



**Република Србија**

**ГРАДСКА УПРАВА**

**ГРАДА ПОЖАРЕВЦА**

**Одељење за урбанизам**

**и грађевинске послове**

**Број ROP-PZR-8628-LOC-1/2024**

**Број: 04-350-198/2024**

**Датум: 18.04.2024. године**

**П о ж а р е в а ц**

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Предузећа за изградњу станова „Гајеви апартмани“ доо, Салаковац, Бресије бб (МБ 20496070, ПИБ105955728) и Степановић Добрице из Пожареваца, ул. 15. октобра бр. 20, који је по пуномоћју поднет од стране Гроздановић Милене из Пожареваца, ул. Немањина бр. 7, за издавање локацијских услова за планиране радове на изградњи стамбено - пословне зграде на к.п.бр. 1448/1 К.О. Пожаревац, ул. Лоле Рибара бр. 39-41, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 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 Пожареваца“, број 11/20) и Урбанистичког пројекта - урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу стамбено-пословне зграде на к.п.бр. 1448/1 и 1348/8, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Лоле Рибара бр. 39-41, у циљу висинског уједначавања објекта на предметним парцелама са објектима у оквиру улица Лоле Рибара и Босанске, на к.п.бр. 1412, 1454 и 1455, све К.О. Пожаревац (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-1/2024 од 01.02.2024. године), и з д а ј е:

#### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**За катастарску парцелу број 1448/1 укупне површине 1552м<sup>2</sup>, за изградњу стамбено-пословне зграде, спратности По+П+4+Пс (подрум+приземље+четири спрата+повучени спрат), укупне бруто површине објекта од 5196,21 м<sup>2</sup> и укупне БРГП објекта од 4335,77 м<sup>2</sup>.**

## **I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:**

Постојеће стање и планирана намена:

Предметна катастарска парцела број 1448/1 К.О. Пожаревац, ул. Лоле Рибара бр. 39-41, укупне површине 1552м<sup>2</sup>, налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца, у широј централној градској зони, у блоку 2.5, у оквиру површина осталих намена – комерцијалних услужних делатности и становања ниске спратности, са североисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Лоле Рибара (к.п.бр. 1348/1 К.О. Пожаревац), а са југозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Васе Пелагића и представља формирану грађевинску парцелу, на основу потврђеног Пројекта препарцелације к.п.бр. 1448/1, 1448/2, 1449/10, 1451/2 и 1348/1 (део), све К.О. Пожаревац (Потврда Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-478/2023 од 08.05.2023 године).

На предметној локацији планирана је изградња вишепородичне стамбено - пословне зграде, спратности По+П+4+Пс (подрум+приземље+четири спрата+повучени спрат), укупне бруто површине од 5196,21 м<sup>2</sup> и укупне БРГП од 4335,77 м<sup>2</sup>.

Предметна локација је у фактичком стању изграђена породичним стамбеним и пратећим помоћним објектима. Сви објекти који су изграђени су планирани за уклањање како би се створили услови за изградњу стамбено-пословне зграде и уређења терена у њеној функцији.

## **II. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**

У складу са чланом 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће:

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 112 222 (86%) – стамбене зграде за вишепородично становање;

122011 (14%) – пословни простори;

## **III. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:**

Планирана спратност објекта је По+П+4+Пс (подрум+приземље+четири спрата+повучени спрат), планираних површина: основе приземља БПОпр=703,00м<sup>2</sup>, укупне бруто површине БПО=5196,21 м<sup>2</sup>, бруто развијене грађевинске површине БРГП=4335,77 м<sup>2</sup> и укупне нето корисне површине НПО=4387,91 м<sup>2</sup>.

У објекту је укупно предвиђено 47 стамбених јединица, као и 1 пословни простор у приземљу објекта.

Објекат је стамбени, намењен за вишепородично становање, са помоћним простором у подрумској етажи, пословним простором у делу приземља и стамбеним простором и заједничким просторијама у преосталом делу приземља и на свим надземним етажама.

У оквиру етаже приземља формиран је пословни простор намењен администрацији и трговини, као и три стана; у оквиру типске етаже (први, други, трећи и четврти спрат) формирано је по девет станова; у оквиру последње етаже (етажа повученог спрата) формирано је осам станова; што чини укупно 47 стамбених јединица различите структуре.

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

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

- I. План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020);
- II. Урбанистички пројекат - урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу стамбено-пословне зграде на к.п.бр. 1448/1 и 1348/8, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Лоле Рибара бр. 39-41, у циљу висинског уједначавања објекта на предметним парцелама са објектима у оквиру улица Лоле Рибара и Босанске, на к.п.бр. 1412, 1454 и 1455, све К.О. Пожаревац (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-1/2024 од 01.02.2024. године).

Предметна локација, коју чини к.п.бр. 1448/1 К.О. Пожаревац, ул. Лоле Рибара бр. 39-41, налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца, у широј централној градској зони, у блоку 2.5, у оквиру површина осталих намена – комерцијалних услужних делатности и становања ниске спратности.

За предметну локацију је потврђен Пројекат препарцелације к.п.бр. 1448/1, 1448/2, 1449/10, 1451/2 и 1348/1 (део), све К.О. Пожаревац (Потврда Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-478/2023 од 08.05.2023 године).

Урбанистичким пројектом су детерминисани услови и начин изградње, а уколико параметри нису детерминисани урбанистичким пројектом, важе општа правила изградње у складу са Планом на основу кога је исти усвојен, односно Планом генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020), као и услови ималаца јавних овлашћења прибављених за потребе израде Урбанистичког пројекта, као и у процедури издавања локацијских услова.

#### **ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПОЖАРЕВАЦ 1“ - ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

##### **НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**

Претежна намена земљишта су комерцијалне услужне делатности и становање ниоске спратности, у широј централној зони града.

У оквиру претежних намена датих, у даљој разради планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена, у складу са табелама „Компатибилне намене“.

Врста и намена објеката који се могу градити на површинама осталих намена одређене су претежном наменом.

- становање – стамбене зграде свих типова, са једним или више станова или за заједнично становање;
- комерцијалне услужне делатности – трговина, пословање, угоститељство, туризам, услужно занатство и друге намене из терцијарног сектора – непроизводне услужне делатности, укључујући управно-пословне објекте јавних предузећа.

### **Положај објеката на парцели**

Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију и представља линију на коју се обавезно поставља основни надземни габарит зграде према регулационој линији. Грађевинске линије дефинисане су у графичком прилогу – карта 3 „План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина“, Р – 1:2.500.

