

**Република Србија**  
**ГРАДСКА УПРАВА**  
**ГРАДА ПОЖАРЕВЦА**  
Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове  
**Број: ROP-PZR-784-LOC-1/2024**  
(04-350-22/2024)  
12.03.2024.године  
**Пожаревац**

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву који је поднет од стране **Данијела Вујића** из Смољинца, улица Св.апостола Марка 10, преко пуномоћника Милене Гроздановић из Пожаревца, улица Немањина 7, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта **објекта По+П+3+Пс на 1017/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Југовићевој број 9**, на основу Урбанистичког пројекта (број Потврде 04-350-432/2022 од 20.10.2022. 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 РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 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)**, издаје:

#### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ:**

**За катастарску парцелу број 1017/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Југовићевој број 9**, на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат).

**Предметна Катастарска парцела број 1017/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, испуњава услов за грађевинску парцелу** - (Потврда пројекта препарцелације број. 04-350-255/2023 од 06.03.2023, издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове)

#### **1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:**

Предметна катастарска парцела се налазе у грађевинском подручју Града Пожаревца у широј централној градској зони у улици Југовићевој број 9, у блоку 7.22.

На основу катастарско-топографског плана за катастарску парцелу бр. 1017/1, израђен од стране ГР „Елит“ Пожаревац од 12.01.2024. године, снимио и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод., која чини обухват предметног пројекта је у фактичком стању изграђена приземним објектима - породичним стамбеним и пратећим помоћним објектом. Објекти који су изграђени у оквиру предметног обухвата су изузетно лошег бонитета и исти су планирани за уклањање како би се створили услови за изградњу стамбене зграде и уређења терена у њеној функцији. Парцела је потпуно комунално опремљена. На простору обухвата идејног решења нема непокретних културних ни природних добара. Терен је релативно раван са котом од 81,00 mnn. У непосредном окружењу предметне локације изграђени су породични стамбени и стамбено-пословни објекти, али и

појединачне локације вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката, спратности од По+П+3+Пк до По+П+4+Пк. Непосредно окружење одликује и заступљеност комерцијалних, пословних и услужних делатности.

### **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**

Категорија објекта: Б (100%);

Класификациона ознака објекта: 112212 – стамбене зграде са више од три стана;

### **2. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:**

Планирана спратност објекта је По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучен спрат);

Планиране површине: укупна БРГП надземно=707,95м<sup>2</sup>; укупна БРУТО изграђена површина = 852,70м<sup>2</sup>; укупна НЕТО површина = 544,44м<sup>2</sup>; БРУТО површина приземља = 143,87м<sup>2</sup>; БРУТО површина највеће етаже (заузеће) = 143,87м<sup>2</sup>

### **3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:**

У складу са чланом 57. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) за предметну локацију важи следећи плански основ:

- I. План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020);
- II. Потврђени Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, на к.п.бр. 1017/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Југовићевој број 9, (Потврда број: 04-350-432/2022 од 20.10.2022. 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 | <ul style="list-style-type: none"><li>• минимална површина парцеле је 500 м<sup>2</sup>;</li><li>• максимална површина парцеле је 2.000 м<sup>2</sup>;<br/>изузетно, могуће је разрадити локацију урбанистичким пројектом, тако да максимална површина парцеле буде мања или једнака површини блока;</li><li>• најмања ширина фронта парцеле је 12 m за објекте у низу и двојне објекте, а 16 m за слободностојеће објекте.</li></ul> |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| највећи дозвољени индекс заузетости (Из)     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 55%</li> <li>• 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| највећа дозвољена висина објекта             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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);</li> <li>• 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.</li> </ul> |
| положај објекта у односу на регулацију       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;</li> <li>• 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;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| растојања објекта од бочних граница парцеле* | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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</li> </ul>                                 |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | <p>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;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| растојања објекта од задње границе парцеле* | <ul style="list-style-type: none"> <li>• најмање 1/3 висине објекта, али не мање од 6 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);</li> <li>• 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;</li> <li>• 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| заштита суседних објеката*                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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</li> </ul> |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | <p>растојањима која важе за отворе помоћних просторија;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| кота приземља                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;</li> <li>• 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;</li> <li>• кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| услови за зелене и слободне површине | <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели је 15%;</li> <li>• подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимасти површину мању или једнаку 85% површине парцеле;</li> <li>• није дозвољено поплочавање предбашта у проценту већем од 40%;</li> <li>• 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;</li> <li>• за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.</li> </ul> |
| услови за изградњу помоћних објеката | <ul style="list-style-type: none"> <li>• није дозвољена изградња помоћних објеката.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| услови за оградавање                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m;</li> <li>• бочне и задња стране парцеле могу се оградити живом оградом, транспарентном оградом до висине</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне оgrade с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

