекта и веће је од минимално предвиђеног растојања од 4,00 м: $5,20 \text{ м} > 1/4 \times 18,80 \text{ м} = 4,70 \text{ м} > 4,00 \text{ м}$. - До суседног објекта број 3 на на истој парцели износи 13,44 м, што је веће од $1/2$ висине објекта и веће је од минимално предвиђеног растојања од 8,00 м: $13,44 \text{ м} > 1/2 \times 18,80 \text{ м} = 9,40 \text{ м} > 8,00 \text{ м}$. - До источне суседне границе к.п. бр 700/2 износи 6,64 м, што је веће од $1/4$ висине објекта и веће је од минимално предвиђеног растојања од 4,00 м: $6,64 \text{ м} > 1/4 \times 18,80 \text{ м} = 4,70 \text{ м} > 4,00 \text{ м}$. - До суседног објекта број 1 на на истој парцели износи 10,42 м, што је веће од $1/2$ висине објекта и веће је од минимално предвиђеног растојања од 8,00 м: $10,42 \text{ м} > 1/2 \times 18,80 \text{ м} = 9,40 \text{ м} > 8,00 \text{ м}$.

БОЧНА ЛИНИЈА ГРАДЊЕ СА ЗАПАДНЕ СТРАНЕ: Објекат је типологије ивичне градње (једнострано узидан) као први објекат у започетом низу, који са будућим објектом спратности на западној суседној парцели број 696 КО Пожаревац чини блок објеката у низу. У делу објекта који није једнострано узидан примењена су растојања овог дела објекта до суседних граница парцела и суседних објеката као за слободностојеће објекте. Са западне бочне стране парцеле, део објекта који није једнострано узидан минимална бочна растојања објекта износе: - До западне суседне границе к.п. бр 696 износи 4,86 м, што је веће од $1/4$ висине објекта и веће је од минимално предвиђеног растојања од 4,00 м: $4,86 \text{ м} > 1/4 \times 18,80 \text{ м} = 4,70 \text{ м} > 4,00 \text{ м}$. - Постојећи суседни објекти број 3, П+Пк, и неевидентирани приземни помоћни објекти на истој парцели не поседују грађевинску дозволу, те се правила растојања на њих не примењује. - До западне суседне границе к.п. бр 695 износи 7,94 м, што је веће од $1/4$ висине објекта и веће је од минимално предвиђеног растојања од 4,00 м: $7,94 \text{ м} > 1/4 \times 18,80 \text{ м} = 4,70 \text{ м} > 4,00 \text{ м}$. - Постојећи суседни објекат број 1, По+П+Пк, на истој парцели не поседује грађевинску дозволу, те се правила растојања на њега не примењују.

ЗАДЊА ЛИНИЈА ГРАДЊЕ СА СЕВЕРНЕ СТРАНЕ: Са задње - северне стране објекат се лоцира на растојању од задње граница парцеле и суседних објекта према правилима одређеним за слободностојеће објекте. Са задње - северне стране парцеле, минимална бочна растојања објекта износе: - До северне задње суседне границе к.п. бр 697/2 износи 19,84 м, што је веће од $1/3$ висине објекта и веће је од минимално предвиђеног растојања од 6,00 м: $19,84 \text{ м} > 1/3 \times 18,80 \text{ м} = 6,26 \text{ м} > 6,00 \text{ м}$. - До суседног објекта број 1, По+П+Пк на истој парцели износи 28,58 м, што је веће од $2/3$ висине објекта и веће је од минимално предвиђеног растојања од 8,00 м: $28,58 \text{ м} > 2/3 \times 18,80 \text{ м} = 12,53 \text{ м} > 8,00 \text{ м}$. - Постојећи суседни неевидентирани приземни помоћни објекат на истој парцели не поседује грађевинску дозволу, те се правила растојања на њега не примењују. - До северне задње суседне границе к.п. бр 698/1 износи 6,31 м, што је веће од $1/3$ висине објекта и веће је од

минимално предвиђеног растојања од 6,00 м: $6,31 \text{ м} > \frac{1}{3} \times 18,80 \text{ м} = 6,26 \text{ м} > 6,00 \text{ м}$. - До суседног објекта број 1, По+П на истој парцели износи 33,65 м, што је веће од $\frac{2}{3}$ висине објекта и веће је од минимално предвиђеног растојања од 8,00 м: $33,65 \text{ м} > \frac{2}{3} \times 18,80 \text{ м} = 33,65 \text{ м} > 8,00 \text{ м}$. - Постојећи суседни приземни помоћни објекат број 2 на истој парцели не поседује грађевинску дозволу, те се правила растојања на њега не примењују.

