

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-34635-LOCA-7/2023
(04-350-1089/2023)
29.12.2023. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву који је поднет од стране **Крстић Драгана из Пожаревца**, улица Чеде Васовића бр.17, - инвеститори: Крстић (Милорад) Драган из Пожаревца, улица Чеде Васовића бр.17, Живковић (Томислав) Лидиа из Пожаревца, ул. Делиградска бр. 17/2/4, Живковић (Живко) Весна из Пожаревца, ул. Делиградска бр. 17/3, Стојићевић (Зоран) Урош из Пожаревца, ул. Мачванска бр. 23 и Привредно друштво за изградњу КД 012 Д.О.О. (МБ 0000012967815) из Пожаревца, улица Синђелићева бр.23, преко пуномоћника: Мирослав Бранковић пр АРХИТЕКТА МБ АТЕЉЕ Мало Црниће (МБ 66419720) из Малог Црнића, улица Бајлонијева ББ, за издавање измене локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+П+4+Пс на 1509/18 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Мачванској број 23 – 25, а на основу измењеног Урбанистичког пројекта (број Потврде 04-350-1026/2023 од 01.12.2023. године, издате од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца), на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), и Плана генералне регулације „Пожаревац 1” („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/2020), издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Број: ROP-PZR-34635-LOC-1/2022 (04-350-745/2022) од 16.12.2022. године -

За катастарску парцелу број 1509/18 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Мачванској број 23 - 25, на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Пс (подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат).

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна катастарска парцела се налазе у грађевинском подручју Града Пожаревца у широј централној градској зони у улици Мачванској број 23 – 25, које је као такво утврђено Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ и у широј централној градској зони. **Примењују се правила грађења – Зона становања ниске спратности у широј централној градској зони.** За предметну локацију предвиђено је становање средње спратности. **Предметна катастарска парцела је приближно трапезног облика, укупне површине 1032 m2 и представља правилну грађевинску парцелу са обезбеђеним колским и пешачким приступом из Мачванске улице, према којој је дефинисана и регулациона линија.**

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 112222– стамбене зграде са више од три стана;

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

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

Планиране површине: укупна БРУТО изграђена површина = 4261,69м²; укупна НЕТО површина = 3647,09м²; БРУТО површина приземља = 513,10м²; БРУТО површина највеће етаже (заузеће) = 556,54м²

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

- I. План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020);
- II. Потврђени Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, на к.п.бр. 1509/18 и 1509/19 обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Мачванској број 23 - 25, број израђен од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг „De NIRO M.G.“ д.о.о. Пожаревац, ул.Косовска бр.55, за које је одговорни урбаниста Снежана Станковић, дипл.инж.арх, са лиценцом бр 200 0810 05“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-455/2022 од 14.10.2022. године) и измењеног Урбанистичког пројекта (број Потврде 04-350-1026/2023 од 01.12.2023. године, издате од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца)

Урбанистичким пројектом су дефинисани услови и начин изградње. Уколико одређени параметри нису дефинисани урбанистичким пројектом, важе правила изградње у складу са планом на основу кога је исти усвојен, односно, План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020);

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

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

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 500 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), Индустријској, Немањиној, Хајдук Вељковој и Братства и јединства, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m; • оријентациона спратност је П+3(+Пс); изузетно, у улицама Чеде Васовића, Кнез Милошев венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Хајдук Вељковој и Братства и јединства, оријентациона спратност је П+4(+Пс); • на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.
положај објекта у односу на регулацију	• одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда; • грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, а њихова доња ивица мора бити најмање 4 m изнад терена;
растојања објекта од бочних граница парцеле*	• по правилу, објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта; • изузетно, дозвољена је изградња објеката који нису обострано узидани, уколико је на суседној парцели објекат под заштитом или објекат спратности П+2 и веће, који није на бочној граници парцеле, као и уколико је на суседној парцели објекат спратности П+1(+Пк) доброг бонитета са употребном

	дозволом, изграђен у складу са маниром постојећих, преко 50% објеката изграђених у улици, који није на бочној граници парцеле; у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно 1/6 висине објекта, али не мање од 3 m, уколико објекат нема отворе стамбених просторија на бочним фасадама (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката;
растојања објекта од задње границе парцеле*	- најмање 1/3 висине објекта, али не мање од 6 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); - изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 1/3 висине објекта, али не мање од 5 m; - објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.
заштита суседних објеката*	- у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 1/2 висине вишег објекта, изузетно 1/3 висине вишег објекта, уколико објекти немају отворе стамбених просторија на бочним фасадама или постоје отвори помоћних просторија са парапетом висине мин. 1,8 m. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; - међусобна наспрамна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама са заједничком задњом границом је најмање 2/3 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина задње фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; - није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 8 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на