У случају да постоји потреба да цела зграда буде повучена иза грађевинске линије, обавезна је израда урбанистичког пројекта, са одговарајућом аргументацијом за овакву позицију објекта у текстуалном делу, изузев у зонама где се планирана грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, у ком случају нема изузетака од правила. Ове одредбе не важе за објекте у унутрашњости блока, на грађевинским парцелама које приступ јавној саобраћајној површини остварују преко приступног пута у оквиру саме грађевинске парцеле (минималне ширине 3,5 m), или посредно, преко интерне, сукорисничке, саобраћајне површине која није јавна. За такве објекте меродавна су растојања између суседних парцела.

Подземна грађевинска линија увек се поклапа са надземном грађевинском линијом, изузев уколико је правилима грађења одређено или на карти 3 „План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина“, Р – 1:2.500 приказано другачије.

Максимална површина подземних етажа условљена је и минималном процентом зелених површина на парцели, датим у посебним правилима грађења.

Површина дела грађевинске парцеле на којој се може вршити извођење грађевинских радова – зона грађења – одређена је грађевинским линијама, минималним растојањима од бочних и задњих граница парцеле, индексом заузетости и процентом зелених и слободних површина на парцели.

Зграде могу бити слободностојеће, двојне и у низу, све у складу с посебним правилима грађења. Двојне зграде и зграде у низу морају имати потпуно независне конструктивне и друге грађевинске елементе на граници са суседом, од које морају бити одмакнути од 1/2 до 1 ширине дилатационе разделнице. Када је планом предвиђена изградња објеката у низу, за њихову изградњу није потребна сагласност суседа.

Ни један део приземља објекта не сме бити испред регулационе линије. Уколико се грађевинска и регулациона линија не поклапају, испред грађевинске линије дозвољене су отворене спољашње степенице до нивоа приземља, ненакривене терасе у нивоу приземља и рампе за возила или пешаке, на растојању не мањем од 1,2 m од регулационе линије.

Грађевински испади – препусти на 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 објекту могу прелазити регулациону линију највише у мери која се добија када се од ширине улице одузме 8 m и подели са 2, уз услов да је испуњено растојање од наспрамног објекта.

У улицама ужим од 8 m, грађевински испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.

Грађевински испади на предњим и задњим фасадама код објеката у низу мора бити удаљен од бочне границе парцеле уз коју је објекат узидан најмање за ширину препуста, али не мање од 1 m.

Површина фасаде препуста може да буде највише 50% од површине целе фасаде, сем у случају да се грађевинска и регулациона линија поклапају, када може да буде највише 30% од површине фасаде. Нису дозвољени препусти на висини мањој од 3,5 m од терена, уколико прелазе регулациону линију, односно на висини мањој од 3 m од терена, уколико не прелазе регулациону линију. Нису дозвољени препусти на бочним и задњој фасади у односу на дефинисане грађевинске линије (зону грађења).

## **Висина објеката**

### **Појмовник**

- Висина објекта – вертикално растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке уличног фасадног платна), на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. Код објеката на углу, висина се мери на улици са вишом котом нивелете. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличног фасадног платна.

- Повучени спрат – последњи спрат објекта са равним кровом или плитким косим кровом са нагибом до 15°, чија је предња фасада повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Бочне и задње фасадне равни повученог спрата морају бити повучене од одговарајућих фасадних равни основног корпуса објекта најмање 1,5 m, изузев код објеката у низу. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.

Максимална дозвољена висина објекта за одређену зону дата је у посебним правилима грађења. Висина објекта може бити једнака максималној дозвољеној висини или мања од ње.

Висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења.

Висина слемена може бити највише 3 m виша од највише дозвољене висине објекта.

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња подрума. Изградња сутерена је дозвољена само на теренима у нагибу већем од 15%.

## **Услови за ограђивање**

Све грађевинске парцеле на површинама осталих намена, морају бити ограђене, изузев када је намена станица за снабдевање горивом. Изузетно, не ограђују се према улици парцеле у зонама ивичне изградње, где се регулациона и грађевинска линија поклапају, укључујући поједине парцеле у тим зонама где се регулациона и грађевинска линија не поклапају (Улица Братства и јединства бр. 64 и Улица Лоле Рибара бр. 9).

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Изузетно, када постоји писана сагласност суседа, могу се постављати на међу суседних грађевинских парцела.

Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Висина капије не сме бити већа од висине ограде. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије.

Уколико је растојање између грађевинске и регулационе линије мање од 3 m, грађевинска линија представља и линију на коју се поставља ограда. За такве ограде важе иста правила као за ограде на регулационој линији.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Приступ се по правилу остварује непосредно, целом ширином фронта парцеле. Изузетно, приступ се може остварити преко приступног пута у оквиру саме грађевинске парцеле и посредно, преко интерне, сукорисничке, саобраћајне површине која није јавна. Изузеци су дозвољени у блоковима који имају велику дубину и претежно су изграђени по ободу. Минимална ширина приступног пута и интерне сукорисничке саобраћајне површине је 3,5 m у зони становања ниске спратности и 6 m у свим осталим зонама, уз обавезу испуњавања услова приступа ватрогасних возила.

Највише 1/3 од укупно потребног броја паркинг места на грађевинској парцели може бити на аутоматским или полуаутоматским системима за паркирање у више нивоа.

Није дозвољена промена намена гаража и гаражних места.

При дефинисању површина потребних за стационирање возила за новопланиране објекте прописују се нормативи према табели 35.

За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели. Није дозвољено паркирање возила у простору између грађевинске и регулационе линије, изузев за објекте становања ниске спратности изван централне градске зоне, где је дозвољено највише једно паркинг место у том простору.

Минимално стандардно место за управно паркирања путничких возила је 4,80x2,30 m, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5 m), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0m. Димензије паркинг места код косог паркирања дате су у следећој табели:

Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,7x5,0 m, односно на ширину паркинг места од 2,2 m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5 m.

### **Правила архитектонског обликовања**

Архитектонско обликовање објеката треба да буде савремено, у духу модерне архитектуре или регионалном духу, али без копирања елемената традиционалне архитектуре. Архитектура објеката треба да тежи високим естетским донетима, у складу са локацијом и њеним значајем у градском ткиву, и да одражавају афирмативан однос према објектима у окружењу, без подражавања њихове архитектуре. Није дозвољена примена архитектуре историјских стилова, изузев у случају реконструкције објеката под заштитом, уз услове надлежног завода за заштиту споменика културе.

Посебну пажњу посветити избору материјала за финалну обраду фасадних равни, водећи рачуна о њиховом квалитету, трајности, боји и текстури, пажљивом и ненападном избору боја на фасади. Материјализација свих објеката на парцели мора бити међусобно усклађена, а архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању естетски јединствене визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и блока. Забрањује се примена псеудостилских елемената на фасадама, укључујући грађевинску столарију.

