

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА  
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА  
Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове  
Број 04-350-133/2015  
Дана 11.06.2015. године  
Пожаревац

Градска управа града Пожаревца, Одељење за урбанизам и грађевинске послове, поступајући по захтеву који је поднет од стране Милановић Владана (ЈМБГ 2707975762614) из Пожаревца улица Војске Југославије бр.138. за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 1209/1 К.О.Пожаревац у улици Кнеза Лазара број 15. у Пожаревцу, на основу члана 53а, 54, 55. и 56. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014)), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", број 22/2015), Одлуке о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожаревца („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 13/14) и Генералног плана Пожаревца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 2/07) и Плана детаљне регулације „Блок Синђеличеве и Југ Богданове улице“ у Пожаревцу („Службени гласник града Пожаревца“, број 2/13), доноси:

#### ЛОКАЦИЈСКОЕ УСЛОВЕ

За изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта, спратности (По+Пр+2+Пк (Пс)) – подрум, приземље, два спрата и поткровље-повучени спрат, са двадесет једним станом и два локала и гаражама у подруму (категорија објекта Б, класа 112222 за стамбени део, 123001 за пословни део и 124210 за подземну гаражу) на катастарској парцели број 1209/1 К.О.Пожаревац у Пожаревцу у улици Кнеза Лазара бр.15, потребних за израду пројекта за грађевинску дозволу, а у складу са Планом детаљне регулације „Блок Синђеличеве и Југ Богданове улице“ у Пожаревцу („Службени гласник града Пожаревца“, број 2/13)

#### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарска парцела бр. 1209/1 КО Пожаревац у Пожаревцу, је полигоналног облика, укупне површине 726м<sup>2</sup>, која са северне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – улици Кнеза Лазара (к.п.бр. 821 КО Пожаревац), испуњава услов за грађевинску парцелу.

На предметној грађевинској парцели постоји приземни стамбени објекат у својини подносиоца захтева – евидентиран под бројем 1 у катастарском оперативу – површине 241м<sup>2</sup>, и објекат под бројем 2 евидентиран у катастарском оперативу – површине 12 м<sup>2</sup> - који је порушен, укупне површине у основи приземља 253м<sup>2</sup>, који је планиран да се поруши. На основу идејног решења за рушење је планирана површина под објектима од 299,39м<sup>2</sup>.

Одобрава се уклањање постојећих објеката за потребе нове изградње, а у складу са планом детаљне регулације и Услови Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево број 158/2-2015 од 19.05.2015. године.

#### ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 1209/1 К.О. Пожаревац у улици Кнеза Лазара бр.15. у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у оквиру зоне ужег центра града, а на основу Генералног урбанистичког плана Пожаревца („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 13/14). Као претежна намена зоне, планом је



парцели број 1205 КО Пожаревац, обзиром да се објекти планирају изводити на заједничкој међи. Планирати дилатациону разделницу на међи ова два објекта.

#### **УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА:**

На парцели је могуће планирање и изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта, у оквиру дозвољене максималне зоне изградње која је приказана на ситуацији и површине основе приземља максимално до 326,22м<sup>2</sup>. Спратност објекта је подрум, приземље, два спрата и повучени спрат у делу до улице (По+Пр+2+Пс), односно подрум, приземље, два спрата и подкровље у унутрашњем – дворишном делу (По+Пр+2+Пк), са уцртаном зоном изградње и зонама забране изградње на ситуацији приказаној у идејном решењу.

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. Није дозвољена изградња мансардног крова. Приликом обликовања објекта забрањена је примена елемената и композиција које воде кичу, као што су лажна постмодернистичка архитектура и нападни фолклоризам.

Приликом обраде фасаде примењивати светле пригушене боје.

У оквиру предметног објекта неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта. Објекат мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објекта. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

#### **ПРОСТОРНИ ПОКАЗАТЕЉИ:**

На парцели је могуће планирати изградњу објекта максималне површине основе приземља до 326,22 м<sup>2</sup>, која је у оквиру дозвољене зоне изградње, до максималног индекса заузетости до 60%, колико је дозвољено за парцеле у овој зони. Максимална бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГПО) може бити до 1742,37 м<sup>2</sup>, која је у оквиру максимално дозвољеног индекса изграђености за ову зону до 2,4.