Постојећи објекти на парцели:

На предметним катастарским парцелама се налази укупно седам постојећих објеката, **који су предвиђени за уклањање** ради будуће изградње новог стамбеног објекта у складу са Урбанистичким пројектом. Парцела је потпуно комунално опремљена.

Просторна организација и обликовање:

ВЕРТИКАЛНИ ГАБАРИТ: Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта. Спратност планираног вишепородичног стамбеног објекта је По+Пр+4+Пс (подрум, приземље, 4 спрата и повучени спрат), што је у складу планом дефинисаном оријентационом спратношћу. Вертикални габарит објекта одређен је спратношћу По+Пр+4+Пс, при чему спратна висина приземља износи 3,00 м етаж 1, 2. и 3. спрата износи по 2,60 м, а етаж 4. и повученог спрата износи по 2,65 м. Кров је типа вишесливни, у нагибу 15о покривен лимом. Висина венца објекта је одређена је у складу са Планом дозвољеном висином и спратношћу и растојањем према наспрамним објектима и суседним парцелама. Висина објекта одређена је у односу на нулту коту објекта (+79,20 мнв), односно коту нивелете јавне приступне површине – тротоара у улици Дунавској. Висина објекта ка улици износи 16,10 м, (+95,30 мнв) што је мање од растојања између наспрамних грађевинских линија (23,50 м) и мања је од растојања грађевинских препуста објекта до наспрамне грађевинске линије (22,20 м). Висина венца повученог спрата ка улици, ка бочним странама и задњем дворишту износи 18,80 м (+98,00 мнв). Максимална висина слемена крова износи 21,04 м (+101,24 мнв).

НИВЕЛАЦИЈА: Нивелација објекта, интерних комуникација и слободних површина, прилагођена је постојећем терену. Нивелационо решење условљено је новопроектованим котама планираног колског улаза, колске рампе подрумске гараже, висинским котама терена на предметној парцели, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступања од предлога нивелационог решења је могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих садржаја на предметној грађевинској парцели. Нивелација према суседним парцелама је решена применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката, на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели. Максимално је искоришћена постојећа конфигурација терена, без вештачког насипања и подизања нивелета терена према суседима. Постојећи терен на предметној парцели је релативно раван. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Дунавске. 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 +79,20 мнв. Почетна релативна висинска кота пода приземља виша је за 1,00 м од ове апсолутне коте и износи $\pm 0,00 \text{ м} = +80,20 \text{ мнв}$. Висина објекта ка улици износи 16,10 м, (+95,30 мнв). Висина венца повученог спрата ка улици, ка бочним странама и задњем дворишту износи 18,80 м (+98,00 мнв). Максимална висина слемена крова износи 21,04 м (+101,24 мнв). Нулта кота +79,20 мнв Кота темељења темељне плоче - 4,30 (+75,90 мнв) Кота пода подрума - 3,70 (+76,50 мнв) Кота пода приземља $\pm 0,00$ (+80,20 мнв) Кота пода задње етаже + 14,95 (+95,15 мнв) Кота венца објекта ка улици + 15,10 (+95,30 мнв) Кота венца повученог спрата + 17,80 (+98,00 мнв) Кота венца ка бочном и задњем дворишту + 17,80 (+98,00 мнв) Кота слемена крова + 21,04 (+101,24 мнв)

ГАБАРИТ: По габариту објекат је изломљене правоугаоне основе, спољњих димензија приземља 62,77м + 31,95м x 21,89м x 30,22м + 46,17м x 30,14м + 8,20м. Бруто грађевинска површина под

објектом (хоризонтална пројекција објекта), износи 1998,71 м², бруто развијена грађевинска површина надземних етажа износи 11820,26 м², а укупна бруто развијена грађевинска површине свих етажа износи 14669,40 м². Бруто развијена грађевинска површина објекта срачуната је у складу са СРС У.Ц.2.100: 2002 („Сл. Гласник РС“ бр.61/2011).