	растојањима која важе за отворе помоћних просторија; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија; • отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 3 m од бочне границе парцеле. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну; • објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле.
кота приземља	• кота приземља не сме бити нижа од нулте коте; • изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат; • кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.
услови за зелене и слободне површине	• минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели је 15%; • подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; • није дозвољено попличавање предбашта у проценту већем од 40%; • на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту; • за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.
услови за изградњу помоћних објеката	• није дозвољена изградња помоћних објеката.
услови за оградавање	• ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно

	транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m; • изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m; • бочне и задња стране парцеле могу се ограђивати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.
--	--

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

5. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) 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.11.02-555890-UPP-23 од 15.12.2022.године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 544246/2-2023 од 14.12.2023. године и 544246/3-2023 од 14.12.2023. издати од стране **Телеком Србија**, Београд, Таковска 2, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, ул. Новопазарска бр. 37-39.
- Технички услови за пројектовање и прикључење, број 8795/2 од 18.12.2023. године, издата од стране ЈП „Топлификација“ **Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број: 01-7846/1 од 21.12.2023. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу**, у лици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 03-8984/2 од 20.12.2023. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 4;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 07.24.1 број 217-3-1206/23-3 од 28.12.2023. године, издати од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – **Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова**, где се наводи да: „нема посебних услова у погледу заштите од пожара“;
- Технички услови, број: 3564 од 22.12.2023. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- Услови (Обавештење) број: 148/4-2022, Смедерево, од 14.11.2022.године, издато од стране **Регионалног Завода за заштиту споменика културе Смедерево**
-

Катастарске подлоге:

- *Копија катастарског плана број 952-04-030-22827/2022 од 31.10.2022. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;*
- *Извод из катастра водова, број 952-304-25932/2022 од 02.11.2022. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;*

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца јавних овлашћења.

Инвеститор, пројектант и извођач радова су дужни да се у свему придржавају услова и сагласности датих од стране јавних предузећа, органа и организација, као и закона, прописа и техничких норматива који се примењују за ову врсту радова.

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Опис локације:

Предметна катастарска парцела 1509/18 К.О. Пожаревац, налазе се у обухвату грађевинског подручја града Пожареваца у улици Мачванској, које је као такво утврђено **Планом Генералне регулације „Пожаревац 1”, у оквиру зоне становања средње спратности у широј централној градској зони.**

Објекат је планиран на грађевинској линији која је задата планом, односно, на растојању од 3,0 m од регулационе линије. Грађевинска линија подземне етаже се поклапа са грађевинском линијом приземне етаже према улици Мачванској. Делови спратних етажа објекта, су препуштени преко +15+ Број техничке документације: 3-ИДР-И-АРХ/2023 Место и датум: Мало Црниће, октобар 2023. године грађевинске линије 1,50 м, а њихова доња ивица се налази на висини од 4,00 м од коте терена, који се налази на апсолутној коти од +78,75 мнв., односно на релативној коти од – 1,00 м. Ширина препуста еркера као и висина истих је у складу са плану прописаним вредностима (грађевински испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м; њихова доња висина ивица мора бити на 4.00 м изнад терена; грађевински испади - препусти на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,20 м и не могу бити шири од ½ ширине тротоара; у улицама ужим од 10,40 м, грађевински испадина објекту не могу прелазити регулациону линију највише у мери која се добија када се од ширине улице одузме 8,00 м и подели са 2, што за конкретан случај износи 0,50 м). Делови спратних етажа објекта, чији грађевински елементи су виши за мин. 4,00 м од коте терена, су препуштени преко грађевинске линије: - На уличној северној фасади, у површини од укупно 161,30 м², што износи 49,62 % (мање је од максимално дозвољених 50,00 %) од уличне фасаде објекта (325,05 м²) у складу са Планом генералне регулације "Пожаревац 1", ("Службени гласник општине Пожаревац" број 11/2020). - На бочној источној фасади, у површини од укупно 128,58 м² у складу са Планом генералне регулације "Пожаревац 1", ("Службени гласник општине Пожаревац" број 11/2020). Висина венца планираног објекта повученог спрата према улици мачванској износи +18,14 м (+97,89 мнв), а растојање наспрамних грађевинских линија у улици Мачванској износи 16,00 м, тако да се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином и грађевинским линијама испуњава услов задат планом да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења. Последња етажа је повучена грађевинске линије за 2,00 м. Наведено хоризонтално растојање је у складу са планом дефинисаним растојањем (фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2,00 м). Висина венца повученог спрата планираног објекта према улици Мачванској износи +18,14 м (+97,89 мнв), а растојање наспрамних линија повучених спратова у улици Мачванској може максимално износити