#### **Регулациона и грађевинска линија:**

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према улици Кнеза Лазара.

Грађевинска линија објекта је поклапа се са границом катастарске парцеле према улици Кнеза Лазара, у свему како је то приказано на ситуацији.

Према катастарској парцели број 1205 и 1206 К.О. Пожаревац, на западу, објекат се поставља на међи.

Према катастарској парцели број 1209/4 К.О. Пожаревац, на истоку, у делу објекта до улице, и према катастарској парцели број 1209/2 К.О. Пожаревац, на истоку у дворишном делу к.п. бр. 1209/1, објекат се поставља на међу.

У односу на јужни део катастарске парцеле број 1209/1 К.О. Пожаревац, новопланирани предметни објекат поставити на минималном растојању од 5,50м на западном делу и 6,70м у односу на суседне катастарске парцеле на југу 1207/1 и 1207/2 К.О. Пожаревац, што је у складу са Планом детаљне регулација „Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице“ у Пожаревцу.

Грађевинска линија подземних етажа поклапа се грађевинском линијом приземља у односу на грађевинску линију према улици и на бочне грађевинске линије, док се у делу према дворишној страни, односно грађевинској линији може проширити до максималног индекса изграђености до 0,8.

Нису дозвољени испусти ван грађевинских линија како на делу објекта према улици, тако и на делу објекта према унутрашњем дворишту. Такође нису дозвољени испусти и према суседним бочним катастарским парцелама, као ни отвори било које врсте.

Темељи новопланираног објекта и суседних постојећих и новопланираних објеката морају се ускладити обострано, тако да буду на истој дубини, односно уколико су суседни објекти са плићим темељима исти се морају подбетонирани, а у складу са прописима за пројектовање и извођење ове врсте радова. Приликом ископа и извођења радова на изградњи објекта морају се применити све мере обезбеђења суседних објеката.



предвиђено мешовито становање, а као пратећа намена у истој се могу наћи и нестамбени садржаји који својом функцијом не нарушавају конфор становања.

За овај део града усвојен је План детаљне регулације „Блок Синђеличеве и Југ Богданове улице“ у Пожаревцу („Службени гласник града Пожаревца“, број 2/13).

#### **ПАВИЛА ГРАДЊЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА:**

- Минимална величина новоформиране грађевинске парцеле износи  $250\text{m}^2$  за објекте у низу, односно  $2 \times 250\text{m}^2$  за двојне објекте. Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле за објекте у низу је 6м, а за двојне објекте 10м. Минимална дубина парцеле је 15м.
- Максимални индекс заузетости износи 60%, а максимални индекс изграђености износи 2,4.
- Максимална спратност објекта износи П+2+Пк-Пс (приземље, два спрата и подкровље-повучени спрат), уз услов да се висина венца објекта на регулацији у ул. Кнеза Лазара усагласи са постојећом висином венца објекта „Музичке школе“ која износи 7,20м. Повучени спрат се формира каскадним повлачењем у односу на фасадну раван.
- Минимални проценат зелених површина на парцели износи 20%.
- Грађевинска линија поклапа се са регулационом линијом према ул. Кнеза Лазара, у свему према графичком прилогу и унутрашња грађевинска линија која представља линију до које је дозвољена изградња објекта.
- Удаљеност објеката у прекинутом низу, од бочних граница парцела је минимално 2,0м, с тим да је на бочним странама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са мин. висином парапета од 1,5м.
- Дозвољавају се отвори на бочним фасадама, ако је минимална удаљеност суседних објеката 5,0м.
- Удаљеност од помоћног објекта је 1,5м.

#### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

На парцели број 1209/1 КК.О. Пожаревац у Пожаревцу у улици Кнеза Лазара бр.15. је могуће планирати изградњу вишепородичног стамбеног пословног објекта са 21 станом и два локала (објекат категорије Б; класа 112222 – 78,34% за стамбени део, класа 123001 – 3,48% за пословни део и 124210 – 18,18% за гараже и паркиралишта).