ПРОЈЕКТОМ ПРИМЕЊЕНИ ПАРАМЕТРИ ОБЈЕКТА: Планирана спратност: По+Пр+4+Пс Висина венца објекта 16,10 м Индекс заузетости парцеле: Из = $1998,71 \text{ м}^2 < 2125,75 \text{ м}^2$ Индекс заузетости подрума ИЗп = $2849,14 \text{ м}^2 / 3865 \text{ м}^2 \times 100 = 73,72 \% < 85\%$ Остварени проценат зелених површина у директном контакту са тлом: $580,06 \text{ м}^2 / 3865 \text{ м}^2 \times 100 = 15,01 \% > 15\%$ **БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:** БРГП ПОДРУМА БРГП = 2849,14 м² БРГП ПРИЗЕМЉА БРГП = 1858,61 м² БРГП 1. СПРАТА БРГП = 1998,71 м² БРГП 2. СПРАТА БРГП = 1998,71 м² БРГП 3. СПРАТА БРГП = 1998,71 м² БРГП 4. СПРАТА БРГП = 1998,71 м² БРГП ПОВУЧЕНОГ СПРАТА БРГП = 1966,81 м² **УКУПНА БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА БРГП = 11820,26 м² УКУПНА БРГП СВИХ ЕТАЖА БРГП = 14669,40 м²** Бруто површина највеће етаже објекта (заузеће) на грађевинској парцели износи 1998,71 м², што је мање од ПГР-ом дозвољеног заузећа парцеле од 2125,75 м². Заузеће парцеле: Из = $1998,71 \text{ м}^2 / 3865 \text{ м}^2 \times 100 = 51,71 \% < 55\%$ Индекс заузетости подрума ИЗп = $2849,14 \text{ м}^2 / 3865 \text{ м}^2 \times 100 = 73,72 \% < 85\%$

САОБРАЋАЈНИЦЕ: Грађевинска парцела остварује директан приступ са улице Дунавске, која је комунално опремљена и завршно уређена и формирана као градска саобраћајница, укупне ширине регулације од 13,50 м, са укупним растојањем између наспрамних грађевинских линија од 23,50 м. За кретање возила и пешака и приступ објекту и дворишном делу парцеле, у склопу грађевинске парцеле формира се једносмерна кружна колско-пешачка саобраћајница минималне ширине 5,20 м, са улазом из Дунавске улице на источној страни и излазом на Дунавску улицу на западној страни парцеле,. У склопу ове саобраћајнице предвиђена су отворена паркинг места за подужно паркирање возила станара, ширине по 2,00 м и дужине по 5,50 м. На бочној источној страни парцеле, уз приступну колско-пешачку саобраћајницу од Дунавске улице, за приступ возила гаражном простору у подруму формира се двосмерна колска рампа ширине 5,50 м укупне дужине 22,50 м, нагиба 12% за савладавање висинске разлике од 2,70 м. Са колске рампе приступа се у улазни надкривени паркинг простор из кога се приступа двома гаражама категорисаним у средње гараже. Евакуација возила из подрумске гараже је преко двосмерне колске рампе, директно на улицу Дунавску. Евакуација пешака из подрумске гараже је преко подрумског степеништа у холове приземља, из којих се излази на колско пешачку саобраћајницу и даље кроз пасаж излази на улицу. Унутар гараже у подруму су обележене пешачке стазе ширине 0,80 м за кретање пешака. Пешачки приступ станара подрумској етажи је из хола стамбеног дела приземља, путничким лифтом и унутрашњим степеништем. Приступ комуналном возилу за одвожење комуналног отпада је предвиђен са улице Дунавске, без уласка возила у парцелу.

ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ: Према Плану, за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбеног објекта вишепородичног становања мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу - један стан / једно паркинг место. На основу ових правила за укупно 166 станова за стационирање возила станара у склопу грађевинске парцеле је формирано 166 паркинг места, од којих су 43 отворена паркинг места на парцели, 8 гаражна места у склопу приземља и 115 гаражних места у подруму. У склопу улазног, надкривеног паркинг простора у подруму формирана су укупно 8 паркинг места, у гаражи број 1 формирана су укупно 54 гаражних места од којих су 4 гаражна места (гм4, гм5, гм44 и гм45) предвиђена за стационирања возила хендикепираних лица, и у гаражи број 2 формирана су укупно 53 гаражних места од којих су 4 гаражна места (гм4, гм5, гм48 и гм49) предвиђена за стационирања возила хендикепираних лица. Укупан број места за стационирање возила станара у подруму износи 115 места од којих су 8 места предвиђена за стационирања возила хендикепираних лица. Од укупног броја места (166) формирано је 43 отворена паркинг места (26%) и 123 гаражних места (74%).

УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА: Према предложеном решењу за предметну грађевинску парцелу, укупна површина парцеле према намени планираних садржаја, може се поделити на: површину под

објектом, саобраћајне површине (приступна колска саобраћајница пешачке стаза и тротоари), зелене површине и др.

Број паркинг места:

- Број станова: 166

- Партерно паркирање на парцели - 43 отворених паркинг места;

- Паркирање у сколу приземља - 8 гаражних места;

- Паркирање у гаражи подрума - 115 гаражна места, од којих су 8 гаражна места

за возила хендикепираних лица;

- УКУПНО ПАРКИНГ И ГАРАЖНИХ МЕСТА: - за 166 возила.

Пројектовано решење:

Објекат је намењен за вишепородично становање спратности По+Пр+4+Пс. На делу приземља и свим спратним етажама, предвиђен је стамбени простор, пратећи помоћни простор - гаража за путничка возила предвиђен је у наткривеном паркинг простору у делу приземља ка задњем дворишту и у подрумској етажи. Предвиђена стамбена зграда вишепородичног становања, спратности По+Пр+4+Пс, се састоји из две ламеле спојене дилатационом спојницом, свака ламела са посебним улазом: улаз бр 24 у делу парцеле ка улици и улаз број 26 у делу парцеле ка задњем дворишту, које су организоване тако да чине једну урбанистичко – архитектонску и грађевинску целину. У објекту је формирано укупно 166 станова и то: У ламели 1 - улазу број 24, формирано је у приземљу 12 станова, на типском 1., 2., 3. и 4. формирано је по 14 станова и на повученом спрату формирано је 13 станова што у овој ламели чини укупно 81 стамбених јединица различите структуре. У ламели 2 - улазу број 26, формирано је у приземљу 10 станова, и на типском 1-2-3-4 и повученом спрату формирано је по 15 станова што у овој ламели чини укупно 85 стамбених јединица различите структуре. У делу приземља ламеле 1 са западне стране уз Дунавску улицу формиран је пасаж са колско пешачким пролазом за приступ објекту и дворишном делу парцеле. У делу приземља ламеле 2 са северне стране ка задњем дворишту формиран је пасаж са колско пешачким пролазом и наткривеним паркинг простором за путничка возила станара. Са источне стране парцеле уз колску рампу према улици, у склопу приземља ламеле 1, лоцира се уградна трафо станица за потребе објекта и ширег окружења. За приступ станара и возила објекту и дворишном делу парцеле формира се кружна интерна приступна једносмерна колско-пешачке саобраћајнице прикључена на Дунавску улицу, са улазом на источној страни и смером кретања ка северу и даље ка западу и излазом на Дунавску улицу уз западну страну парцеле. Стамбени улаз у објекат, како за ламелу 1 тако и за ламелу 2 формира се на западној бочној страни парцеле, из интерне приступне колско-пешачке саобраћајнице прикључене на Дунавску улицу. У склопу сваке улазне зоне је формирано приступно степениште ширине 1,50 м и хидраулични уређај – елеватор димензија 1,50 x 1,06 м за савлађивање висинске разлике од 100 цм за приступ на одмаралиште – подест, са кога се улази у улазни ветробран стамбеног дела зграде. Улазни ветробран у обе ламеле је ширине по 3,00 м, и то у ламели 1 – улазу број 24 дужине 2,88 м а у ламели 2 – улазу број 26 дужине 3,05 м. Из сваког ветробрана је формиран улаз у централни степенишни хол са степеништем и лифтом. За хоризонталне и вертикалне комуникације стамбеног дела формира се степенишни простор, са путничким лифтом и једнокраким степеништем ширине степенишних кракова по 1,20 м, и ходницима ширине 1,50 м. Степениште у сваке ламеле повезује етаже од подрума до тавана а лифт повезује етаже од подрума до повученог 5. – спрата. Унутрашња висина приземља износи 3,00 м, унутрашња висина 1. , 2. и 3. спрата износи по 2,60 м, а унутрашња висина 4. и повученог спрата по 2,65 м. Унутрашња висина подрума износи 3,40 м. Подрум се изводи са денивелацијом таванице за 1,00 м у деловима подрума испод пасажа приземља као и свих делова подрума ван габарита