Последњи спрат може бити испод косог („поткровље“) или равног крова, у целом габариту или као повучени спрат. Нису дозвољени мансардни и лучни кровови. Највећи дозвољени нагиб косог крова је 30°. Висина назитка није ограничена, уз услов да се поштује максимална висина венца дата у правилима грађења. Уколико се пројектује објекат са таваном, на тавану се не сме налазити користан простор, а таван не сме имати наиздак. Нису дозвољене кровне баце, изузев за излазак на кровну терасу.

Дужина уличне фасаде у зони становања ниске спратности не сме бити већа од 20 m, без обзира на ширину фронта грађевинске парцеле, изузев уколико се граде објекти у низу.

При пројектовању објеката на граници са зоном у којој су планиране мање висине објеката, обезбедити складно повезивање суседних објеката, степеновањем висине, везним елементима или елементима на фасади. Минимална ширина везног елемента је 3 m.

## **ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **Посебна правила грађења за зону комерцијалних услужних делатности у широј централној градској зони**

#### Услови за формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 500 m<sup>2</sup>;
- максимална површина парцеле је 1.500 m<sup>2</sup>;
- најмања ширина фронта парцеле је 12m

#### Највећи дозвољени индекс заузетости (Из):

- 50%,
- изузетно 55%, за објекте на углу. Овај индекс заузетости рачуна се само за најмању дозвољену површину парцеле, а за разлику до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.

#### Највећа дозвољена висина објекта:

- 11,5 m;
- изузетно, у блоковима 1.9, 5.2.Б, 6.1 (уз Улицу Немање Томића), 7.8, 11.8, и у улицама Боже Димитријевића и Лоле Рибара, највећа дозвољена висина објекта је 14,5 m; у блоковима 1.7.А и 6.1 (уз Улицу Драже Марковића), највећа дозвољена висина објекта је 5,5 m; у улицама Дунавској (до раскрснице са Раде Слободе), Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустијској, Немањиној, Братства и јединства и Кнез Милошев венац, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m;
- оријентациона спратност је П+2(+Пс); изузетно, у блоковима 1.9, 5.2.Б, 6.1 (уз Улицу Немање Томића), 7.8, 11.8, и у улицама Боже Димитријевића и Лоле Рибара, оријентациона спратност је П+3(+Пс); у блоковима 1.7.А и 6.1 (уз Улицу Драже Марковића), оријентациона спратност је П(+Пс); у улицама Дунавској (до раскрснице са Раде Слободе), Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустијској, Немањиној, Братства и јединства и Кнез Милошев венац, оријентациона спратност је П+4(+Пс);
- на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.

### Положај објекта у односу на регулацију:

- одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;
- грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, а њихова доња ивица мора бити најмање 4 m изнад терена;

### Растојања објекта од бочних граница парцеле\*

- по правилу, објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта;
- изузетно, дозвољена је изградња објеката који нису обострано узидани, уколико је на суседној парцели објекат под заштитом или објекат спратности П+2 и веће, који није на бочној граници парцеле;
- у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање  $\frac{1}{4}$  висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно  $\frac{1}{6}$  висине објекта, али не мање од 3 m, уколико објекат нема отворе стамбених просторија на бочним фасадама (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката.

### Растојања објекта од задње границе парцеле\*

- најмање  $\frac{1}{2}$  висине објекта, али не мање од 8 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);
- изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи  $\frac{1}{3}$  висине објекта, али не мање од 5 m;
- објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.

### Заштита суседних објеката\*

- у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта, изузетно  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта, уколико објекти немају отворе стамбених просторија на бочним фасадама или постоје отвори помоћних просторија са парапетом висине мин. 1,8 m. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина;
- међусобна наспрамна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама са заједничком задњом границом је најмање 1 висина вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина задње фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина;
- није дозвољено пројектовање отвора главних просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 8 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија;
- није дозвољено пројектовање отвора према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија;
- отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мањем од 4 m од бочног суседног објекта, односно, 3 m од бочне границе парцеле. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну;
- објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле.

### Кота приземља

- кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;
- изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат;
- кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.

### Услови за зелене и слободне површине

- минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 25%;
- обавезно је делове гаража који се налазе изван надземних габарита објеката озеленити минимално 50% извођењем супстрата најмање дебљине 60 cm, при чему те површине не улазе у обрачун зелених незастртих површина;
- подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле;
- на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту;
- за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.

### Услови за изградњу помоћних објеката

- није дозвољена изградња помоћних објеката.

### Услови за оградавање

- ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5m;
- изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1m;
- бочне и задња стране парцеле могу се оградити живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9m.

\* 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.

### **Посебна правила грађења за зону становања ниске спратности у широј централној градској зони**

#### Услови за формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 300 m<sup>2</sup>; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објекат може бити 10% мања од прописаног минимума;
- максимална површина парцеле је 900 m<sup>2</sup>;

- најмања ширина фронта парцеле је 12 m; изузетно, за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 m.

#### Највећи дозвољени индекс заузетости (Из):

- 40%,
- изузетно 45%, за објекте на углу. Овај индекс заузетости рачуна се само за најмању дозвољену површину парцеле, а за разлику до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.

#### Највећа дозвољена висина објекта:

- 11,5 m; изузетно, у Улици Ситничкој, највећа дозвољена висина објекта је 8,5 m; у Улици Драже Марковића, до укрштања са Улицом (сокаком) Трише Кацлеровића, највећа дозвољена висина објекта је 5,5 m;
- оријентациона спратност је П+2(+Пс); изузетно, у Улици Ситничкој, оријентациона спратност је П+1(+Пс); у Улици Драже Марковића, до укрштања са Улицом (сокаком) Трише Кацлеровића, оријентациона спратност је П(+Пс); Изузетак од горенаведених правила
- на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.

#### Положај објекта у односу на регулацију:

- одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;
- грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m;

#### Растојања објекта од бочних граница парцеле:\*

- најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката;
- по правилу, зграде се постављају као слободностојеће;
- дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих);
- изузетно, дозвољена је изградња зграда у низу, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Објекти у низу су обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта.

#### Растојања објекта од задње границе парцеле:\*

- најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 5 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);
- изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 2/3 висине објекта, али не мање од 6 m;
- објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.

#### Заштита суседних објеката:\*

- међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. 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;

- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 m;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m;
- отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну;
- објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.

#### Кота приземља:

- кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;
- изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат;
- кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.

#### Услови за зелене и слободне површине:

- минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 40%;
- није дозвољено поплочавање предбашта у проценту већем од 40%;
- на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту;
- за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине

#### Услови за изградњу помоћних објеката:

- дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији становања (гаража, баштенска кућица и сл), уз услов да се налазе у задњем дворишту и да не угрожавају друге објекте на парцели и на суседним парцелама;
- дозвољено је подизање сеника и мањих надстрешница за паркинг места, такође у задњем дворишту;
- помоћни објекти могу бити искључиво приземни;
- висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле;
- помоћни објекти могу се градити на растојању не мањем од 1 m од бочних и задњих граница парцеле. Изузетно, уз сагласност суседа, помоћни објекти могу се градити на граници парцеле.