Ново планирани објекат је максималне спратности По+Пр+2+Пс – подрум, приземље, два спрата и повучени спрат у делу до улице, односно По+Пр+2+Пк у унутрашњем дворишном делу.

Максимална бруто надземна површина објекта износи  $1742,37\text{m}^2$ , којим се остварује индекс изграђености од 2,4, а максимално дозвољени је 2,4, а бруто развијена површина свих етажа је  $2333,64\text{m}^2$ . Површином у основи приземља је  $326,22\text{m}^2$  чиме се на предметној парцели постиже коефицијент заузетости од 44,93%, а максимално дозвољени је 60%.

Идејно решење за новопланирани објекат урадио је Пројектни биро „МС ДОМ“ из Пожаревца ул. Хајдук Векова бр.7. – (број техничке документације 02-05/15 од 20.04.2015.г.), који је саставни део локацијских услова, за које је одговорно лице пројектант Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом 300 K53011.

Висина кровног венца уличног фронта новопланираног објекта треба да одговара висини кровног венца објекта „Музичке школе“ која износи 7,20м, код објеката на регулацији (као повучени спрат), односно 12,00м до венца и 15,00м до слемена за део објекта према дворишту у дубини парцеле.

Непосредно уз новопланирани објекат планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта на суседној катастарској парцели бр. 1205 К.О. Пожаревац и на суседној катастарској парцели број 1206 К.О. Пожаревац налази се приземни стамбени објекат старије градње, за који се пројектом морају предвидети законом прописане мере заштите приликом рушења постојећег грађевинског фонда и изградње новог. Обавезно је предвидети предузимање свих потребних мера за спречавање евентуалних нарушавања статичке стабилности свих суседних објеката.

**Инвеститор, пројектант и извођач радова обавезни су да сарађују са инвеститорима, пројектантима и извођачима који раде на изградњи објекта на суседној катастарској**



Према постојећем суседном објекту и објектима на међи, уколико се укаже потреба могу се планирати прозорски отвори у оквиру атријума минималне дубине од 2,00м, с тим да је истим дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1,5м. Стамбени простори стана, изизев кухиње, не могу се пројектовати са оријентацијом ка светларнику. Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

Када се за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану и заједничког степеништа у објекту формира светларник његова површина се одређује тако да сваком метру висине зграде одговара  $0,5\text{ м}^2$  светларника, при чему он не може бити мањи од  $6,00\text{ м}^2$ . Минимална ширина светларника је 200 см. Стамбени простори стана, изизев кухиње, не могу се пројектовати са оријентацијом ка светларнику. Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

#### **Нивелациони услови:**

Кота пода приземља пословног дела је 0,00м (апсолитна кота 79,10м), док је кота приземља стамбеног дела 0,30м (апсолутна кота 79,40м).

Кота јавног односно приступног пута (тротоара испред објекта) износи – 0,17м (апсолутна кота 78,93м).

Кота слемена подкровне етаже је 11,00м (апсолутна кота 90,10м), док је кота слемена 15,02м (апсолутна кота 94,04м).

Висина кровног венца уличног фронта треба да одговара висинској коти кровног венца уличног фронта „Музичке школе“, односно 7,20м. Висинске коте објекта се мора подкрепити геодетским снимком посебним сепаратом пројекта у оквиру којих су приказане висине кровног венца и слемена објекта, снимљеном од стране овлашћене геодетске радње.

Улази у пословни и стамбени део морају бити независни један од другог.

Повећање вертикалних габарита новопланираног објекта планирати повучено од уличне регулације, односно од слемена крова уличне кровне равни објекта на катастарској парцели број 1206 у складу са урбанистичким параметрима.

Повучени спрат се формира каскадним повлачењем у односу на фасадну уличну раван.

Дозвољавају се отвори стамбених просторија на бочним фасадама, ако је минималона међусобна удаљеност суседних објеката 5,0м.

Удаљеност двојног објекта од границе парцеле са бочним суседом који је слободностојећи је минимално 3,0м без услова у погледу формирања отвора и минимално 2,0м с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1,5м.