приземља. Унутрашња висина ових делова подрума је 2,40 м. Подрумски простор је укупне бруто површине 2849,14 м² и се састоји из дела подрума испод габарита приземља бруто површине 1858,61 м² и делова подрума ван габарита приземља укупне бруто површине 990,53 м². На бочној источној страни парцеле, у склопу приступне колско-пешачке саобраћајнице од Дунавске улице, за приступ возила гаражном простору у подруму формира се двосмерна колска рампа ширине 5,50 м укупне дужине 22,50 м, нагиба 12% за савладавање висинске разлике од 2,70 м. Са колске рампе приступа се у улазни надкривени паркинг простор из кога се приступа двома гаражама категорисаним у средње гараже. Улазни, надкривени паркинг простор је нето површине 246,55 м² у оквиру кога су формирана укупно 8 паркинг места и колске саобраћајнице за приступ колективној гаражи број 1 и колективној гаражи број 2 подруму, које су категорисане у средње гараже. Гаража број 1 је нето површине 1209,75 м² са укупно 54 гаражних места од којих су 4 гаражна места (гм4, гм5, гм44 и гм45) предвиђена за стационирања возила хендикепираних лица. Гаража број 2 је нето површине 1117,54 м² са укупно 53 гаражних места од којих су 4 гаражна места (гм4, гм5, гм48 и гм49) предвиђена за стационирања возила хендикепираних лица. Укупан број места за стационирање возила станара у подруму износи 115 места од којих су 8 места предвиђена за стационирања возила хендикепираних лица. У склопу подрума, формиране су заједничке просторије – лифт, ходници и степениште за улаз и евакуацију пешака, и помоћне просторије - остава за спремачицу, које су у функцији обе гараже, са одговарајућим предпросторима и противпожарним вратима. Ван подрумског простора у источном бочном делу парцеле уз Дунавску улицу лоциране су водомерна и канализациона шахта, а у западном бочном делу парцеле ка дворишту лоцирана је топлопредајна станица. У средишњем делу крова објекта формиран је тавански простор у оквиру кога је излаз на кров и лифтовско постројење, са таваницом у нагибу према нагибу кровних равни (15%) покривених пластифицираним лимом. Осветљавање и проветравање таванског простора је преко светларника са лежећим кровним светларницима. Приступ до таванског простора је степеништем са повученог спрата.

Материјализација и конструкција објекта:

КОНСТРУКЦИЈА: Конструктивни систем је скелетни са АБ рамовима према статичком прорачуну. Спољњи зидови су од гитер блокова д=19 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. 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 д= 60 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. У односу тротоар на улице Дунавске, дубина широког ископа износи 3,40 м, а делова подрума ван габарита приземља износи 2,80 м. Широко ископ се врши машински, са одговарајућим обезбеђењем темељне јаме и суседних објеката. Темељење основног габарита објекта изводи се темељном плочом д = 60 цм, а темељење делова подрума ван основног габарита објекта изводи се темељним тракама 50/50 цм и везним гредама 30/30 цм и подном плочом д = 15 цм. Кров је типа вишесливни, на четири воде, са нагибом кровних равни 15%, покривених поцинкованим лимом, са одводњавањем према улици, бочним странама и 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 хидроизоливаног 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 олук тако да не прелази ширину венца. **УНУТРАШЊА ОБРАДА:** Унутрашњи зидови су малтерисани, пердашени, глетовани и бојени полудисперзивном бојом, осим свих зидова купатила и санитарних просторија, као и делова зидова кухиња до висине 1,50 м, који су у зидним керамичким плочицама. Сви плафони стамбеног дела су малтерисани, пердашени, глетовани и бојени полудисперзивном бојом, а плафони подрума су са термоизолационим слојевима од камене вуне, рабицирани и завршно обрађени цементним лепком. Унутрашњи преградни зидови стамбених, пословних и помоћних просторија су од преградног гитер блока д=10 цм, обострано малтерисани цементним малтером д=2,5 цм. Подови на терасама и лођама станова, као и у заједничким просторијама – степеништу и ходницима су од