#### **4. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 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.11.02-29725-UPP-24 од 07.02.2024.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: 420361/3-2024 од 29.01.2024. године, издати од стране **Телеком Србија**, Београд, Таковска 2, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, ул. Новопазарска бр. 37-39.
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 40/2024, број 452/2 од 06.02.2024. године, издата од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број: 01-573/1 од 01.02.2024. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу**, у лици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 01-675/2 од 06.02.2024. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 4;
- Обавештење у погледу мера заштите од пожара 07.24.1 број 217-3-107/24-1 од 08.02.2024. 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: „**није прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл.20 ст.2 Уредбе о локацијским условима**“;
- Технички услови, број: 410 од 31.01.2024. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- Услови број: 52/2-2024, Смедерево, од 09.02.2024.године, издато од стране Регионалног Завода за заштиту споменика културе Смедерево

Катастарске подлоге:

Копија катастарског плана број 952-04-030-1261/2024 од 25.01.2024. године, издате од стране

РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

Извод из катастра водова, број 952-304-1421/2024 од 25.01.2024. године, од издат од стране

РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

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

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

## **5. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:**

### **Опис локације:**

Предметна катастарска парцела 1017/1 К.О. Пожаревац, налазе се у обухвату грађевинског подручја града Пожареваца у улици југовићевој, које је као такво утврђено **Планом Генералне регулације „Пожаревац 1”**, у оквиру зоне становања средње спратности у широј централној градској зони.

Локација се налази у блоку који је је оивичен следећим улицама: ул. Југовићевом са југоисточне стране, ул. Војвођанском са североисточне стране и ул. Боже Димитријевића са северозападне стране. Катастарска парцела бр. 1017/1 која чини обухват предметног пројекта је уфактичком стању изграђена приземним објектима - породичним стамбеним и пратећим помоћним објектом. Објекти који су изграђени у оквиру предметног обухвата су изузетно лошег бонитета и исти су планирани за уклањање како би се створили услови за изградњу стамбене зграде и уређења терена у њеној функцији. Парцела је потпуно комунално опремљена. На простору обухвата урбанистичког пројекта нема непокретних културних ни природних добара. Терен је релативно раван са котом од 81,00 mnnv. У непосредном окружењу предметне локације изграђени су породични стамбени и стамбено-пословни објекти, али и појединачне локације вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката, спратности од По+П+3+Пк до По+П+4+Пк. Непосредно окружење одликује и заступљеност комерцијалних, пословних и услужних делатности. Може се констатовати да је у предметном блоку, за који је важећом планском документацијом предвиђено становање средње спратности у ул. Југовићевој до раскрснице са ул. Книћаниновом, започет процес трансформације из становања ниске спратности (једнопородично становање) у становање средње спратности (вишепородично становање). Објекат је стамбени, намењен за вишепородично становање, са помоћним простором у подрумској етажи и стамбеним простором и заједничким просторијама на свим надземним етажама.

**Регулациона линија:** Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Главни колски и пешачки приступ парцели планиран је из улице Југовићеве, која предметну локацију граничи са југоисточне стране. Колски приступ подрумској етажи, преко наткривене рампе, планиран је из улице Југовићеве. Према овој саобраћајници одређена је и регулациона линија. Регулациона линија успостављена је у складу са важећим планским документом – Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ и то на основу детаљних тачака којима је дефинисана осовина улице и попречног профила улице. Попречни профил улице Југовићеве чини: коловоз ширине 9.0m (2 x 3.0m) и обострани тротоари ширине по 1.5m. Успостављањем регулационе линије у складу са поставкама планског документа, дошло је до формирања катастарске парцеле од дела к.п.бр. 508/1 КО Пожаревац, која је планирана за исправку границе катастарске парцеле бр. 1017 КО Пожаревац. Регулациона линија улице са којом се граничи новопланирана грађевинска парцела је на граници исте према јавној саобраћајној површини и одређена је тачкама Т1 и Т2.