#### Услови за оградавање:

- ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m;
- изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m;
- бочне и задња стране парцеле могу се оградити живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.

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

## **V. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

Обзиром да је за потребе изградње стамбено - пословне зграде на к.п.бр. 1448/1 К.О. Пожаревац, ул. Лоле Рибара бр. 39-41, потврђен Урбанистички пројекат - урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу стамбено-пословне зграде на к.п.бр. 1448/1 и 1348/8, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Лоле Рибара бр. 39-41, у циљу висинског уједначавања објекта на предметним парцелама са објектима у оквиру улица Лоле Рибара и Босанске, на к.п.бр. 1412, 1454 и 1455, све К.О. Пожаревац (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-1/2024 од 01.02.2024. године) који садржи техничке услове за пројектовање, у складу са Законом, наведени технички услови, представљају саставни део локацијских услова:

- Услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ 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 бр. D.11.02-448176-UTD-23 од 17.10.2023. године;
- Технички услови за пројектовање и прикључење ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“ Пожаревац бр. 6536/2 од 18.10.2023. године;
- Потврда ажурности техничких услова којом се потврђују раније издати Технички услови број 03-7630/2 од 27.12.2022. године и број 01-3776/2 од 12.06.2023. године, издата од стране ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац број 01-7303/2 од 20.11.2024. године;
- Технички услови издати од стране Предузеће за телекомуникацију а.д. „Телеком Србија“, број 440495/2-2023 и 440495/3-2023 од 12.10.2023. године;
- Технички услови ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, бр. 01-6590/1 од 16.10.2023. године;
- Обавештење Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације - Одељења за ванредне ситуације Одсека за превентивну заштиту у Пожаревцу 09.24.1 број: 217-28-1492/23-1 од 13.10.2023. године;
- Технички услови бр. 1382 од 22.05.2023. године издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац;
- Мишљење на Урбанистички пројекат са урбанистичко – архитектонском разрадом локације број 34/4-2023 од 02.03.2023. године Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево.

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-150055-UPP-24 од 10.04.2024. године, издати од стране „Електродистрибуције Србије“ 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 на ТС бр. 95/2024, заводни број 2015/2 од 02.04.2024. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број 148763/3- 2024 од 01.04.2024. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду, у улици Таковска бр. 2;
- Технички услови број 01-2047/1 од 03.04.2024. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац бр. 03-7630/2 од 27.12.2022. године, Потврда ажурности техничких услова број 01-3776/2 од 12.06.2023. године и Потврда ажурности техничких услова број 03-2461/2 од 11.04.2024. године којом се потврђују раније издати Технички услови број 03-7630/2 од 27.12.2022. године и број 01-3776/2 од 12.06.2023. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Моше Пијаде број 4;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 07.24.1 број 217-3-392/24-2 од 16.04.2024. године, издати од стране Одсека за превентивну заштиту Одељења за вандредне ситуације у Пожаревцу – Сектора за вандредне ситуације Министарства унутрашњих послова, у којима се констатује следеће:

**„У вези издавања ових услова обавештавамо вас да овај орган НЕМА посебних услова у погледу мера заштите од пожара, као и да је у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.**

Издати услови из дела заштите од пожара су саставни део локацијских услова на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овом органу у складу са чланом 138. Закона о планирању и изградњи.

Сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19) и члановима 33 и 34. Закона о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.“

- Технички услови број 1284 од 02.04.2024. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28;
- Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину, број 04-501-57/2024 од 15.04.2024. године издато од стране Одељења за локални економски развој, пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Пожаревца, у коме се констатује следеће:

**„Увидом у достављену документацију инвеститора, у којој су дате техничке карактеристике пројекта, може се закључити да исти није у критеријуму за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.**

**Поменути пројекат није прописан Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/08).“**

Катастарске подлоге су прибављене по службеној дужности на основу члана члана 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) и члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023):

- Копија катастарког плана број 952-04-030-6033/2024 од 29.03.2024. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова, број 956-304-7692/2024 од 29.03.2024. године, издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

У достављеном Идејном решењу наведено је да ће прикључци за инфраструктуру прелазити преко к.п.бр. 1348/1 К.О. Пожаревац.

**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.

## **VI. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛАЦИЈА:**

Урбанистички параметри, остварени Урбанистичким пројектом - урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу стамбено-пословне зграде на к.п.бр. 1448/1 и 1348/8, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Лоле Рибара бр. 39-41, у циљу висинског уједначавања објекта на предметним парцелама са објектима у оквиру улица Лоле Рибара и Босанске, на к.п.бр. 1412, 1454 и 1455, све К.О. Пожаревац, усвојени су и потврђени од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца Потврдом број 04-350-1/2024 од 01.02.2024. године.

## **ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**

Напомена: За предметну локацију израђен је предходно Урбанистички пројекат - урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу стамбено-пословне зграде на к.п.бр. 1448/1, 1448/2, 1449/10, 1451/2 и 1348/1 (део), све КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Лоле Рибара бр. 39-4, који је потврђен од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца под бр. 04-350-286/2023 дана 11.04.2023. год и на основу кога је израђен и потврђен пројекат препарцелације и издати локацијски услови. Овај урбанистички пројекат представља измену првобитног урбанистичког пројекта у смислу висинског уједначавања објекта на предметној локацији са објектима у оквиру улица Лоле Рибара и Босанске, на к.п.бр. 1412, 1454 и 1455, све КО Пожаревац, а у складу са Закључком Комисије за планове Града Пожаревца бр. 11-350-981/2023 од 18.10.2023. године.

Потврђеним Урбанистичким пројектом са урбанистичко – архитектонском разрадом локације за изградњу стамбено-пословне зграде на к.п.бр. 1448/1 и 1348/8, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Лоле Рибара бр. 39-41, у циљу висинског уједначавања објекта на предметним парцелама са објектима у оквиру улица Лоле Рибара и Босанске, на к.п.бр. 1412, 1454 и 1455, све К.О. Пожаревац (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-1/2024 од 01.02.2024. године) планирана је изградња вишепородичне стамбено – пословне зграде на к.п.бр. 1448/1 и 1348/8, обе К.О. К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Лоле Рибара бр. 39-41, спратности По+П+4+Пс (подрум+приземље+четири спрата+повучени спрат), укупне бруто површине од 5196,21 м<sup>2</sup> и укупне БРГП од 4335,77 м<sup>2</sup>.

Обухват урбанистичког пројекта је локација која је омеђена са североисточне стране улицом Лоле Рибара, са југозападне стране улицом Васе Пелагића, а са преосталих страна суседним катастарским парцелама: к.п.бр. 1447/1, 1448/2, 1449/1, 1450 и 1451/1, све К.О. Пожаревац.