гранитне керамике. Подови стамбених просторија су у собама и предсобљима су од храстовог паркета, а у купатилима и кухињама у подним керамичким плочицама. На терасама, лођама подови су од гранитне керамике, а у подруму од индустријског бетона. Унутрашња столарија - собна врата су дрвена, дупло шперована, фурнирана и лакирана. Улазна врата станова су сигурносна, са металном конструкцијом и завршном обрадом од медијапана. Унутрашње преграде кухиња су монтажне, застакљене, од ал профила. Улазна врата ветробрана улазног хола су од ал профила, застакљена са термопрекидом $d=24$ мм. Гелендери степеништа су од цевастих профила од хромираног и полираног алуминијума. Сви материјали и опрема су прве класе стандардног квалитета. СПОЉНА ОБРАДА: Спољна столарија на стамбеном делу је од ПВЦ профила са уграђеним ролетнама, а на стамбеном улазу и подруму су од елоксираног алуминијума са термо мостом $d=16$ мм, са термоизолационим застакљивањем. Ограде лођа и тераса су зидане до висине 85 цм, изнад којих су до укупне висине од 110 цм гелендери од цевастих профила од полираног алуминијума. Фасадна облога је термичка, од камене вуне $d=12$ цм, која се лепи на грубо озидана спољња зидна платна од гитер блокова $d=19$ цм, типлује и пердаши грађевинским лепком преко ПВЦ мреже, израда завршног слоја материјалом класе реакције на пожар А1 у дебљини од 2,5 цм. Завршна обрада је зарибаном фасадом типа Баумит у тоновима по избору инвеститора. На фасадној облози су предвиђени одговарајући противпожарни прекиди од негоривог материјала $d=12$ цм, ширине 100 цм, и то на свакој етажи, континуално хоризонтално у зони међусpratне конструкције и око сваког прозорског и балконског отвора, како бочно, тако и у зони надпрозорника (надвратника). У оквиру фасадне облоге, на сваких 20 м дужних по обиму објекта, се изводе вертикални противпожарни прекиди од негоривог материјала $d=12$ цм, ширине 100 цм, по читавој висини објекта.

ИНСТАЛАЦИЈЕ: За функционисање вишепородичног стамбеног објекта, грађевинска парцела се опрема инсталацијама водовода, канализације, централног грејања, телекомуникација и електроенергетским инсталацијама, и прикључује на спољње мреже инсталација у складу са условима надлежних јавних предузећа. Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним технички могућностима мреже, а на основу прописа, сагласности и услова власника појединачних инсталације. За вентилацију купатила и кухиња стамбеног дела, који немају прозорске отворе за природну вентилацију, формирају се вентилациони канали-магистрале на које се прикључују купатила и кухиње преко секундарних канала раздвојених по етажама и намени и снабдевени су вентилаторима за додатну принудну вентилацију. Вентилациони канали се хоризонтално сабирају у таванској етажи и вертикално изводе изван таванског простора са вентилационим капама виших за 0,50 м изнад спољње површине кровних равни. У подруму објекта су планиране и сигналне инсталације дојаве пожара, машинске инсталације вентилације и одимљавања гараже. Све наведене инсталације биће предмет засебне пројектне документације.

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

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ: Зелене површине представљају важан сегмент уређења уз објекат који се планира. Површине под зеленилом на парцели својим карактеристикама треба да оставе утисак декоративне површине и допринесу да читав простор грађевинске парцеле представља једну складу целину. За наведену зону прописан је минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом од 15%. Зелене незастрте површине у директном контакту са тлом представљају пејзажно-архитектонски уређене или неуређене, озелењене, отворене површине, испод којих нема подземних објеката и на којима нема објеката ни елемената партерног уређења површина. На новопланираној грађевинској парцели планирају се зелене незастрте површине у директном контакту са тлом у виду травњака са дрворедним садницама, што осим засене има и декоративну функцију. Све слободне површине у оквиру грађевинске парцеле уређују се озелењавањем, са формирањем травњака и украсног зеленила. На парцели се са бочне стране формирају се површине под зеленилом са украсним зеленилом. У предбашти уз Дунавску улицу формира се површина под зеленилом са травњаком и 7 дрворедне саднице лишћара, у нивоу терена, у директном контакту са