Удаљеност двојног објекта од границе парцеле са бочним суседом, који је постављен на граници парцеле је 0,00м без могућности постављања отвора према суседу. Нова зграда треба да се наслања на калкан суседне зграде у пуној површини калкана уз примену правила грађења и не сме бити већа од габарита постојећег калкана. Уколико је суседна зграда планирана за замену, у лошем грађевинском стању или својим изгледом не одговара планираној структури, габарит калкана нове зграде може бити већи од калкана на суседној парцели, уз примену правила грађења.

Приликом израде пројектне документације, обавезно приказати карактеристичне релативне и апсолутне висинске коте објекта и терена.

Комплетну површину грађевинске парцеле нивелисати тако да површинске воде не угрожавају објекат градње као ни објекте ни садржаје на суседним парцелама и просторима.

Кров објекта решити као вишесливни са максималним нагибом кровних равни до  $30^\circ$ . Кров решити тако да се не угрожавају суседне парцеле и објекти. Пад крова планирати ка улици и унутрашњем дворишту, а према суседним парцелама на међи планирати калкански зид. Одвођење



атмосферских вода решити на начин да се не угрожавају суседне парцеле и објекти на њима. Уколико постоје техничке могућности извести прикључак на градску кишну канализацију.

Максимална висина назидка поткровне етаже код изградње класичног крова је 1,6м од коте пода поткровља, а максимални нагиб кровних равни износи  $30^{\circ}$ . На крововима се могу формирати кровне баце. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,2м. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на тересу или лођу.

Облик и ширина баце морају бити усклађене са елементима фасаде.

Линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца.

Приликом израде пројектне документације приказати како апсолутне коте тако и релативне коте референтних висина објекта и терена. Комплетну површину грађевинске парцеле нивелисати тако да површинске воде не угрожавају објекат у функцији као ни објекте ни садржаје на суседним парцелама и просторима.

У ликовном и обликовном смислу, архитектонско решење новопланираног објекта, планирати тако да он својим архитектонским карактеристикама и ликовним својствима (материјализација, ритам и примењена геометрија) буде усклађен са споменичким вредностима суседног објекта. Место додира суседног и новопланираног објекта, посебно пажљиво обрадити. Њихове масе, хоризонталне и вертикалне габарите пропорцијски ускладити и остварити „органски спој архитектуре старог и новог“.

У унутрашњости предметне парцеле, облик хоризонталних и вертикалних габарита, као и диспозицију кубуса новопланираног објекта у целисти, одредити у складу са градитељским наслеђем у окружењу.

Код планирања свих радова на изградњи новог грађевинског фонда, обавезно предвидети предузимање свих потребних мера за спречавање евентуалног нарушавања статичке стабилности суседа и објекта градитељског наслеђа које се налази у непосредном окружењу новопланираног објекта.

Обавеза инвеститора и извођача радова да најмање месец дана пре почетка планираних радова писменим путем обавесте Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево и да обезбеде све потребне материјално техничке услове за стручно археолошко праћење током извођења земљаних радова, као и обавезу да се, уколико се наиђе на археолошке налазе, обезбеде сви потребни услови за њихово истраживање и заштиту.

**Саобраћајни услови:** Приступ објекту формирати из улице Кнеза Лазара. Проступ дворишном делу парцеле омогућити у оквиру етаже приземља у виду пасажа који ће омогућити пролаз како путничких возила тако и интервентних возила у дворишни део.

**Услови за паркирање:** Главни колски и пешачки приступ остварује се из Улице Кнеза Лазара. Паркирање возила за сопствене потребе стамбено-пословног објекта обезбедити на грађевинској парцели изван површине јавног пута или у гаражи и то једно паркинг место на један стани и по једно паркинг место за канцеларијске просторе на  $30 \text{ m}^2$ , а за трговине на  $60 \text{ m}^2$  нето површине. Гаражна места у оквиру подрумске етаже објекта могу бити једноетажна или вишеетажна.

При пројектовању гараже у подземној етажи новоизграђеног објекта поштовати следеће елементе:

- ширина праве рампе по возној траци мин 2,75м
- слободна висина гараже мин. 2,3м
- димензије паркинг места у гаражи је  $2,5 \times 5,0 \text{ m}$  са минималном ширином пролаза од 5,5м
- подужни нагиб правих рампи је максимум 12% за откривене и 15% за покривене.