Урбанистичким пројектом разрађује се новопланирана грађевинска парцела, укупне површине 1566 m<sup>2</sup>, која се образује од целих к.п.бр. 1448/1 и 1348/8, обе К.О. Пожаревац, који је планским документом предвиђен за исправку граница предметних катастарских парцела према ул. Лоле Рибара.

Новопланирана парцела је у неправилног облика, а облик је условљен постојећом парцелацијом, као и фактичким стањем на терену. Новопланирана грађевинска парцела остварује директан приступ улици Лоле Рибара, у целој ширини уличног фронта који износи 29,97m, што је више од прописаних минималних 12 m. Према улици Васе Пелагића, новопланирана грађевинска парцела има ширину од 18,64 m, а у ширини од 6,06 m има непосредан излаз на улицу, што је довољно за планирани колски приступ. Преостали део ширине предметне грађевинске парцеле има излаз на планирану окретницу којом се завршава улица Васе Пелагића, обзиром да је улица Васе Пелагића и у фактичком и у планираном стању „слепа“ улица.

Новопланирана грађевинска парцела испуњава законом и планом прописане услове за грађевинску парцелу за изградњу објекта комерцијално-услугне делатности у широј зони градског центра, који је по типологији објекат у низу (да има минималну површину од 500m<sup>2</sup>, да је максималне површине до 1500m<sup>2</sup>, да има минималну ширину од 12.0m, да остварује приступ јавној саобраћајној површини).

Напомена: Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ прописано је да је парцеле веће од утврђеног максимума могуће је формирати само на основу урбанистичког пројекта, тако да њихова површина буде мања или једнака површини блока у коме се налазе. Сходно томе, овај урбанистички пројекат биће основ за формирање парцеле која је већа од максимално дозвољене површине прописане правилима грађења за предметну зону и намену.

## ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Локација која се разрађује овим урбанистичким пројектом, налази се у обухвату грађевинског подручја Града Пожареваца, које је као такво утврђено Планом генералне регулације „Пожаревац 1“.

Локација се налази у блоку, ознаке по планском документу – 2.5, који је је оивичен следећим улицама: ул. Лоле Рибара са североисточне стране, ул. Шумадијском са североисточне стране, улицом Босанском са југозападне стране и ул. Ђурђа Бранковића са северозападне стране. Блок има и два „продора“ у виду „слепих улица са планираним окретницама, од којих је једна ул. Васе Пелагића на коју предметна локација остварује приступ.

Предметна локација која чини обухват предметног урбанистичког пројекта је у фактичком стању изграђена породичним стамбеним и пратећим помоћним објектима. Објекти који су изграђени у оквиру предметног обухвата су планирани за уклањање како би се створили услови за изградњу стамбено-пословне зграде и уређења терена у њеној функцији, што је назначено на графичком прилогу број 1. "Картографско топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта".

Парцела је потпуно комунално опремљена.

На простору обухвата урбанистичког пројекта нема непокретних културних ни природних добара.

Терен је релативно раван са котом од 79,00 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+0 до По+П+4+Пк. Непосредно окружење одликује и заступљеност комерцијалних, пословних и услужних делатности.

## ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

### **Хоризонтална регулација:**

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и њиховим положајем у односу на границу грађевинске парцеле.

### **Регулациона линија:**

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Главни колски приступ парцели планиран је из улице Васе Пелагића, која предметну локацију граничи са југозападне стране. Колски приступ подрумској етажи, преко наткривене рампе, планиран је из улице Лоле Рибара. Према ове две саобраћајнице одређене су и регулационе линије.

Регулационе линије успостављене су у складу са важећим планским документом – Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ и то на основу детаљних тачака којима су дефинисане осовине улица и попречних профила улица.

Попречни профил улице Лоле Рибара чини: коловоз ширине 7.0m (2 x 3.5m), обострани тротоари ширине 5.0m (са стране предметне локације) и 3.30 m ( са наспрамне стране), као и бициклистичка стаза ширине 2.0 m (са наспрамне стране предметне локације).

Попречни профил улице Васе Пелагића чини: коловоз ширине 6.0m (2 x 3.0m) и обострани тротоари ширине по 2.0m. Обзиром да је улица Васе Пелагића „слепа“ улица, у делу испред предметне локације планира се окретница облика слова „Т“.

Успостављањем регулационе линије у складу са поставкама планског документа, дошло је до формирања катастарске парцеле бр. 1348/8 .КО. Пожаревац, која је планирана за исправку границе катастарске парцеле бр. 1448/1 К.О. Пожаревац. Регулациона линија улице Лоле Рибара са којом се граничи новопланирана грађевинска парцела је на граници исте према јавној саобраћајној површини и одређена је тачкама 91-23-34 и 91-23-24.

Према улици Васе Пелагића, регулациона линија поклапа се са постојећом границом к.п.бр. 1448/1 К.О. Пожаревац, у делу где новопланирана грађевинска парцела остварује непосредан излаз на улицу. У делу планиране окретнице, планским документом планирано је припајање дела к.п.бр. 1449/1 К.О. Пожаревац предложеној новопланираној грађевинској парцели. Обзиром да за предметни део к. п. бр. 1449/1 К.О. Пожаревац, тренутно не постоје услови за решавање имовинско-правних односа и прибављање дела исте у својину наручиоца, предложеним урбанистичким решењем дат је предлог формирања грађевинске парцеле без дела к.п.бр. 1449/1 К.О. Пожаревац, као прва фаза препарцелације у циљу спровођења планског решења. У оквиру графичког дела урбанистичког пројекта дата је планом задата регулациона линија, али на предметном делу к.п.бр. 1449/1 К.О. Пожаревац није планирана изградња, односно, површина истог планирана је као улично зеленило и није узета у обзир приликом рачунања урбанистичких параметара.

### **Грађевинска линија (положај објекта у односу на регулацију):**

Грађевинска линија одређена је на растојању од 0 m од регулационе линије према улици Лоле Рибара, односно, грађевинска и регулациона линија се поклапају што је дефинисано Планом генералне регулације „Пожаревац 1“.

Објекат је планиран на грађевинској линији која је задата планом.

Грађевинска линија подземне етаже, првог, другог, трећег и четвртог спрата се поклапају са грађевинском линијом приземне етаже према ул. Лоле Рибара, односно, поклапа се са регулационом линијом. Делови спратних етажа објекта, нису препуштени преко грађевинске, односно регулационе линије улице Лоле Рибара, осим етаже повученог спрата која је препуштена преко грађевинске односно регулационе линије за 0.6 m.