**Грађевинска линија** (положај објекта у односу на регулацију): Грађевинска линија одређена је на растојању од 0 m од регулационе линије према улици Југовићевој, односно, грађевинска и регулациона линија се поклапају што је дефинисано Планом генералне регулације „Пожаревац 1“. Спратне етаже објекта могу се препустити преко грађевинске линије за 1.6m. Објекат је планиран на грађевинској линији која је задата планом. Грађевинска линија подземне етаже и првог спрата се поклапа са грађевинском линијом приземне етаже према ул. Југовићевој, односно, поклапа се са регулационом линијом. Делови спратних етажа објекта, су препуштени преко грађевинске линије улице Југовићеве за 0.5 m, а њихова доња ивица се налази на висини од 5.81 m од коте терена, који се налази на апсолутној коти од 81.00mnnv, односно на релативној коти од -0.32 Ширина препуста еркера

као и висина истих је у складу са планом прописаним вредностима (грађевински испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1.6 m; њихова доња ивица мора бити на 4 m изнад терена; грађевински испади – препустина објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2 m и не могу бити шири од 1/2 ширине тротоара; у улицама ужим од 10,4 m, грађевински испади на објектумогу прелазити регулациону линију највише у мери која се добија када се од ширине улице одузме 8 m и подели са 2, што за конкретан случај износи 0.5 m).

Делови спратних етажа објекта, чији грађевински елементи су виши за мин. 4,00 m од коте терена, су препуштени преко грађевинске линије према улици Југовићевој у површини од укупно 7,05 m<sup>2</sup> што износи 30% (што је једнако максимално дозвољених 30%) од уличне фасаде објекта (23,36 m<sup>2</sup>) у складу са Планом генералне регулације “Пожаревац 1”, (“Службени гласник општине Пожаревац” број 11/2020).

Висина венца планираног објекта према улици Југовићевој износи 8.99m (+89.99mnv), а растојање наспрамних грађевинских линија у улици Југовићевој износи 9.00 m, 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. Обзиром да је висина венца суседног објекта изведена на 95.20 mnv (14.20 m), овим урбанистичким пројектом планира се уједначавање венца планираног и постојећег суседног стамбено-пословног објекта, при чему је нведена висина нижа од максимално предвиђене висине објекта у предметној зони (14.50 m).

Наведено усаглашавање је у складу са чл. 60. ст. 5. Закона о планирању и изградњи: „Урбанистичким пројектом може се изузетно, у случају усклађивања са важећим планским документом тог или ширег подручја, применити урбанистички параметри, и то на начин да се користи или највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле, односно највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објекта, у зависности од карактеристика локације и архитектонско-урбанистичког контекста. Урбанистичким пројектом може се прописати и висинско уједначавање венаца или слемена објекта изграђених у блоку до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са законом у том блоку.“ Како би се испоштовало правило да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), а при том усагласила висина венца са висином венца суседног објекта, последње две етаже су планиране у форми повученог спрата, односно и трећи спрат је као и последња етажа повучен од грађевинске линије за 2.0 m. 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 m.

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. 1018 КО Пожаревац. На наведеној суседној парцели изграђен је објекат који је по типологији једнострано узидан објекат, на међи са предметном грађевинском парцелом, спратности По+Пр и доброг бонитета.

На к.п.бр. 1016 КО Пожаревац изграђен је слободностојећи објекат доброг бонитета, спратности По+П+З+Пк (објекат са употребном дозволом) тако да се према тој бочној граници парцеле планирани објекат поставља на удаљењу које је прописано планским документом и то: „За део објекта који није узидан, минимално растојање објекта од бочних граница парцеле износи 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 бочним фасадама.“ Обзиром да је висина објекта 14.20 m (висина венца према суседу), четвртина висине износи 3,55m, па се примењује минимално растојање од 4 m у делу где се планирају отвори стамбених просторија, односно, растојање од 3 m у делу где нема отвора стамбених просторија.