Паркинг места на отвореним паркиралиштима, управно на осу кретања возила предвидети са димензијама  $2,5 \times 5,0 \text{ m}$ , са ширином пролаза 6,0м, а подужна са димензијама  $2,0 \times 5,5 \text{ m}$ .

Не дозвољава се постављање појединачних гаража за једно или мањи број возила изведених од лима или на други визуелно неприхватљив начин.



Приликом израде техничке документације за изградњу подземне гараже неопходно је предвидети мере обезбеђења постојећих објеката у непосредној близини планираних подземних гаража.

**Омогућити на адекватан начин улаз у објекат и кретање по унутрашњем дворишту особама са посебним потребама.**

**Ограђивање:** Парцела се може оградити зиданом оградом до висине 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Парцела се не ограђује ка регулацији, односно према улици Кнеза Лазара.

**Услови одлагања и евакуације смећа:** Потребно је поставити довољан број контејнера или одговарајућих посуда за одлагање и евакуацију смећа у оквиру парцеле, а према условима ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац.

**Уређење терена:** Партерним решењем уређења терена око објеката дефинисати све елементе планиране уз објекат: саобраћајнице – колске и пешачке, слободне површине, зелене површине, простор за одлагање смећа, паркирање и сл. Партерно уређење терена је саставни део главног пројекта.

**Зеленило:** Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у свим зонама које нису заузеле грађевинским објектима и то мин. 20% слободних површина. Решење озелењавања је саставни елемент главног пројекта партерног уређења објекта.

## **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:**

### **-Водовод и канализација:**

1.Предметни стамбено пословни објекат прикључити на секундарну водоводну мрежу јавног водовода на постојећу АС водоводну цев пречника  $\Phi$  80мм, која је лоцирана у ул.Кнеза Лазара. Мрежа се налази са исте стране улице. Прикључак извести до водомерног шахта лоцираног на парцели 1209/1 на 1,0м од регулационе линије. Водомерни шахт извести од армираног бетона, а димензије шахта прилагодити броју водомера и у њега сместити један водомер  $\Phi$ 40мм за хидрантску мрежу, водомер  $\Phi$ 25мм за санитарну воду и два водомера  $\Phi$ 20мм за локале и један водомер  $\Phi$ 20мм. Водомерни шахт снабдети лаким ливеним поклопцем  $\Phi$ 625мм и пењалицама по DIN 1212. Дубина шахте мора бити таква да испод водомера остане простор од најмање 50см.

2.Прикључење објекта на секундарну мрежу јавне фекалне канализације извршити на шахт улице Кнеза Лазара која се налази са супротне стране предметног објекта, канализационим цевима по прорачуну али не мањим од  $\Phi$  160мм. Прикључак извести до ревизионог шахта који ће се лоцирати у парцели на 1,0м од регулационе линије. Шахт треба да буде светлог отвора минимум 80цм, снабдевен лаким ливеним поклопцем  $\Phi$ 625мм и пењалицама по DIN 1212.

3.Рок за прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу је 10 радних дана.

4.Оквирни предрачун за извођење радова на прикључивању предметног објекта на градску водоводну мрежу је 171.868,00 динара + ПДВ 20% = 34.373,60 дин, што укупно износи 206.241,60 динара.

5.Оквирни предрачун за извођење радова на прикључивању стамбеног објекта на градску канализациону мрежу износи 121.860,00 динара + ПДВ 20% = 24.372,00 динара, што укупно износи 146.232,00 динара.

### **-Електроенергетска мрежа:**

1-Електроенергетски услови:

-Одобрена једновремена ангажована снага: 276 kW



-Одобрена максимална ангажована снага : 276 kW

2.Место и тип прикључка на објекту купца: Типски групни прикључак Г-42.

3.Место и тип прикључка на објекту купца: У новосаграђеној ТС 10/0,4 kV , 1x1000 kVA.  
„Инвеститор је дужан да обезбеди локацију за нову ТС.