Висина венца планираног објекта према улици Лоле Рибара износи 16.77m (+16.62m / +95.87m<sub>nnv</sub>), а растојање наспрамних грађевинских линија у улици Лоле Рибара износи 17.30 – 17.46 m, тако да се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином и грађевинском линијом испуњава услов задат планом да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења.

Последња етажа је планирана у форми повученог спрата, односно последња етажа повучена је 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 двострано узидан објекат, ивичне градње, оријентисан према улици Лоле Рибара. Објекат је планиран на бочним границама новопланиране грађевинске парцеле, према међи са к.п.бр. 1451/1 КО Пожаревац са источне стране и према међи са к.п.бр. 1447/1 КО Пожаревац са западне стране. На наведеним суседним парцелама изграђени су објекти који не припадају категорији објекта због којих би планирани објекат морао бити пројектован на одређеном растојању од бочне границе (објекат под заштитом или објекат спратности П+2 и веће).

#### **Задња линија градње:**

Планирани објекат налази се на парцели која има излаз на две паралелне улице, тако да иста нема задњу границу, и све њене границе које нису на регулацији третирају се као бочне. Обзиром да је објекат планиран у предњем делу парцеле посматрано у односу на улицу Лоле Рибара и узимајући у обзир релативно велику дубину парцеле, предложеним урбанистичким решењем се свакако постиже релативно велико растојање у задњем делу локације (мин. 30,88 m).

#### **Висинска регулација**

Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта.

Спратност планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта је По+П+4+Пс (подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат). Висина планираног објекта износи 16.77m (релативна кота +16.62m; апсолутна кота +95.87m<sub>nnv</sub>), што представља висину објекта од нулте коте објекта (+79.10 m<sub>nnv</sub>) до коте венца (највише тачке уличног фасадног платна), на средини фасаде окренуте према улици Лоле Рибара, односно приступној површини.

Напомена: У складу са чл. 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС,

50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/2023), комисија за планове јединице локалне самоуправе, односно града, доноси закључак о могућности израде урбанистичког пројекта којим се планира висинско уједначавање венаца или слемена објеката изграђених у блоку, у непосредној близини зоне интервенције предметног блока, до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са овим законом у том блоку, пре почетка израде урбанистичког пројекта, уз извод из планског документа и приказа ширег окружења.

Комисија за планове Града Пожареваца је Закључком бр. 11-350-981/2023 од 18.10.2023. године дозволила израду Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу стамбене зграде на к.п.бр. 1448/1 и 1348/8, обе КО Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Лоле Рибара бр. 39-41, у циљу висинског уједначавања објекта на предметним парцелама са објектима у оквиру улица Лоле Рибара и Босанске, на к.п.бр. 1412, 1454 и 1455, све КО Пожаревац. Како су наведени објекти својом висином премашили максимално дозвољене висине прописане Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ за становање средње спратности у широј централној градској зони, то се за предметну локацију примењују услови прописани важећим планским актом. Максимална спратност објекта је Пр+4+Пс, а максимална висина венца објекта је 17,5 m.

Планирана висина објекта је једнака максимално дозвољеној спратности објекта прописане планским документом, док је висина венца мања од максимално дозвољене висине венца прописаног планским документом.

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 Лоле Рибара износи 17.30 – 17.46 m, тако да се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином венца и грађевинском линијом према улици, испуњава услов задат планом.

### **Нивелација**

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. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Лоле Рибара, 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 79.10 mnnv. У односу на нулту коту се одређује почетна релативна kota  $\pm 0,00$  - висинска kota пода приземља објекта на +0.15 m од тротоара, односно на 79,25 mnnv. Приземље је денивелисано, односно, део приземља који је намењен пословном простору је на коти  $\pm 0,00$  m (+79.25 mnnv), док је стамбени део на коти +0.85 m (+80,10mnnv). Овим је испоштован услов из плана да kota приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте. Висинска разлика од 0.85m се савлађује степеништем и пешачком рампом са задње стране објекта, док је са предње стране улаз у објекат у нивоу приземља.

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 Лоле Рибара.

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 - 2.74 m (+76.51 mnnv)

- Нулта кота (кота терена) -0.15 m (+79.10 mnnv)

- Кота пода приземља

нестамбеног дела  $\pm 0.00$  m (+79.25 mnnv)

- Кота пода приземља

стамбеног дела +0.85 m (+80.10 mnnv)

- Кота пода задње етаже

(повученог спрата) +15.45 m (+94.70 mnnv)

- Кота венца објекта према улици +16.62 m (+95.87 mnnv)

- Кота венца повученог спрата

(према улици) +19.34 m (+98,59 mnnv)

- Кота слемена објекта + 20.26 m (+99.51 mnnv)

## ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Предлогом препарцелације дате су две фазе препарцелације. У првој фази препарцелације се од целих к.п.бр. 1448/1 и 1348/8, која је планским документом предвиђена за исправку границе к.п.бр. 1448/1 према ул. Лоле Рибара, формира једна грађевинска парцела, ознаке ГП. Друга фаза препарцелације даје предлог формирања грађевинске парцеле на начин да се грађевинској парцели из прве фазе припаја и део к.п.бр. 1449/1 КО Пожаревац, који је Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ одређен за исправку границе к.п.бр. 1448/1 К.О. Пожаревац, према јавној саобраћајној површини – ул. Васе Пелагића, а након што се стекну услови за решавање имовинско-правних односа и прибављање дела исте у својину наручиоца.

Урбанистичким пројектом оправдано је предложено решење формирања грађевинске парцеле у првој фази, без предметног дела к.п.бр. 1449/1, у смислу да је на новоформираној грађевинској парцели омогућено несметано одвијање планираних функција.

Напомена: Предлог препарцелације дат кроз овај Урбанистички пројекат представља приказ друге фазе препарцелације која је дата већ потврђеним Пројектом препарцелације к.п.бр. 1448/1, 1448/2, 1449/10, 1451/2 и 1348/1 (део), све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Лоле Рибара бр. 39-41.

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 на основу дефинисаног попречног профила улице Лоле Рибара, као и улице Васе Пелагића.

Попречни профил улице Лоле Рибара чини: коловоз ширине 7.0m (2 x 3.5m), обострани тротоари ширине 5.0m (са стране предметне локације) и 3.30 m ( са наспрамне стране), као и бициклистичка стаза ширине 2.0 m (са наспрамне стране предметне локације).

Попречни профил улице Васе Пелагића чини: коловоз ширине 6.0m (2 x 3.0m) и обострани тротоари ширине по 2.0m. Обзиром да је улица Васе Пелагића „слепа“ улица, у делу испред предметне локације планира се окретница облика слова „Г“.

