

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-1543-LOCH-2/2025
Зав.Број: 04-350-145/2025
Датум: 30.05.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Мирослава Радојковића из Пожаревца, улица Лењинова 7А, преко пуномоћника „ZORAN Со“ д.о.о. Пожаревац, Колубарска 15, за издавање локацијских услова за санацију, реконструкцију, адаптацију и пренамену таванског простора у стамбени, постојећег стамбеног објекта спратности П+0 у спратност П+Пк, на к.п.бр.1206 КО Пожаревац, у Пожаревцу, улица Кнеза Лазара 17, 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), Плана генералне регулације „Пожаревац 1” („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/2020) и Плана детаљне регулације „Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице“ у Пожаревцу“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 2/2013), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1206 КО Пожаревац, у Пожаревцу, улица Кнеза Лазара 17, на основу Идејног решења бр. Техн. Документације: 1373 од 14.01.2025.године, Пожаревац, урађеног од стране Привредног друштва за пројектовање „ZORAN СО“ ДОО Пожаревац, за које је главни пројектант Зоран Радовановић, дипл.инж.арх са лиценцом 300 2572 03, ради санације, реконструкције, адаптације и пренамене таванског простора у стамбени, постојећег стамбеног објекта спратности П+0 у спратност П+Пк. **Планираним радовима се задржава постојећи габарит објекта.**

Постојећи објекат, спратности П+0, на којем се изводе наведени радови је доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011 (100%), укупне БГРП (надземно) од 102, м2, и укупне НЕТО површине (надземно): 79,24м2

Планирани објекат, спратности П+Пк, са пренаменом таванског простора у стамбени: доминантна категорије А, класификационас ознака 111011 (100%), укупна БГРП (надземно) од 188,61 м2, и укупне НЕТО површине (надземно): 150,02 м2.

Објекат се не прикључује на комуналну инфраструктуру. Инвеститор је приложио Изјаву о извршеним прикључцима на комуналну инфраструктуру од 14.03.2025.године. заједно закљученим уговорима са јавним предузећима.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

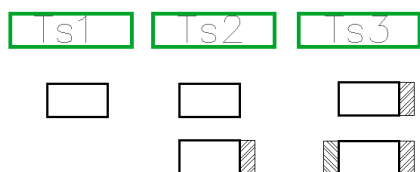
Локација предметног објекта налази се у обухвату грађевинског подручја Града Пожареваца, које је као такво утврђено Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ и Планом детаљне регулације „Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице“ у Пожаревцу“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 2/2013) (у даљем тексту: План), а увидом у исти утврђено је да се предметна локација налази у оквиру блока Б2, који је ограничен улицама Синђелићевом, Кнеза Лазара, Југ Богдановом и Косанчићевом, у мешовитој зони средње густине, ознаке С2.

Увидом у План детаљне регулације “Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице” у Пожаревцу утврђено је да предметна катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

Намена земљишта: Као претежна намена зоне у оквиру које се налази предметна локација, Планом је предвиђено мешовите зоне средњих густина становања, а као пратећа намена у истој се могу наћи и нестамбени садржаји који својом функцијом не нарушавају комфор становања.

Физичка структура: Предметна локација коју чини к.п.бр. 1206 К.О. Пожаревац, налази се у целини ознаке Тс3, у оквиру које је планирана изградња слободностојећих или једнострано узиданих објеката (што подразумева постављање објекта на границу парцеле са бочним суседом без могућности постављања отвора према истом, при чему није неопходна сагласност суседа, већ је потребно обавезно обезбеђење постојећих објеката, уз обавезну дилатацију на контактном зиду).

МОГУЋЕ КОМБИНАЦИЈЕ ИЗГРАДЊЕ ПО ТИПОЛОГИЈИ ОБЈЕКТА



Услови за архитектонско, естетско обликовање објекта:

Архитектонска обрада зграда треба да је у складу са наменом и амбијентом. Дозвољава се изградња вишеводног крова. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Последња етажа може бити у форми спрата, повученог спрата или поткровља. Повучени спрат се формира каскадним повлачењем у односу на фасадну раван.