Планирани објекат пројектован је на растојању од 4.63 – 4.82m од бочне границе парцеле према к.п.бр. 1016 КО Пожаревац, у делу где се планирају отвори стамбених просторија, што је више од минималног растојања од 4 m. Планирани објекат пројектован је на растојању од 3.12m од бочне границе парцеле према к.п.бр. 1016 КО Пожаревац, у делу где се не планирају отвори стамбених просторија, што је више од минималног растојања од 3 m. Сва планирана растојања од бочних граница парцеле су у складу са планом дефинисаним минималним растојањем.

Међусобно бочно растојање објеката на суседним грађевинским парцелама: Планирани објекат пројектован је на растојању од 7.25-7.34m од стамбеног објекта на суседној к.п.бр. 1016 КО Пожаревац и међусобно узидан са стамбеним објектом на суседној к.п.бр. 1018 КО 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. 1016 КО Пожаревац међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 1/2 висине вишег објекта, што у конкретном случају износи 7.1m што је мање од планираног растојања; - према суседној к.п.бр. 1018 КО 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. 1011 КО Пожаревац (која у овом случају представља задњу границу парцеле) износи од 6.20-6.22 m, што испуњава услов за растојање од задње границе парцеле које је прописано као најмање 1/3 висине објекта, али не мање од 6 m. Висина венца планираног објекта према задњој граници парцеле износи 14.50m (+95.50mnv). Обзиром да је висина објекта 14.20 m (висина венца према задњој граници парцеле), трећина висине износи 4.73m, па се примењује минимално растојање од 6 m. Планирани објекат пројектован је на растојању од 6.20-6.22 m од задње границе парцеле према к.п.бр. 1011 КО Пожаревац, што је више од минималног растојања од 6 m.

Висинска регулација: Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта. Спратност планираног вишепородичног стамбеног објекта је По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат), што је у складу планом дефинисаном оријентационом спратношћу. Висина планираног објекта износи 8.99m (+89.99mnv), што представља висину објекта од нулте коте објекта (+81.00 mnv) до коте венца (највише тачке уличног фасадног платна), на средини фасаде окренуте према улици Југовићевој, односно приступној површини. Наведена висина објекта је мања од максимално дозвољене висине објекта у ул. Југовићевој која износи 14.5 m. 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 посебним правилима грађења. Растојање наспрамних грађевинских линија у улици Југовићевој износи 9.00 m, тако да се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином венца и грађевинском линијом према улици, испуњава услов задат планом. Обзиром да је висина венца суседног објекта изведена на 95.20 mnv (14.20 m), овим урбанистичким пројектом планира се уједначавање венца планираног и постојећег суседног стамбено-пословног објекта. Наведено усаглашавање је у складу са чл. 60. ст. 5. Закона о планирању и изградњи: „Урбанистичким пројектом може се изузетно, у случају усклађивања са важећим планским документом тог или ширег подручја, применити урбанистички параметри, и то на начин да се користи или највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле, односно највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објекта, у зависности од карактеристика локације и архитектонско-урбанистичког контекста. Урбанистичким пројектом може се прописати и висинско уједначавање венаца или слемена објеката изграђених у блоку до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са законом у том блоку.“ У циљу усаглашавања са висином венца суседног објекта планирана висина венца повученог спрата објекта износи 14.20 m (95.20 mnv), што је усаглашено са висином венаца суседног објекта и у овиру максимално предвиђене висине објекта. Како би се испоштовало правило да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), а при том усагласила висина венца са висином венца суседног објекта, последње две етажеске су планиране у форми повученог спрата,

односно и трећи спрат је као и последња етажа повучен од грађевинске линије за 2.0 m. 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 m.