20,00 м, тако да се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином и грађевинским линијама испуњава услов задат планом да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, о ратојања наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења. Бочне линије градње (растојања објекта од бочних граница парцеле): Предметни објекат је планиран као објекат у низу, односно, по типологији једнострано узидан објекат. Објекат је планиран на бочној граници новопланиране грађевинске парцеле., према међи са к.п.бр. 1509/17 К.О. Пожаревац. На наведеној суседној парцели изграђен је објекат који је по типологији слободностојећи објекат, спратности По+Пр, старије градње. На к.п.бр. 1509/20 К.О. Пожаревац изграђен је слободностојећи објекат – вишепородична стамбена зграда, новије изградње, односно, доброг бонитета, спратности По+Пр+4+Пк (објекат са употребном дозволом) тако да се према тој бочној граници парцеле планирани објекат поставља на удаљењу које је прописано планским +16+ Број техничке документације: 3-ИДР-И-АРХ/2023 Место и датум: Мало Црниће, октобар 2023. године документом и то: "За део објекта који није узидан, минимално растојање објекта од бочних граница парцеле износи $\frac{1}{4}$ висине објекта, али не мање од 4,00 м. Изузетно, $\frac{1}{9}$ висине објекта, али не мање од 3,00 м, уколико објекат нема отворе стамбених просторија бочним фасадама."Обзиром да је висина објекта 16,25 м (висина према суседу), четвртина висине износи 4,0625 м, па се исто примењује према граници са бочном суседном к.п.бр. 1509/20 К.О. Пожаревац. У оквиру етаже приземља, планирани објекат пројектован је на растојању од 5,72 – 5,78 м од бочне границе парцеле према к.п.бр. 1509/20 К.О. Пожаревац, у делу где се планирају отвори стамбених просторија, што је више од бочних граница парцеле су у складу са планом дефинисаним растојањем. Међусобно бочно растојање објеката на грађевинским парцелама: Планирани објекат је пројектован на растојању од 9,25 – 9,31 м од стамбеног објекта на суседној к.п.бр. 1509/20 К.О. Пожаревац, у основи приземља и на растојању од 8,09 – 8,12 м од стамбеног објекта на суседној к.п.бр. 1509/20 К.О. Пожаревац у оквиру спратних етажа, у делу где су пројектовани еркери. Објекат је обострано узидан са стамбеним објектом на суседној к.п.бр. 1509/17 К.О. Пожаревац. Наведена растојања и положај у односу на стамбене објекте на суседним грађевинским парцелама су у складу са минимално дозвољеним растојањима: - Према суседној к.п.бр. 1509/20 К.О. Пожаревац међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, што у конкретном случају износи 8,125 м колико и износи и најмање планирано растојање; - Према суседној к.п.бр. 1509/17 К.О. Пожаревац, планирана је изградња објеката у низу, што је у конкретном случају испоштовано. Задња линија градње: Растојање новопланираног објекта од границе са к.п.бр. 1509/23 и 1509/24 К.О. Пожаревац (која у овом случају представља задњу границу парцеле) износи 6,20 – 6,22 м, што испуњава услов за растојање од задњен границе парцеле које прописано као најмање $\frac{1}{3}$ висине објекта, али не мање од 6,00 м. Висина венца планираног објекта према задњој граници парцеле износи +18,14 м (+97,89 мнв) повученог спрата. Обзиром да је висина венца објекта +18,14 м (висина према задњој граници парцеле), трећина висине износи 5,42 м, па се примењује минимално растојање од 6,00 м. Планирани објекат пројектован је на растојању од 6,20 – 6,22 м од задње границе парцеле према к.п.бр. 1509/23 и 1509/24 К.О. Пожаревац. Висинска регулација: Винска регулација одређена је макс. Дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта. Спратност планираног вишепородичног објекта је подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат (По+Пр+4+Пс), што је у складу са планом дефинисаном орјентационом спратношћу. Висина планираног објекта венца износи +18,14 (+97,89 мнв) повученог спрата. Планом је прописано да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен +17+ Број техничке документације: 3-ИДР-И-АРХ/2023 Место и датум: Мало Црниће, октобар 2023. године посебним правилима грађења. Растојање наспрамних грађевинских линија у улици Мачванској износи 16,00 м, тако да се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином венца и грађевинском линијом према улици и у односу на споменути вишепородични стамбени објекат на к.п.бр. 1509/20 К.О. Пожаревац, са којим треба да се изједначе висине. Последња етажа повучена је од грађевинске линије за 2,00 м. Наведено хоризонтално растојање је у складу са планом дефинисаним растојањем (фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно уличне фасаде објекта најмање 2,00 м). Висина венца повученог спрата планираног објекта према улици Мачванској износи 18,14 м (+97,89 мнв), а растојања наспрамних линија повучених спратова у улици Мачванској износи 20,00 м, тако