Максимална висина надзетка поткровне етаже код изградње класичног крова је 1,6 м, од коте пода поткровља, а максимални нагиб кровних равни износи 30°. На крововима могу се формирати кровне баце. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,2 м. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу.

Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

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

Приликом обраде фасада применити светле пригушене боје.

Правила за надзиђивање, доградњу, реконструкцију и адаптацију постојећих објеката становања за целину С2, подцелине С2а и С2б

- Грађевинске линије објеката дефинисане су постојећим габаритима.
- Дозвољене су адаптације постојећих таванских, поткровних и сличних простора у стамбене или друге корисне површине у оквиру постојећег габарита.
- Измена габарита крова дозвољена је само у случају потребе замене постојеће кровне конструкције или због уклапања крова са крововима суседних објеката.
- Дозвољено је надзиђивање свих постојећих објеката типа С2а, до спратности Су+П+2+Пк (код постојећих објеката са сутереном), односно до спратности П+2+Пк (Пс) (код постојећих објеката, без сутерена, спратности П+2), који се налазе на планираној грађевинској линији, под условом да се не прекорачују величине параметара за дату целину дефинисане овим Планом.
- Дозвољено је надзиђивање свих постојећих објеката типа С2б, до спратности Су+П+1+Пк (код постојећих објеката са сутереном), односно до спратности П+1+Пк (код постојећих објеката, без сутерена, спратности П+1), који се налазе на планираној грађевинској линији, под условом да се не прекорачују величине параметара за дату целину дефинисане овим Планом.
- Максимална висина назидка износи 1,6 m.
- Надзидани простор не сме излазити ван габарита објекта.
- Надзидани простор једног објекта мора бити решен на јединствен начин према јединственом пројекту.
- Није дозвољена изградња таквих поткровља и сл. којима се нарушавају стилске карактеристике стамбених објеката мешовитих блокова.
- Уколико је постојећи објекат делимично дограђен (дограђен изнад једне степенишне вертикале), доградњу преосталог дела објекта урадити у потпуности у складу са постојећом доградњом. Ово се не односи на број и структуру станова, већ само на спољни изглед објекта.
- Дозвољена је адаптација унутрашњег простора објекта који није приведен намени.
- Паркирање решити у оквиру парцеле.

Посебна правила изградње нових објеката за целину С2а:

Планирана изградња треба да има карактеристике мешовитог блока са следећим параметрима:

- индекс заузетости: 60%

- индекс изграђености 2.4

- спратност П+2+Пк и П+2+Пс (уз услов да се ул. Кнеза Лазара усагласе са постојећом висином венца "Музичке школе" која износи 7,20м, код објеката на регулацији), односно (12м до венца, 15м до слемена за све друге објекте у овој зони и блоковима у плану).

- Повучени спрат се формира каскадним повлачењем у односу фасадну раван.

- дозвољена је изградња помоћног објекта на парцели, спратности П, максималне висине 5.0м.

- 20% мин зеленила

- Минимална величина новоформиране грађевинске парцеле износи 250m^2 за објекте у низу, за слободностојеће 400m^2 , $(2 \times 250\text{m}^2)$ за двојне, минимална ширина износи 12 m за слободностојеће објекте, 10м за двојне, 6м за објекте у низу, а минимална дубина износи 15 m.

За постојеће парцеле чија се површина смањује ширењем регулације и мања је од прописане важи постојећа површина ако није мања од 250m^2 .

- Унутрашње грађевинске линије дате на графичком прилогу бр. 05 "РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН" су линије до којих је дозвољена изградња објеката.