**Грађевинска парцела ознаке ГП, која је разрађена овим урбанистичким пројектом, образована је од целих к.п.бр. 1448/1 и 1348/8, обе К.О. Пожаревац, тако да њена укупна површина износи 1552 m<sup>2</sup>, са обезбеђеним приступом са јавних саобраћајних површина – улице Лоле Рибара, у ширини уличног фронта од 29.97m и улице Васе Пелагића у ширини уличног фронта од 6,06 m.**

## **НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ**

Ознака грађевинске парцеле ГП

Површина грађевинске парцеле 1552 m<sup>2</sup>

Површина подземне етажe: нето/бруто 763,46 m<sup>2</sup> / 860,44 m<sup>2</sup>

Површина приземне етажe: нето/бруто 560,47 m<sup>2</sup> / 703 m<sup>2</sup>

Површина етажe првог спрата: нето/бруто 610,23 m<sup>2</sup> / 723 m<sup>2</sup>

Површина етажe другог спрата: нето/бруто 610,23 m<sup>2</sup> / 723 m<sup>2</sup>

Површина етажe трећег спрата: нето/бруто 610,23 m<sup>2</sup> / 723 m<sup>2</sup>

Површина повученог спрата: нето/бруто 623,06 m<sup>2</sup> / 740,77 m<sup>2</sup>

Укупна нето површина планираног објекта 4387,91 m<sup>2</sup>

Укупна бруто површина планираног објекта 5196,21 m<sup>2</sup>

БРГП планираног објекта 4335,77 m<sup>2</sup>

Спратност По+П+4+Пс

Индекс заузетости  $723 / 1552 * 100 = 46,59 \%$

Паркинг места

Укупан број паркинг места 50 ПМ

Број паркинг места у гаражи 22 ПМ

Број паркинг места у приземљу објекта 0 ПМ

Број паркинг места на парцели 28 ПМ

Намена површина

Објекат

Хоризонтална пројекција објекта 723 m<sup>2</sup>

Бруто развијена површина објекта 4335,77 m<sup>2</sup>

Укупна бруто површина објекта 5196,21 m<sup>2</sup>

Уупна нето површина објекта 4387,91 m<sup>2</sup>

#### Зеленило

Зелене површине укупно 388 m<sup>2</sup>

Зелене незастрте површине у директном контакту са тлом 138 m<sup>2</sup>

Зеленило на фасади 250 m<sup>2</sup>

#### Саобраћајне површине

Интерне колске и пешачке комуникације 326 m<sup>2</sup>

Паркинг простор 330 m<sup>2</sup>

#### Остале слободне површине

Простор за посуде за одлагање комуналног отпада 9 m<sup>2</sup>

Површине изнад подземног дела објекта 46 m<sup>2</sup>

### **УПОРЕДНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА**

Урбанистички показатељ - Норматив по планском документу / Остварено УП -ом

Површина грађевинске парцеле - Мин. 500 m<sup>2</sup> / 1552.00 m<sup>2</sup>

Индекс заузетости парцеле - Макс. 50% (776m<sup>2</sup>) / 723 m<sup>2</sup> / 1552 m<sup>2</sup> \* 100% = 46,59%

Спратност - По+П+4+Пс / По+П+4+Пс

Висина објекта - Макс. 17.5m / 16.77m

Проценат зелених површина - min. 25% (388m<sup>2</sup>) / 25% (388 m<sup>2</sup>)

Број паринг места - 1ПМ/1 стамбена јединица + 1ПМ/100 m<sup>2</sup> пословног простора (47+3=50 ПМ) / 50 ПМ

### **ПРИСТУП ОБЈЕКТУ И ПАРКИРАЊЕ**

Главни колски приступ парцели планиран је из улице Васе Пелагића, која предметну локацију граничи са југозападне стране. Колски приступ подрумској етажи, преко наткривене рампе, планиран је из улице Лоле Рибара. Према ове две саобраћајнице одређене су и регулационе линије.

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 објект са задње стране, као и до посуда за комунални отпад. Ширина интерне саобраћајнице је 2,78 m (у најужем делу) до 5.40 m, што представља довољну ширину за кретање путничких возила.

За колски приступ подземној етажи, односно гаражи, планирана је наткривена колска рампа нагиба 15%, ширине 5,18 m, из правца улице Лоле Рибара.

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 у оквиру грађевинске парцеле.

Према планском документу, за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбеног објекта вишепородичног становања мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу - један стан / једно паркинг место. За комерцијалне услужне делатности Планом није дефинисан потребан број паркинг места, па се за наведену намену примењује Правилник о општим правилима за парцелацију регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" бр. 22/15), којим је прописано да се за трговинску делатност (трговина на мало) обезбеђује по правилу једно паркинг место / 100 m<sup>2</sup> корисног простора.

На терену су планирана 28 отворена паркинг места, сва као попречна, димензија 2.30 m x 4.80 m. Једно паринг место се користи и као паркинг место за особе са инвалидитетом, обзиром да је уз њега обезбеђен додатни простор од мин. 1.5 m. У оквиру подземне етаже предвиђено је укупно 22 паркинг места. У оквиру предметне грађевинске парцеле предвиђено је укупно 50 паркинг места, што је довољан број за потребе паркирања возила корисника објекта, тако што је за сваку стамбену јединицу обезбеђено по једно паркинг место (укупно 47 ПМ) и по једно паркинг место на 100 m<sup>2</sup> пословног простора (укупно 3ПМ).

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 Лоле Рибара, као и преко интерне колско-пешачке комуникације са задње стране објекта, из правца улице Васе Пелагића. Пешачки приступ омогућен је и за особе са инвалидитетом, преко приступне рампе.

## 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 комерцијално-услужних делатности у оквиру шире централне градске зоне. За наведену зону прописан је минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом од 25%. 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 138 m<sup>2</sup>, као и озелењена фасада у укупној површини од 250 m<sup>2</sup>, што чини укупно 25% од укупне површине парцеле.

Подземна гаража на грађевинској парцели може заузимасти површину мању или једнаку 85% површине парцеле, а обавезно је делове гаража који се налазе изван надземних габарита објекта, озеленити минимално 50% извођењем супстрата најмање дебљине 60cm. У конкретном случају површина подземне етаже износи 860,44 m<sup>2</sup>, што представља 55,44% од површине парцеле. У оквиру простора изнад подземне етаже, а који је ван основног надземног габарита планира се озелењена површина изведена преко слоја супстрата дебљине 60cm.

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 7 стабала лишћара.

Озелењавање фасаде се састоји од издржљивих корита од влакнастог цемента са spremницима за воду и хранливе подлоге, тј. супстрата, а у корита се саде биљке које се растом прилагођавају фасадама. Озелењавањем фасада постиже се чистији ваздух и пријатнија микроклима. Температуре озелењених фасада знају бити и до 13 C° ниже, чиме се смањује и емисија угљен диоксида. Озелењене површине чувају грађевине од временских услова и помажу у смањењу трошкова обнове и одржавања. Осим тога, такве фасаде не подижу само вредност некретнине, него доприносе квалитету живота текао и здрављу становника. БеРТА фасадни модули омогућавају брзо и повољно озелењавање фасада. Посебна предност ових модула је њихово лако постављање – све компоненте се лако спајају, прилагођене су згради на коју се постављају и могу се ширити.