Нивелација: Нивелација објекта, интерних колских и пешачких комуникација и слободних површина, прилагођена је постојећем терену. Корекција и оступања од предлога нивелационог решења је могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих садржаја на предметној грађевинској парцели. Постојећи терен на предметној парцели је раван, просечне коте 81.00 mnnv. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Југовићеве, уз регулациону линију. Нулта кота је кота терена уз објекат, на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. За нулту коту одређена је кота 81.00 mnnv. У односу на нулту коту се одређује почетна релативна кота  $\pm 0,00$  - висинска кота пода приземља објекта на +0.32 m од тротоара, односно на 81,32 mnnv. Овим је испоштован услов из плана да кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте. Висинска разлика од 0.32 m се савлађује степеништем и пешачком рампом. Приступ подземној етажи остварује се степеништем и лифтом унутар постојећег габарита објекта, као и приступном колском наткривеном рампом, нагиба 15%, која има приступ из улице Југовићеве. Нивелација према суседним парцелама је решена применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објекта и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

- Кота пода подрума - 2.69 m (+78.63 mnnv) - Нулта кота (кота терена) -0.32 m (+81.00 mnnv) - Кота пода приземља  $\pm 0,00$  m (+81.32 mnnv) - Кота пода задње етаже (повученог спрата) +11,56 m (+92.88 mnnv) - Кота венца објекта према улици +8,67 m (+89.99 mnnv) - Кота венца повученог спрата (према улици) +13.88 m (+95.20 mnnv) - Кота слемена објекта + 16.30 m (+97.62 mnnv).

#### Просторна организација и обликовање:

Предметни објекат планиран је као вишепородични стамбени објекат По+П+3+Пс. У оквиру етаже приземља формиран је један стан, у оквиру етаже првог спрата формирана су два стана, у оквиру другог и трећег спрата формиран је по један стан и у оквиру последње етаже (етажа повученог спрата) формиран је један стан, што чини укупно 6 стамбених јединица различите структуре. Подрумски простор је укупне бруто површине 144.75m<sup>2</sup> 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 99.25m<sup>2</sup>, у оквиру које су смештена 2 гаражна места, тако да се смешта 2 возила. 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 2.30m. Над делом подрума који је изван основног габарита објекта изводи се непроходни кров чија је завршна обрада шљунак преко слоја мршавог бетона. Унутрашња корисна висина свих надземних етажа износи по 2,60 m. Стамбени улаз у објекат формиран је са југозападне стране, односно са бочне стране објекта, посматрано у односу на улицу Југовићеву. У склопу улаза је формиран спољни, наткривени улазни део хаустор, ширине 2.95m и дубине 1.2m. Улазни ветробран је димензија 3.11 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 1.63m, 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. Новопројектовани 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 5-130.

#### Функционална организација објекта, са нивелационим решењима:

Предметни објекат планиран је као вишепородични стамбени објекат По+П+3+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.

Нивелацино решење дефинисано је нивелетама саобраћајних површина, односно kotaма терена и дато је у графичком прилогу број 5. „РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН са основом приземља и приказом партерног уређења“ у апсолутним и релативним kotaма. Нивелација објекта, интерних колских и пешачких комуникација и слободних површина, прилагођена је постојећем терену. Корекција и оступања од предлога нивелационог решења је могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих садржаја на предметној грађевинској парцели. Постојећи терен на предметној парцели је раван, просечне коте 78.50 mnnv. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Мачванске, уз регулациону линију. Нулта kota је kota терена уз објекат, на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. За нулту коту одређена је kota 78.75 mnnv. У односу на нулту коту се одређује почетна релативна kota  $\pm 0,00$  - висинска kota пода приземља објекта на +1.00 m од тротоара, односно на 79,75 mnnv. Овим је испоштован услов из плана да kota приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте. Висинска разлика од 1,0 m се савлађује степеништем и пешачком рампом. Приступ подземној етажи остварује се степеништем и лифтом унутар постојећег габарита објекта, као и приступном колском наткривеном рампом, нагиба 15%, која има приступ из улице Мачванске. Нивелација према суседним парцелама је решена применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објекта и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели. - Kota пода подрума - 2.89 m (+76.86 mnnv) - Нулта kota (kota терена) -1.00 m (+78.75 mnnv) - Kota пода приземља  $\pm 0,00$  m (+79.75 mnnv) - Kota пода задње етаже (повученог спрата) +11,96 m (+91.71 mnnv) - Kota венца објекта према улици +13,06 m (+92.81 mnnv) - Kota венца повученог спрата (према улици) +15.25 m (-95.00 mnnv) - Kota слемена објекта + 17,24 m (+96.99 mnnv)

#### Материјализација и конструкција објекта:

Објекат је са спољне стране зидова обложен тврдим плочама минералне вуне дебљине 10cm који се типлује и пердаши грађевинским лепком преко ПВЦ мрежице, преко које се наноси фасадна маса гранулације 2 mm као завршна обрада у светлим тоновима (бела, беж, боја песка и сл.) по избору инвеститора.