- Растојање објекта од задње границе парцеле не сме бити мање од 6 m, али не мање од 4 m према графичком прилогу бр. 05 "РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН" .
- Изузетно, код постојећих парцела или делова постојећих парцела са мањом дубином од 15 m до задње границе парцеле, дозвољено растојање објекта од задње линије парцеле не сме бити мање од 2 m.
- Удаљеност слободностојећег објекта и објеката у прекинутом низу (мин. три објекта у низу), први и последњи, од бочних граница парцела је минимално 2,0m с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1.5 m.
- Дозвољавају се отвори стамбених просторија на бочним фасадама, ако је минимална међусобна удаљеност суседних објеката 5,0m.
- Удаљеност двојног објекта од границе парцеле са бочним суседом који је слободностојећи је минимално 3,0 m без услова у погледу формирања отвора и минимално 2.0m с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1.5 m.
- Удаљеност двојног објекта од границе парцеле са бочним суседом, који је постављен на граници парцеле, је 0.0m без могућности постављања отвора према суседу. Нова зграда треба да се наслања на калкан суседне зграде у пуној површини калкана, уз примену правила грађења, и не сме бити већа од габарита постојећег калкана. Уколико је суседна зграда планирана за замену, у лошем грађевинском стању или својим изгледом не одговара планираној структури, габарит калкана нове зграде може бити већи од калкана на суседној парцели, уз примену правила грађења.
- Растојање објекта од наспрамног мин. 6.0m.
- Удаљеност од помоћног објекта мин. 1.5m.
- Код угаоних парцела индекс заузетости и индекс изграђености могу се увећати до 15%.
- Паркирање решавати на парцели (на отвореном паркингу или у гаражи), по нормативу - 1ПМ по стану, 1ПМ на 30м² нето канцеларије и 1ПМ на 60м² нето за трговину.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

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

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Правила градње:

Правила градње за изградњу нових објеката у целини С2а:

- Минимална величина новоформиране грађевинске парцеле износи 250м² за објекте у низу, односно 2х250м² за двојне објекте. Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле за објекте у низу

је 6м, а за двојне објекте 10м. Минимална дубина парцеле је 15м.

- Максимални индекс заузетости износи 60%, а максимални индекс изграђености износи 2.4.

- Максимална спратност објекта износи П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље) односно 12м до венца, а 15м до слемена.

- дозвољена је изградња помоћног објекта на парцели, спратности П, максималне висине 5.0м.

- Минимални проценат зелених површина на парцели износи 20%.

- **Грађевинска линија постављена је на удаљености 5.0м од регулационе линије, у свему према графичком прилогу “Регулационо нивелациони план” који је дат у прилогу акта, а на истим је приказана и унутрашња грађевинска линија која представља линију до које је дозвољена изградња објекта.**

- Удаљеност слободностојећег објекта и објеката у прекинутом низу (мин. три објекта у низу), први и последњи, од бочних граница парцела је минимално 2,0м с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1.5 м.

- Дозвољавају се отвори стамбених просторија на бочним фасадама, ако је минимална међусобна удаљеност суседних објеката 5,0m.

- Удаљеност двојног објекта од границе парцеле са бочним суседом који је слободностојећи је минимално 3,0 м без услова у погледу формирања отвора и минимално 2.0м с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1.5 м.

- Удаљеност двојног објекта од границе парцеле са бочним суседом, који је постављен на граници парцеле, је 0.0м без могућности постављања отвора према суседу. Нова зграда треба да се наслања на калкан суседне зграде у пуној површини калкана, уз примену правила грађења, и не сме бити већа од габарита постојећег калкана. Уколико је суседна зграда планирана за замену, у лошем грађевинском стању или својим изгледом не одговара планираној структури, габарит калкана нове зграде може бити већи од калкана на суседној парцели, уз примену правила грађења.

- Растојање објекта од наспрамног мин. 6.0м.

- Удаљеност од помоћног објекта мин. 1.5м.

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Услови за смештај возила: Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи, по нормативу – 1 паркинг место по стану, 1 паркинг место на 30м² нето површине за

канцеларијски простор и 1 паркинг место на 60м² нето површине простора за комерцијалне садржаје.