4. У МРО треба урадити: трофазна, двотарифна дигитална бројила 3x230/400 V, 10-40 А са интегрисаним уклопним сатом, ДЛМС протоколом, са лимитером 16А.

5.Услови заштите од индиректног напона додиром: ТН-Ц/С у комбинацији са заштитним уређајима диференцијалне струје.

6.Рок за прикључење објекта на електроенергетски систем је 15 дана.

7.Трошкови прикључка износе  $674.338,50 + 184.048,82 = 858.387,32$  динара без ПДВа.

**-Топлификациони систем:**

1.Парцела припада локацији која се снабдева топлотном енергијом из постојеће зонске топлопредајне станице 4044 – ТПС – 30/64а „Лука“. Капацитет ТПС и дистрибутивна мрежа топловода не задовољавају за планирани објекат. Да би се створили технички услови за прикључење предметног објекта на топлификациони систем града Пожаревца потребно је ;

-Изградити преносну мрежу пречника DN80 од коморе РК102 градске магистралне мреже – „Крак 1“ у улици Сиђелићевој, закључно са прикључним шахтом са запорном арматуром. Шахта се смешта у парцели 1209/1, најдаље 1 метар од границе парцеле ка улици.

-Место прикључења на постојећу топлификациону мрежу је у комори 102 градске мреже „Крак 1“.

-Максимална расположива снага на месту прикључења на постојећу мрежу је: 1300 kW,

-Максимална расположива снага на месту прикључења унутрашње инсталације је 120 kW,

-Називни и расположиви притисак на месту прикључења PN 6.

-Место предаје енергије је одређено уређајима за регулацију предаје топлотне енергије и уређајима за мерење предате топлотне енергије објекту.

-Прикључни топловод за објекат ће се градити након склапања предуговора односно уговора о прикључењу на топлификациони систем града Пожаревца, висина накнаде за прикључак биће утврђена на основу уговора. технички услови важе годину дана од дана издавања.

**-Телекомуникациони услови**

1. У сарадњи са Телекомом планирати позицију за монтажу ормана за кућну концентрацију ( ИТО). У ИТО-2 орману приложити распоред развода кућне инсталације. Кућиште разводног ормара мора бити повезано на заштитно уземљење.

2. Обавеза Телекома је да изгради приводни кабл за прикључење Вашег објекта на телекомуникациону инфраструктуру. Ваша обавеза је да положите заштитну ПЕ цев фи- 40 мм од позиције ИТО-2 ормана , кроз подрумске просторије до изласка из вашег објекта .Од вашег објекта до краја ваше грађевинске линије, положите ПВЦ цев Ф – 110 мм,према приложеној скици на следећи начин : од места за уградњу ИТО ормана, положити ПЕ цев Ø - 40 , кроз подрумске просторије и извршити шелновање цеви до изласка из објекта.

Од објекта, до границе ваше грађевинске линије, ископати ров димензије 0.4 x 0.8 м, и у њега положити ПВЦ цев Ø - 110 мм на дубини од 0.8 м . Цев завршити у ДО – 2 окну (дистрибутивном окну) које сте у обавези да изградите на тротоару испред Вашег објекта. Положај ДО- 2 окна, одредићемо заједничким изласком на терен. Исто тако сте дужни да положите ПВЦ цев Ф – 110 мм, лево и десно, целом дужином грађевинске линије Вашег објекта у улици Кнеза Лазара и исту прописно зачепити како не би дошло до продора шута и прљавштине .

3. У прилогу Вам достављамо списак лиценцираних извођача како би се радови обавили квалитетно и у складу са законом.

4. Пре почетка радова инвеститор је дужан да Телекому достави записник о избору извођача како би Телеком на основу тога одредио стручно лице које ће вршити надзор

5. Ако у току радова извођач установи да је неопходно одступити од ових техничких услова , мора да заједно са инвеститором а уз договор са надзорним органом из Телекома , затражи



промену техничких услова . Промена техничких услова по завршетку градње није више могућа

6. Приликом извођења радова , извођач треба да строго води рачуна да не дође до оштећења постојећих ТТ каблова ( уколико постоје уцртани су вам у сагласности за изградњу објекта . За све додатне податке може се обратити стручној служби Телекома . Уколико дође до оштећења постојеће ТТ капацитета извођач / инвеститор је дужан да надокнади штету