Како се објекат пројектује у већ формираном и изграђеном градском ткиву, односно интерполира се у простор већ дефинисаних физичких карактеристика и волумена, примењени материјали треба да се уклопе у амбијенталне вредности окружења у коме се гради.

#### 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 m 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

Спољно уређење је обрађено кроз графички део пројекта. Слободан простор на парцели формиран је за потребе пешачког и колског саобраћаја, уређења зелених површина.

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, линијски формираним, што осим засене има и декоративну функцију, у укупној површини од 154,80m<sup>2</sup>, што чини 15% од укупне површине парцеле. Подземна гаража на грађевинској парцели може заузимасти површину мању или једнаку 85% површине парцеле. У конкретном случају површина подземне етаже износи 485,68<sup>2</sup>, што представља 47,06% од површине парцеле. Такође, на парцели је испуњен и услов да је обавезна садња најмање једног стабла лишћара у задњем делу дворишта. У задњем делу дворишта планирано је 2 стабла лишћара. Парцела се не ограђује према јавној саобраћајној површини, односно, не планира се ограда на регулационој линији. Бочне стране новопланиране грађевинске парцеле ограђују се транспарентном оградом до висине максимално 1,80 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m. Приступна интерна колско пешачка саобраћајница и рампа којима се приступа подрумској етажи се бетонирају, док се спољни паркинг простор, уређује растер плочама.

## Саобраћај и паркирање:

Приступ парцели и објекту остварује се из правца улице Југовићеве, према којој је дефинисана и регулациона линија. Регулациона линија паралелна је са осовином саобраћајнице и одређена је геодетским тачкама Т1 и Т2. Наведена улица је асфалтирана и опремљена градским мрежама инфраструктуре: водовода, канализације, електроинсталација и топлфикације, на које су прикључени околни објекти. Главни колски и пешачки приступ планиран је из улице Југовићеве. За колски приступ парцели планирано је формирање једне интерне колско-пешачке саобраћајнице дуж западне границе парцеле, којом се приступа до паркинг места на парцели, до пешачког улаза у објекат, као и до посуда за комунални отпад. Ширина интерне саобраћајнице је 3,01 до 3.12 m, што представља довољну ширину за једносмерно кретање путничких возила. За колски приступ подземној етажи, односно гаражи, планирана је наткривенаколска рампа нагиба 15%, ширине 3 m, из правца улице Југовићеве. Све коловозне површине су са прописним нагибима којима је омогућено несметано одводњавање атмосферских падавина са саобраћајница, у зелене површине. Габарити саобраћајница у самом обухвату урбанистичког пројекта и паркинг места су димензионисани према важећим стандардима за проходност путничких возила као и за паркирање возила. Паркирање возила у простору који се разрађује Урбанистичким пројектом је предвиђено и у оквиру грађевинске парцеле. На терену су планирана 4 отворена паркинг места, од којих су два планирана у оквиру полуаутоматског система за паркирање у два нивоа. Једно паринг место може се користити и као паркинг место за особе са инвалидитетом (паркинг место бр. 6), диманзија 2.30 m x 4.80 m, уз њега обезбеђен додатни простор од мин. 1.5 m. Паркинг место бр. 5 је димензија 2.30 m x 5.73 m, док је паркинг место бр. 3/4 димензија 2.70 m x 5.73 m и у оквиру њега је полуаутоматски систем на два нивоа. У оквиру подземне етаже предвиђено је укупно 2 паркинг места. **У оквиру предметне грађевинске парцеле предвиђено је укупно 6 паркинг места, што је довољан број за потребе паркирања возила корисника објекта, тако што је за сваку стамбену јединицу обезбеђено по једно паркинг место.** Геометрија интерне саобраћајнице као и радијуси кривина на месту прикључења на јавни пут прилагођени су потребама садржаја на локацији и саобраћајног опслуживања планираног комплекса. Пешачки приступ објекту планиран је из улице Југовићеве и то преко интерне колско-пешачке комуникације. Пешачки приступ омогућен је и за особе са инвалидитетом. Преко хидрауличне приступне рампе, димензија 0.9 m x 1.45 m. За потребе израде урбанистичког пројекта израђен је Елаборат саобраћајног решења проходности на паркинг

површинама, чији је закључак да је на сва паркинг места могуће извршити маневар улаза и излаза, како ходом унапред, тако ми ходом уназад. Приступ објекту планиран је у складу са исходованим саобраћајно-техничким условима надлежног управљача пута ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, бр. 1225 од 17.05.2022. године.

**НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА:** Према предложеном партерном решењу, на грађевинској парцели дефинисана је површина под објектом, саобраћајне површине (приступна интерна колско-пешачка комуникација, паркинг места, приступне рампе), простор зелених површина и простор за посуде за одлагање комуналног отпада. Предметна локација се налази у зони становања средње спратности у оквиру шире централне градске зоне. 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, линијски формираним, што осим засене има и декоративну функцију, у укупној површини од 47,14м<sup>2</sup>, што чини 15,71% од укупне површине парцеле. Подземна гаража на грађевинској парцели може заузимасти површину мању или једнаку 85% површине парцеле. У конкретном случају површина подземне етаже износи 144,75<sup>2</sup>, што представља 48,25% од површине парцеле. У оквиру простора изнад подземне етаже, а који је ван основног надземног габарита планира се простор за игру деце који је поплочан растер плочама. Такође, на парцели је испуњен и услов да је обавезна садња најмање једног стабла лишћара у задњем делу дворишта. У задњем делу дворишта планирано је 3 стабла лишћара. Парцела се не ограда према јавној саобраћајној површини, односно, не планира се ограда на регулационој линији. Бочне стране новопланиране грађевинске парцеле оградају се транспарентном оградом до висине максимално 1,80 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m. Приступна интерна колско пешачка саобраћајница и рампа којима се приступа подрумској етажи се бетонирају, док се спољни паркинг простор, уређује растер плочама.

### 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 Обавештења у погледу мера заштите од пожара 07.24.1 број 217-3-107/24-1 од 08.02.2024. године, издати од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова, наводи се да:

**„није прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл.20 ст.2 Уредбе о локацијским условима“;**

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

На основу услова, 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:

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: 1017/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу
- Површина грађевинске парцеле: 300,00м<sup>2</sup>;
- Укупна БРГП планираног објекта-надземна: 707,96м<sup>2</sup>;
- Укупна НЕТО површина свих етажа објекта: 544,44м<sup>2</sup>;
- Укупна БРУТО површина објекта: 852,70м<sup>2</sup>;
- Укупна бруто површина приземља објекта: 143,87м<sup>2</sup>;
- Укупна бруто површина највеће етаже (заузеће): 143,87м<sup>2</sup>
- Планирана спратност По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат)
- Индекс заузетости: 47,96%;
- Број стамбених јединица: 6;
- Број планираних паркинг места: 6;
- Проценат и површина под зеленилом: 15,71%

#### **6. ДОКУМЕНТАЦИЈА:**

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење(0 – главна свеска; 1- пројекат архитектуре;):број техничке документације 1-ИДР-АРХ/2024. године, Пожаревац од јануара 2024. године, сачињен од стране „ДЕ НИРО М.Г.“ доо, ул.Синђелићева бр.23, 12000 Пожаревац. **Главни пројектант: Милена М. Гроздановић мастер инж.арх. Број лиценце: број лиценце 321 А096 21;**
  - Катастарско-топографског плана за катастарску парцелу бр. 1017/1, израђен од стране ГР „Елит“ Пожаревац од 12.01.2024. године, снимио и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод.
  - Потврда да Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, на к.п.бр. 1017/1 К.О. Пожаревац није у супротности са важећим планским документом. (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-432/2022 од 20.10.2022. године);
  - Потврда пројекта препарцелације број. 04-350-255/2023 од 06.03.2023, издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове;
  - Пуномоћје за подношење захтева издато Милени Гроздановић, од 15.01.2024. године и потписано од стране инвеститора;
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 15.01.2023.године на износ од 2.810,00 динара и 320,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 15.01.2023.године на износ од 2.632,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 15.01.2023.године на износ од 1.000,00 динара.

## 7. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 115/2020), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

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

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за 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 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.