да се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином и грађевинским линијама испуњава услов задат допуном плана да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења, уз додатни услов изједначавања, односно прецизније речено, усклађивања висина са суседним вишепородичним стамбеним објектом на к.п.бр. 1509/20 К.О. Пожаревац.

Постојећи објекти на парцели:

На предметној катастарској парцели 1509/18 К.О. Пожаревац, се налази предметни објекат, изграђен на основу издате грађевинске дозволе.

Просторна организација и обликовање:

Предметни објекат планиран је као вишепородични стамбени објекат По+П+4+Пс. У оквиру етаже приземља формирано је пет стамбених јединица, улаз, ветробран, лифт и степениште, у оквиру првог, другог и трећег спрата формиране су по 7 стамбених јединица на свакој етажи, лифт, ходник и степенишни простор, док су на етажи повученог спрата формиране 6 стамбене јединице, што укупно чини 32 стамбене јединице различите структуре. Подрумски простор је укупне бруто површине 485,68m² који се састоји из дела подрума испод габарита надземног дела и дела подрума ван габарита објекта. Подрумска етажа је подземна. Подрум се састоји из гаражног простора корисне површине, у оквиру које су смештена 16 гаражна места. Осим гаражног простора, у подрумској етажи се налази и ходнички простор са степеништем и лифтом, и техничка просторија за хигијену. Подрумски простор је истих унутрашњих висина, тако да и у склопу основног габарита објекта и ван основног габарита објекта висина подрумске етаже износи 2.50m. Унутрашња корисна висина свих надземних етажа износи по 2,60 м, осим приземља где је чиста корисна висина 3,00м. Стамбени улаз у објекат формиран је са северне стране, односно са фронталне стране објекта, посматрано у односу на улицу Мачванску. У склопу улаза је формиран спољни, наткривени улазни део-хаустор, ширине 3,0m и дубине 5,05m. Улазни ветробран је димензија 3.46 m x 1.80 m, из кога се улази у централни степенишни хол са степеништем и лифтом. За хоризонталне и вертикалне комуникације стамбеног дела формира се хол са ходницима ширине од 1,50m до 4,55m, један путнички лифт и степенишни простор који се састоји од двокраког степеништа ширине крака 1,20m. Степениште и лифт повезују етаже од подрума до повученог спрата. Новопроектовани објекат спратности По+П+3+Пс биће изведен у скелетном конструктивном систему са хоризонталним и вертикалним а.б. стубовима, а.б. гредама и међуспратном конструкцијом од армирано бетонске плоче од 20cm. Објекат је фундиран на армирано бетонској темељној плочи. Фасадни зидови пројектовани су од гитер блока d= 25 cm, унутрашњи зидови предвиђени су као гитер блок 25 и 20cm као и од гитер опеке 12cm. Кров је вишеводни, са падом ка спољашњим ивицама објекта од 15°.

Инсталације

Све неопходне инсталације и прикључци на комуналну инфраструктуру извешће се у складу са добијеним условима од стране надлежних имаоца јавних овлашћења. Објекат се опрема инсталацијама водовода, канализације, електрике и централног грејања стамбеног дела и детекције, вентилације и одимљавања гаражног дела. За вентилацију купатила и кухиња стамбеног дела, који немају прозорске отворе за природну вентилацију, формирају се вентилациони канали на које се прикључују купатила и кухиње преко секундарних канала раздвојених по етажама и намени а који су снабдевени 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 од спољне површине кровних равни

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

Уређење терена

На грађевинској парцели предметног објекта дефинисане су површине под објектом, саобраћајнице, колске и пешачке, зелене површине и место за контејнере за отпад. Површи зеленила износи 154,80 м², а што чини 15 % од укупне површине парцеле. Грађевинска парцела се неограђује према улици Мачванској, а бочне стране исте се ограђују транспарентном оградом до висине макс. 1,80 м. Њен зидни део је макс. 0,90 м. Све колско – пешачке саобраћајнице се само бетонирају без облагања, а спољња паркинг места се облашу бетонским растер плочама.