Основни стандарди за будуће стање код доградње и нове стамбене и дуге изградње , на једно паркинг место по делатностима износе:

- индивидуални стамбени објекти.....100-120 м²
- индивидуални стамбени објекти,више станова...1. стан
- стамбени објекти- зграде, блокови.....1. стан
- канцеларије.....30м² нето површине
- трговине.....60м² нето површине
- хотели.....3 кревета
- ресторани, кафане,.....4 седећа места
- мотели.....1. соба
- биоскоп, дворане..... 10 столица
- болница..... 4-5 кревета
- спортске дворане, стадиони, спортски терени..... 8-12 гледалаца
- школе.....1 учионица

Зеленило уз новопланиране типове становања – отворени, полуотворени, мешовити блок и индивидуално становање и пословање :

Зелене површине на овим парцелама обухватају све високо вредноване врсте из снимка постојећег стања вегетације (мануала валоризације). То су лишћарске врсте (платан, јавор, бреза, липа, сохора, кестен и др.) као и четинарске (кедар, црни бор, дуглазија, туја и др.) које имају високо формиране крошње и у пуној су физичкој зрелости.

Неопходно је формирање нових травњака и увођење нових групација декоративних жбунастих врста, чиме се остварује динамика простора. Зеленило на грађевинским парцелама изнад планираних подземних гаража, првенствено уредити као просторе за игру деце са свим елементима мобилијара наведеним у претходном ставу. Зелене поршине могу бити у жардињерама издигнуте за 50–60 cm у виду касета. Испод нивоа терена такође је упуштена кровна равна гаража за 50 cm чиме се постиже земљишни супстрат око 100 cm са развој врста са плићим кореновим системом која чини основу за избор садног материјала. То су првенствено жбунасте и ниско полегле врсте као и разноврсне цветне културе и покривачи тла.

Уређење парцела стамбених и стамбено-пословних објеката биће везано и за начин и квалитет становања. Пошто се у овој зони ради углавном о становању високог нивоа потребно је парцеле опремити и луксузним зеленилом. Неопходно је формирање нових травњака и увођење нових групација декоративних жбунастих врста, чиме се остварује динамика простора.

Општа правила за озелењавање слободних површина :

Уређивање слободних површина радити на основу ситуације постојећег стања, израђене биолошке основе и синхрон плана. Пре приступа израде пројекта високо вредновану постојећу вегетацију штитити и третирали као саставни део пројекта. Новом вегетацијом потребно је пре свега унапредити животни простор и побољшање микроклимата. За одржавање зеленила, пројектом хидроинсталације предвидети хидрантску мрежу. Поред постојеће вегетације предвидети допуну садница стару 1–12 год., садњом зимзеленог и листопадног шибља. С обзиром на разноврсност простора, зеленило поред своје основне биолошке функције служи и за разграничење, односно просторну изолацију стамбеног дела од комуналног простора. Приликом пројектовања и извођења планирати све портебне мере за заштиту стабала, дрвореда као и свог високо-вреднованог постојећег зеленила. Нивелационо-регулационим решењем обезбедити правилно отицање воде од објекта према слободном простору ка сливницима и риголама. Обезбедити минимално одстојање дендро врста од подземних инсталација. Све грађевинске као и шумарске радове радити према важећим прописима.

Услови прикључења на инфраструктуру :

За издавање грађевинске дозволе потребно је да грађевинска парцела има могућност прикључења на саобраћајну, електроенергетску, водоводну и канализациону инфраструктуру и одговарајуће услове за евакуацију отпада, а у складу са издатим условима имаоца јавних овлашћења.

Испуњеност услова за грађевинску парцелу:

Дозвољена је изградња на свим постојећим катастарским парцелама према урбанистичким параметрима. Дозвољено је укрупњавање катастарских парцела по иницијативи корисника а у складу са Правилима грађења овог Плана. За потребе укрупњавања и деобе катастарских парцела обавезна је израда пројекта препарцелације, односно пројекта парцелације. Границе између планираних грађевинских парцела могу се мењати израдом пројекта препарцелације.

Увидом у План детаљне регулације “Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице” у Пожаревцу утврђено је да предметна катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

Инжињерско-геолошки услови :

Испитивани терен у морфолошком погледу целим својим пространством лежи на широкој, нижој речној тераси а преко моћне алувијалне равни реке Велике Мораве. Терен у овој зони је изразито равен са малом депресијом у делу улице Топличине.

Испитивано подручје је урбанизовано и припада равном терену, са локалним деловима нагиба до 2°. Апсолутне коте терена у оквиру истражног подручја крећу се од 77.5 до 80.0 мнв.