7. По завршетку радова извођач је дужан да писмено обавести Телеком о завршетку радова и у прилогу достави документацију изведеног стања са протоколом мерења приводних каблова . По добијању дописа Телеком ће оформити комисију за квалитетни пријем радова . За комисију је потребно припремити главни пројекат и решење о одобрењу грађења са клаузулом правоснажности . Комисија свој рад завршава записником који се шаље инвеститору и извођачу .Ако је мишљење комисије позитивно радови се могу сматрати завршеним у противном извођач је дужан да отклони све недостатке из извештај и поново затражи квалитетни пријем . Извођач је радове завршио када комисија за квалитетни пријем да позитивно мишљење

8. Овим техничким условима обезбеђују се само општи услови за прикључење објекта на месну ТТ мрежу док ће се реализација нових ТФ прикључака и сеоба обавити у зависности од постојеће инфраструктуре и слободних капацитета у месној мрежи датумом подношења захтева ( за нове везе или сеобе ) .

9. Рок важности техничких услова је годину дана .

**-Услови Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево,** дати су у условима број 158/2-2015 од 19.05.2015. године за израду Главног пројекта :

На месту постојећег објекта могуће је планирати изградњу новог стамбено пословног објекта архитектонски савремено конципираног. Главни пројекат новопланираног стамбено пословног објекта израдити у складу са основним ликовним и архитектонско урбанистичким карактеристикама његовог непосредног окружења. Замену постојећег и изградњу новог грађевинског фонда планирати на правилној регулационој линији коју дефинишу предметни и суседни објекти у ул.Кнеза Лазара, уз могуће остављање колског , односно службено пешачког пролаза.

Волуменске мере и односе улићног и дворишног корпуса новопланираног објекта одредити тако да они буду усклађени са архитектуром непосредног окружења. Висина кровног венца улићног фронта новопланираног објекта треба да одговара висинској коти кровног венца објекта Мужичке школе. Повећање вертикалних габарита новопланираног објекта планирати повучено од уличне регулације, за ширину уличне кровне равни објекта Музичке школе. По дубини предметне парцеле спратност може да расте у складу са урбанистичким параметрима који су релевантни за овај део града – ул. Кнеза Лазара.

У ликовном обликовном смислу , планирати савремену архитектуру усклађену архитектонском наслеђу непосредног окружења. Геометрију крова и кровни покривач планирати у складу са ликовним изразом и обликовним својствима архитектуре која која је карактеристична за ову градску зону. Кровне базе, терасе, балкони, еркери и остали „испади“ из фасадних равни према улици нису дозвољени. Евентуално осветљење поткровног простора, према улици могуће је планирати искључиво постављањем лежећих кровних прозора. Копирање стилских елемената и фасадне пластике са других објеката и из других епоха није дозвољено.

Најмање месец дана пре почетка извођења планираних радова, писменим оутеобавестити Регионални завод ради стучног археолошког праћења током извођењем земљаних радова уз обавезу да се, уколико се наиђе на археолошке налазе обезбеде сви потребни услови за њихово истраживање и заштиту.

Код свих планираних радова на предметном објекту, обавезно предвидети и предузимање свих потребних мера за спречавање евентуалних нарушавања статичке стабилности његовог суседа.



Инвеститор је дужан да о почетку радова благовремено обавести Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево како би завод увидом на лице места извршио проверу да ли се радови изводе у складу са овим условима.

По изради пројектне документације, обрађивач је у обавзи да један примерак исте достави на увид Регионалном заводу.

Извршено је архитектонско техничко снимање постојечег стања објекта у улици Кнеза Лазара бр.15. к.п.бр.1209/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу и израђена је архитектонско техничка документација постојећег стања 2008. Године од стране Завода.

#### **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:**

**Услови заштите од пожара:** Саставни део главних пројеката је и пројекат заштите од пожара који је потребно изградити у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гл.л РС", бр. 111/09) и издатим условима из дела заштите од пожара издатих од стране МУП Републике Србије – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу – Одсек за превентивну заштиту у Пожаревцу 07/26 број 217-3339/14-1 од 14.04.2014. године. На урађене главне пројекте прибавити сагласност надлежне противпожарне службе.