Саобраћај и паркирање:

Приступ парцели и објекту остварује се са улице Мачванска. Улица Мачванска је асфалтирана и опремљана свом потребном инфраструктуром која је потребна за прикључење на њу предметног објекта. Главни колски и пешачки приступ објекту је из улице Мачванске. Планира се +20+ Број техничке документације: 3-ИДР-И-АРХ/2023 Место и датум: Мало Црниће, октобар 2023. године формирање интерне једносмерне колско – пешачке саобраћајнице за приступ паркинг местима и гаражним местима. Њена ширина је 2,50 м. За колски приступ подрумским гаражним местима планирана је рампа нагиба 15 °, ширине 2,50 м. Паркирање возила је планирано у оквиру граница грађевинске парцеле. Натерену се планира 12 места, подужна, димензија 2,00 x 5,50 м. У оквиру подрума предвиђено је 16 паркинг места, а што значи да је предвиђено укупно 32 паркинг места. Пешачки приступ објекту планиран је из улице Мачванске. Предвиђена је и рампа за особе са инвалидитетом.

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

На основу **Улова у погледу мера заштите од пожара** 07.24.1 број 217-3-1206/23-3 од 28.12.2023. године, издати од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова, **наводи се да:** „**нема посебних услова у погледу заштите од пожара**“. Такође, у горе наведеним Условима у погледу мера заштите од пожара је наведено: „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

Предметна парцела к.п. 1509/18 К.О. Пожаревац, се на основу карте „Заштите културних добара“ налазе у зони опште урбане обнове, а постојећи објекти нису валоризовани као добра под претходном заштитом. За ове делове града, **може се предвидети урбано прекомпоновање простора, по потреби и у целисти.** Дозвољено је планирати промену хоризонталне и вертоикалне регулације и општег система парцелације.

На основу услова (обавештења) број: 148/4-2022 од 14.11.2022.године, издатих од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, наведено је да није неопходно издавање услова од стране надлежне установе заштите градитељског наслеђа.

Посебни услови изградње:

Предметна катастарска парцела налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца у широј централној градској зони. Планирана претежна намена становање средње спратности у широј централној градској зони.

Сагласно Плану генералне регулације „Пожаревац 1“ у оквиру претежних намена датих овим планом, у даљој разради планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у складу са табелама 3.1. и 3.2. „Компатибилне намене“.

У сваком објекту и на свакој грађевинској парцели дозвољени су, поред претежне, и садржаји других намена компатибилних са претежном. Промена и прецизно дефинисање намене целе грађевинске парцеле утврђује се Урбанистичким пројектом, с тим да није дозвољена промена намене у целом блоку. У случају промене намене неке грађевинске парцеле у даљој разради урбанистичким пројектом, у другу компатибилну намену, не мењају се правила грађења.

У случају промене намене целе парцеле из планиране претежне у компатибилну, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Нумерички показатељи:

- Број катастарске парцеле: 1509/18 К.О. Пожаревац у Пожаревцу
- Површина грађевинске парцеле: 1032,00м²;
- Укупна НЕТО површина свих етажа објекта: 3647,09м²;
- Укупна БРУТО површина објекта: 4261,69м²;
- Укупна бруто површина приземља објекта: 513,10м²;
- Укупна бруто површина највеће етаже (заузеће): 556,54м²
- Планирана спратност По+П+4+Пс (подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат)
- Индекс заузетости: 53,92%;
- Број стамбених јединица: 38;

- Број планираних паркинг места: 38;
- Проценат и површина под зеленилом: 15,00%

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење(0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре;):број техничке документације 3-ИДР-АРХ/2023. године, Пожаревац од октобра 2023. године, сачињен од стране Мирослав Бранковић пр АРХИТЕКТА МБ АТЕЉЕ, Мало Црниће. **Главни пројектант: Мирослав П.Т.А Бранковић, дипл. инж. архитектуре. Број лиценце: број лиценце 300 5078 03;**
 - Катастарско-топографски план к.п.бр. 1509/18 К.О. Пожаревац, од октобра 2023. године, сачињен од стране „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, Драган Благојевић, геод.инж.;
 - Потврда да Измењени Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4+Пс, на к.п.бр. 1509/18 К.О. Пожаревац није у супротности са важећим планским документом. (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број **04-350-1026/2023** од **01.12.2023.** године);
 - Пуномоћје за подношење захтева, од 08.12.2023. године и потписано од стране инвеститора;
 - Услови јавних предузећа издати за потребу израде урбанистичког пројекта;
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 14.12.2023.године на износ од 4.470,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 14.12.2023.године на износ од 6.328,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 08.12.2023.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 87/2023), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исховање решења о грађевинској дозволи, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

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

Локацијске услове доставити:

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

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.