Простор на коме се планира изградња стамбених вишепородичних објеката обухвата улице, Кнеза Лазара, Косанчићеву, улицу Топличину и делови улице Југ Богданове. Ове улице обухвата терене који спадају у категорију стабилних и условно стабилних терена. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима и контролисано дренирање и одвођење површинских вода.

Геолошку грађу предметног простора изграђују седиментне стене представљене творевинама палеозојске, терцијарне и квартарне старости. Саму површину терена прекривају квартарни седименти, на непосредном подручју истраживања представљени су плеистоценским наслагама леса и лесоидних глина, песковима и заглињени песковима и холоценским алувијалним наносима река В. Мораве као и делувијално - елувијалним наносима на падинама Пожаревачке греде, дебљини од 3 до 6 м.

Лесне насlage покривају највише делове терена. Овде је лес дебљине 3-5м и почиње глиновитом варијантом ткз “Барски лес”.

Алувијум у ужем смислу изграђен је од фација поводња и корита. Поводањске насlage покривају алувијалне равни, а изграђене су од пескова, и песковитих седимената, дебљине од 2,0 - 5,0 м.

Фација корита изграђена је од песковито - шљунковитих седимената, просечне дебљине око 5,0 м. Максимална дебљина песковито - шљунковитих наслага се креће око 15,0 м.

Делувијално - елувијална распадина покрива практично целу падину Пожаревачке греде, а представљена је прашинасто - песковитоглиновитим седиментима лесоидног хабитуса. У вишљим деловима падине седименти су крупнијег зрна са доста конкреција CaCO_3 пореклом из леса, док је у подножју падине заступљена фина прашинасто - глиновита фракција.

На основу истражних радова и интерпретација података геолошких и хидрогеолошких истраживања и испитивања, на подручју истраживања, издвојено је више хидрогеолошких колектора и издани формираних у њима.

Водоносни хоризонт "Г" представљен је алувијалним песковито - шљунковитим наслагама реке Велике Мораве, присутан на дубини 5,85-6,80м, на целом истражном простору. Издан је са слободним нивоом. Појава Нивоа подземне воде је на дубини од 6,10м и у току године варира у просеку 0,60м.

Водоносни хоризонт "В" изграђен је од средњезрних до крупнозрних пескова у којима је формирана издан под притиском, на дубини од 220,0м (артеска бушотина код "Ћебе" АБ-1). Артески бунар у Пожаревцу код "Ћебе" даје на самоизливу 0,18 /сец, а температура воде је 23°.

На предметном простору издвојена су два инжењерско-геолошка Рејона: 1 и 2.

Рејон 2. - простира се између улица Кнеза Лазара и Немањине, између Кнеза Лазара и Косанчићеве, између Косанчићеве и Топличине и између дела Топличине и Лоле Рибара.

Терен у Рејону 2 у површинском делу је изграђен од прашинастих глина и лесовидних седимената, дебљине 2,20-3,8м, који леже преко алувијалним наносима река В. Мораве. Нагиби у појединим деловима терена су већи од 1°, тако да у појединим деловима имамо депресије у којој се задржавају површинске воде.

Изградња објеката - грађевински радови (земљани пре свега), се могу се обављати несметано уз обавезну примену адекватних техничких мера заштите дубљих ископа. На основу досадашњих истраживања у Рејону 2. природна носивост терена се креће од 150-180 kN/m². Постојећи стари објекти спратности до 4 спрата углавном су фундирани на темељним тракама, тако да не пружају могућност неке веће надградње, већ их треба свести на надградњу поткровља.

За нове будуће објекте планирати фундарање објеката на темељним плочама чија је носивост за овај терен преко 350,0 kN/m².

Посебни услови:

Услови за планирање свих будућих интервенција у простору који је обухваћен границама овог Плана, као и мере техничке заштите на појединачним објектима градитељског наслеђа који се налазе у оквиру њега, одређиваће се на захтев у времену када се планирају Регионалном заводу за заштиту споменика културе Смедерево.