тлом. У задњем дворишту формира се површина под зеленилом са травњаком и 6 дрворедне саднице лишћара, у нивоу терена, у директном контакту са тлом. Укупна површина под зеленилом у директном контакту са тлом износи 580,06 м², што представља 15,01 % од површине парцеле што је у складу са 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

- За предметну локацију и планирани вишепородични стамбено-пословни објекат према **Условима у погледу мера заштите од пожара издатим од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације Одсека за превентивну заштиту у Пожаревцу 09.24.1 број 217.3-239/23-2 од 06.03.2023. године.** На основу горе наведених **Улова у погледу мера заштите од пожара, наводи се да:** „**нема посебних услова у погледу заштите од пожара**“. Такође, у горе наведеним Условима у погледу мера заштите од пожара је наведено:“ да је у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима **потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара**“, као и: „Сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19) и члановима 33 и 34. Закона о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.“

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

Мере заштите непокретних културних добара

Предметне катастарске парцеле се на основу ПГР-а 1, графичка карта 12 – „Заштита културних добара“ налазе у зони **урбане реконструкције**. На основу наведене карте, **на предметној катастарској парцели број 679/1 К.О. пожаревац, се налази један објекти под предходном заштитом за који је на основу мишљења мрој: 142/2-2022 од 19.04.2022. издато од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, прописана мера чувања кроз документацију.**

За предметне катастарске парцеле су издати Услови број: 127/2-2023 од 30.03.2023.године од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево

Извод из текста плана:

Урбана реконструкција

Код свих простора (за који су одређене мере урбане реконструкције) врши се њихово усаглашавање (не и подређивање) са суседним просторима који се налазе на нивоу вишег квалитета (у смислу поседовања вредности вишег степена). Ово усаглашавање се врши само на нивоу општег. Сходно томе, регулатива која је обухваћена овим мерама, подређена је очувању првенствено појединачних објеката наслеђа и, само евентуално, њиховим, у фрагментима очуваним просторним структурама и малим групацијама. Тако, сав преостали простор, у општем смислу, остаје слободан и у њему је могуће планирати реконструкцију широког захвата и обима.

У складу са тим:

- Појединачни објекти градитељског наслеђа, укључујући и њихове евентуално очуване просторне структуре и групације (на нивоу просторних фрагмената), чувају се на одговарајућем нивоу, обиму и степену, аналогно својим, појединачно утврђеним, вредностима;
- У просторном смислу, појединачни објекти градитељског наслеђа (или њихове групације) представљају репере планирања за будућу изградњу и уређење (у урбанистичком смислу), само за просторе свог најближег окружења (суседне парцеле);
- У односу на локације постојећих објеката градитељског наслеђа (као репера), са повећањем просторне дистанце (у односу на њих) и истовремено са повлачењем ка дубини њиховог залеђа, линеарно расту могућности (значајног обима) за предузимање опште реконструкције простора, у целисти;
- Све интервенције на појединачним објектима градитељског наслеђа, и само евентуално интервенције које се предвиђају на уређењу њиховог најближег окружења (суседне парцеле), подлежу обавези претходног прибављања Улова, издатих од стране територијално надлежне установе службе заштите (Регионални завод);

Посебни услови изградње:

Предметна катастарска парцела налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца у широј централној градској зони. Планирана претежна намена су комерцијале услужне делатности.

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.

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење(0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре;), број техничке документације 4-ИДР/2022-0 и 1 од јануара 2023. године, сачињен од правног лица “Компанија Евротрговина” д.о.о. Шапине, Мало Црниће (ПИБ 101336316, МБ 07614373). Одговорно лице пројектанта: Дејан Живановић. **Одговорни пројектант је Драган Стојановић, дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 300 1964 03.;**
 - Катастарско топографски план к.п.бр. 699/2,697/1,698/1 и 698/2 све К.О. Пожаревац, од августа 2022. године, сачињен од стране "ГЕО-СТИГ", Драган Благојевић, геод.инж.;
 - Потврда Одељења за урбанизам и грађевинске послове градске управе града Пожаревца број 04-350-866/2022. од 23.02.2023 године, да наведени Урбанистички пројекат није у супротности са планом ширег подручја;
 - Потврда пројекта препарцелације број: 04-351-291/2023 од 09.03.2023.године;
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 24.02.2023.године на износ од 330,00 и 3.880,00 динара;
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 24.02.2023.године на износ од 6.328,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 09.03.2023.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 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 и 83/2018).

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
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.