**Сеизмички услови:** Применити одредбе из Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СРЈ“ број 31/81, 49/82, 2/88 и 52/90).

**Услови кретања лица са посебним потребама:** При пројектовању и реализацији објекта применити решења која омогућавају лицима са посебним потребама неометано и континуирано кретање и приступ у све садржаје у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Сл.гласник РС“, бр.19/12).

**Енергетска својства зграда:** Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл.гл.РС“, бр.61/12).

**Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.**

Пре пројектовања новопланираног вишепородичног објекта неопходно је урадити геотехничка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. Гласник РС“, бр.88/11) и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Сл.гласник РС“, бр.51/96).

#### **ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

-Идејно решење, урађено од стране је Пројектни биро „МС ДОМ“ из Пожареваца ул. Хајдук Векова бр.7. – (број техничке документације 02-05/15 од 20.04.2015.г.), који је саставни део локацијских услова, за које је одговорно лице пројектант Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом 300 K53011, које је саставни део локацијских услова.

-Копија плана парцеле за к.п. бр. 1209/1 К.О. Пожаревац број 953-1/2015-252 од 06.05.2015.г. издата од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожаревац.

-Копија плана катастра водова за к.п. бр. 1209/1 К.О. Пожаревац број 953-1/2015-253 од 06.05.2015.г. издата од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожаревац.

-Препис листа непокретности број 7279 К.О. Пожаревац број 953-1/2015-1880 од 29.04.2015.г. издата од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожаревац.

-Ситуациони план урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца, урађен фебруара месеца 2015.г. и оверен од стране 953-1/2015-253 од 06.05.2015.г. издата од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожаревац.

Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“ из Пожареваца број 04-350-133/2015 од 22.05.2015.г.



-Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије Центар доо Крагујевац ЕД Електроморава Пожаревац, број ПО-04-350-133/2015 од 26.05.2015.г.

-Технички услови за пројектовање и прикључење од стране ЈП „Топлификација“ – Пожаревац бр. 4981/2 од 03.09.2014.г. и Допис број 3974/2 од 18.05.2015.г.

-Сагласности и услови издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. Службе за планирање, развој и инвестициону изградњу Пожаревац број 183566/2-2015 од 18.05.2015.г.

-Услове Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево из Смедерева број 158/2-2015 од 19.05.2015. године.

#### **НАПОМЕНА:**

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација – пројекат за грађевинску дозволу, на основу кога се издаје грађевинска дозвола, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контролетехничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр.23/2015).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе инвеститор је дужан да приложи:

– пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, у електронској форми, као и онолико примерка у папирној форми колико подносилац захтева жели да му буде враћено након овере, увећано за један примерак за потребе надлежног органа;

- извод из пројекта за грађевинску дозволу, у папирној и електронској форми, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

- доказ о уређивању односа у погледу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, односно, уговор склопљен са ЈП "Дирекција за изградњу града Пожаревца",

- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи;

- друге доказе утврђене локацијском дозволом.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу мора бити урађен у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.

Административна такса у износу од 2000,00 динара наплаћена је по тачки 5. тарифног броја 9. Одлуке о изменама и допунама Одлуке о локалним административним таксама („Сл.гл. Града Пожаревца“, бр.13/2012).

Републичка административна такса у износу од 760,00 динара, сходно тарифном броју 1. и 9. Закона о републичким административним таксама („Сл.гл.РС“, број 43/03, 51/03, 52/04, 42/05, 61/05, 42/06, 5/09, 54/09, 35/10, 70/11 и 55/12).

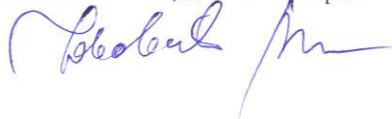
#### **ПРАВНА ПОУКА:**

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.

#### **ДОСТАВИТИ:**

- Милановић Владан из Пожаревца
- Архиви Градске управе града Пожаревца

Шеф Одсека  
Весна Јововић, дипл.инж.арх.



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.