Постојећи објекат на к.п.бр. 1204/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Косанчићева бр. 16Б, није евидентиран као објекат под претходном заштитом.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке налазе или остатке, све радове треба обуставити и обавестити Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. Инвеститор је дужан да по чл. 109. и 110. Закона о културним добрима обезбеди финансијска средства за извођење археолошких радова.

Регулациона линија према улици Сопотској се поклапа се границом парцеле број 1784/1 К.О. Пожаревац и трасом улице Сопотске (к.п. бр. 1875), која је завршно уређена и комунално опремљена. Регулација улице је укупне ширине 9,00 м при чему се регулационе линије приближно поклапају са границама парцела ка улици. Грађевинске линије са обе стране улице налазе се на растојању од регулационе линије улице од по 5,00 м, тако да растојање између наспрамних грађевинских линија износи 19,00 м. Линија повученог спрата објекта налази се на растојању 2,00 м од грађевинске линије. Делови спратних етажа могу се препустити преко грађевинске линије улице за 1,60 м у

површини до 40% од уличне фасаде објекта у складу са чл. 32. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гл. РС“ бр.50/11), при чему висина уличног венца објекта не сме да буде већа од растојања најистуренијих делова објекта до наспрамне грађевинске линије. Задња грађевинска линија одређена је на растојању од задње границе парцеле мин. 1/3 висине вишег објекта, а најмање 6,00 м. Висина дворишног венца објекта не сме да буде већа од растојања најистуренијих делова објекта до наспрамног суседног објекта. Линија изградње објекта у низу са задње стране поклапа се у дужини мин 1,50 м, са задњом линијом суседног објекта уз који се непосредно наслања. За објекте у низу задња линија повученог спрата објекта поклапа се са одговарајућом задњом грађевинском линијом објекта. Будућа изградња предвиђена је у типологији двострано узиданих објекта, ради формирања објеката у низу, или слободностојећих објеката према условима изграђености локације и суседних објеката. За објекте у низу бочна линија повученог спрата објекта поклапа се са одговарајућом бочном грађевинском линијом објекта. Подземна етажа објекта која је укопана до висине тротоара објекта може да се лоцира до саме међе са суседном парцелом, под условом да заузме парцеле подземном етажом буде мање од 85% површине парцеле. Нивелационо решење предвиђа задржавање постојеће нивелације улице и околног терена. Кота приземља будућих објеката одређује се на висини од мах 1,00 м од тротоара улице, мерено у зони осовине уличне фасаде објекта. Висина кровног венца ка улици може износити максимално 11,50 м, при чему мора бити мања од растојања венца меродавног дела објекта од наспрамне грађевинске линије.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Предметни објекат означен је у катастру као објекат 1 на парцели. Објекат је изграђен на регулационој линији према улици Кнеза Лазара. Парцела 1206 обухваћена је планом детаљне регулације „Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице“ у Пожаревцу. Објекат има статус добра које ужива претходну заштиту па је за сваку интервенцију на објекту неопходно прибавити услове издате од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево. Објекат је изграђен пуном опеком старог формата димензија 30x15x7 цм. Темелјни зидови су дељине 1,5 опека (46 цм без малтера), спољашњи зидови су дебљине 1 опека (30 цм), а сви унутрашњи зидови су дебљине пола опеке (15 цм). Таванска конструкција је дрвена, са тавањачама које су са доње стране обрађене летвом и малтером, а са горње стране даском и блатним малтром („каратаван), укупне дебљине 24 цм. Кров је на главном делу двоводан, а на мањем дворишном крилу једноводан. Кровна конструкција је дрвена, од резане чамове грађе. Покривач је бибер цреп на летви. Лимарија је од поцинкованог лима. На уличној фасади је примењен стојећи олук, а на дворишном делу висећи олук. Олучна вертикале су кружног пресека. Прозори су класични, дрвени, двоструки, дводелни. Врата су од дрвеног масива. Подови су аутентично обрађени бродским подом на дрвеним потплатосницама, све то на насипу од ситног песка. Изузетак је накнадно обрађено купатило, са подном и зидном керамиком. Зидови су споља и унутра малтерисани, као и плафони. Улична фасада је богата орнаментиком, са израженим кровним и фасадним венцем, пиластрима са декоративним капителима, натпрозорним и парапеним симсовима, ливеном пластиком изнад и око прозора, као и на таванском фризу.

ПРЕДВИЂЕНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ На објекту су предвиђене интервенције у циљу санације, реконструкције и адаптације, а такође и претварање таванског простора у стамбени. Интервенције у потпуности задржавају постојеће хоризонталне и вертикалне габарите, нагиб крова и висину слемена. Према захтеву инвеститора, објекат треба да добије нову намену а то је кућа са апартманима за издавање. Предвиђено је укупно шест апартмана, по три у приземљу и три у будућем поткровљу. Због недостатка унутрашњих носећих зидова, великих распона и потребе добијања бетонске таванице, предвиђено је потпуно уклањање постојећих преградних зидова на пола опеке, и извођење потпуно нове армирано-бетонске носеће конструкције у унутрашњости објекта, уз потпуно задржавање спољашњих ободних зидова, како у хоризонталном тако и у вертикалном габариту. Постојећи подови се потпуно уклањају, подлога се прокопава до потребне дубине како би се обезбедило извођење нових подова са потребном бетонском конструкцијом и изолацијама. Постојећи

кров се у потпуности уклања, са конструкцијом и покривачем. Нови кров се изводи са истим назитком у тавану, истим нагибом крова, и висином слемена. На будућем поткровљу предвиђени су кровни прозори. Нова бетонска тавааница биће спуштена у односу на постојећу, ради добијања довољне висине у поткровљу. Нова спољашња столарија биће дрвена, једнокрилна, са термоизолационим стаклом, димензија и геометрије по угледу на постојећу. После извршених грубих грађевинских радова, на објекту ће бити изведени сви потребни инсталатерски и завршни грађевинско-занатски радови, у смислу завршне обраде зидова, подова и плафона. Објекат ће бити опремљен инсталацијама електрике, водовода, канализације и централног грејања, а сва ова инфраструктура биће прикључена на градску мрежу према условима јавних предузећа.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИМАОЦА ЈАВНОГ ОВЛАШЋЕЊА:

- Услови, број: 136/2 – 2025 од 22.04.2025. године, Смедерево, издати од Регионалног Завода за заштиту споменика Смедерево.

Инвеститор је приложио Изјаву о извршеним прикључцима на комуналну инфраструктуру од 14.03.2025.године. заједно закљученим уговорима са јавним предузећима.

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

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

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

- **мере енергетске ефикасности:** Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник Републике Србије“, бр.69/2012).

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

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- **Идејно решење број: ИДР -1373, Пожаревац, од 14.01.2025.године, урађеном од стране урађеног од стране Привредног друштва за пројектовање „ZORAN CO“ ДОО Пожаревац, за које је главни пројектант Зоран Радовановић, дипл.инж.арх са лиценцом 300 2572 03, ради санације, реконструкције, адаптације и пренамене таванског простора у стамбени, постојећег стамбеног објекта спратности П+0 у спратност П+Пк, **које је саставни део ових локацијских услова****
- **Катастарско топографски план** од 28.10.2024.године, за к.п.бр. 1206 К.О. Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.инж.геод.
- **Пуномоћје** за подношење захтева од 10.12.2024. године.
- Налог за уплату ЛАТ-а од 2109,00 динара и РАТ-а од 2340,00 динара, прослеђени кроз ситем ЦЕОП од 30.05.2025.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 06.03.2025.године на износ од 1.040,00 динара.

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација – пројекат за грађевинску дозволу, на основу кога се издаје грађевинска дозвола, сходно члану 135. важећег Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/2023).

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.

На основу члана 152. став 8. тачке 3в) и 3г) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, и 62/2023), одговорни извођач радова дужан је да управља грађевинским отпадом насталим током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом и користи и/или складишти грађевински отпад настао током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом.

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

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.

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

ДОСТАВИТИ:

1. подносиоцу захтева
2. Архиви Градске управе Града Пожаревца
3. Имаоцима јавног овлашћења ради информисања

Обрађивач

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.