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.

## НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

За функционисање планираног вишепородичног стамбеног објекта, предметна парцела се опрема инсталацијама водовода, канализације, електроенергетским инсталацијама, инсталацијама даљинског грејања и прикључује на спољње мреже инсталација у складу са условима надлежних јавних предузећа. У објекту су планиране и машинске инсталације вентилације и одимљавања гараже, инсталације уземљења и громобрана, телефонске инсталације, ТВ и кабловске инсталације, и др. Све наведене инсталације биће предмет засебне пројектне документације.

## МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

За потребе израде Урбанистичког пројекта исходовано је обавештење из дела заштите од пожара локације и објекта од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације у Пожаревцу, Одсека за превентивну заштиту у Пожаревцу 07.24.1 број: 217-28-1492/23-1 од 13.10.2023.г. Сходно издатом обавештењу, за потребе израде предметног урбанистичког пројекта, нису потребни технички услови и мишљење на урбанистички пројекат из дела заштите од пожара, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 11/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-други закони).

Стамбено-пословни објекат који је предмет овог пројекта налази се у Пожаревцу. Изградња објекта предвиђена је на новопланираној грађевинској парцели коју чине целе к.п.бр. 1448/1 и 1348/8, обе КО Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Лоле Рибара бр. 39-41. Положај објекта према суседним

објектима је такав да се може констатовати да је испоштован принцип довољне удаљености од суседних објеката, не угрожавајући комуникационе и противпожарне путеве и везе, као и објекте у окружењу.

За прилаз и интервенцију ватрогасног возила у случају пожара могу се искористити постојеће саобраћајнице у Пожаревцу. Ватрогасно возило може прићи објекту из улице Лоле Рибара, а постојеће саобраћајнице омогућавају кретање истог само унапред. Гашење евентуалних пожара вршиће Ватрогасно-спасилачка јединица из Пожаревца. За долазак на лице места Ватрогасној јединици је потребно око 1 минут, с обзиром да је укупна удаљеност од ватрогасне јединице до објекта око 350m. Прилазни путеви до објекта су асфалтиране градске саобраћајнице, ове саобраћајнице су одговарајуће ширине и носивости за саобраћај ватрогасних возила, без природних препрека. Приступне градске саобраћајнице поседују карактеристике које задовољавају све захтеве Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице, и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ” бр.8/95):

-носивост коловоза саобраћајница од 13 тона осовинског притиска,

-најмања ширина саобраћајница за двосмерно кретање возила је већа од 6 метара, а за једносмерни 3,5 метара,

-унутрашњи радијус кривине 7 метара, а спољашњи 10,5 метара,

-максимални успони су 1%,

-висинска проходност 4,5 метара.

Планирани објект се налази непосредно до улица Лоле Рибара и Васе Пелагића, па је директан прилаз ватрогасног возила објекту могућ са те стране. Према Правилнику о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, бр. 22/2019), захтев за обезбеђивање уласка ватрогасног возила у двориште објекта намеће се само када се стамбени објекти висине веће од 9 m, граде у блоку на начин да формирају двориште и немају приступ са уличне стране, тада се за ватрогасна возила у складу са посебним прописом мора обезбедити улаз у унутрашње двориште блока. Изградњом планираног објекта реализује се тип полуотворене блоковске изградње, односно, приступ истом се остварује са уличне стране, тако да за ову врсту објекта не постоји захтев за обавезним уласком ватрогасног возила у двориште. У конкретном случају омогућен је улаз ватрогасног возила до објекта из улице Лоле Рибара и Васе Пелагића, како би се унела ватрогасна опрема (опрема за гашење, лестве, јастук, вентилатори, итд.) и омогућило гашење пожара и са бочних и задње стране објекта.

Објект се мора пројектовати и извести у складу са:

- Законом о заштити од пожара („СЛ.гласник РС“ бр.111/09 и 20/15) и СРПС У.Ј. 1.030;

- Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, бр. 22/2019);

-Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу („Сл. Лист СФРЈ“ бр.30/91);

-Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика („СЛ.лист СРЈ“ бр. 8/95);

-Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 53/88, 54/88);

-Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског прежњења („Сл. Лист СФРЈ“ бр.11/96), као и другим важећим техничким прописима и стандардима који се примењују у смислу заштите од пожара;

- Правилником о техничким нормативима за системе климатизације и вентилације ("Сл. Лист СФРЈ", бр. 38/89 и Сл. Гл. РС", бр. 118/2014).

У складу са чланом 31. и 33. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15), пре почетка градње објекта потребно је прибавити сагласност на инвестиционо техничку документацију у погледу мера заштите од пожара. Уз инвестиционо-техничку документацију прилаже се и елаборат или пројекат заштите од пожара, у зависности од услова надлежне институције. Пре почетка коришћења изграђеног објекта прибавити сагласност у погледу спроведености мера заштите од пожара предвиђених инвестиционо-техничком документацијом, у складу са чланом 36. Закона о заштити од пожара.

На основу чл. 4. Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник РС", бр. 22/2019), под висином објекта сматра се висинска разлика између коте коловоза уз објекат или платоа намењеног за ватрогасно возило са којег се врши ватрогасна интервенција у случају пожара у објекту и коте пода највише етаже на којој бораве људи.

У случају предметног објекта, спратности По+П+3+Пс, кота пода највише етаже на којој бораве људи је кота пода повученог спрата и она износи +12.56 m (+91.81 mnn), од коте на којој је могућ прилаз ватрогасног возила.

На основу претходно наведеног може се закључити да овај објекат не спада у високе објекте, на основу Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени гласник РС", бр. 80/2015, 67/2017, 103/2018).

Што се тиче објекта који је предмет овог пројекта, објекат има ниско пожарно оптерећење, није у питању високи објекат, тако да се овај објекат не може сматрати објектом повећаног ризика од пожара.

У објекту је предвиђена гаража у подруму, са улазом преко колске рампе.

Класификација гаража извршиће се на основу Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005). На основу архитектонско-грађевинског пројекта гаража у подруму је укупана испод коте околног терена више од једног метра, па се гаража сврстава у подземне гараже, сходно чл. 6 претходно наведеног Правилника. Укупна нето површина подземне гараже износи 587,77 m<sup>2</sup> и у њој је предвиђено паркирање укупно 16 аутомобила. На основу претходног може се закључити да подземна гаража спада у средње подземне гараже (површине од 400 m<sup>2</sup> до 1500 m<sup>2</sup>), сходно чл. 14. Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005).

## ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На простору обухваћеним Урбанистичким пројектом нису рађена инжењерско-геолошка истраживања. За потребе израде техничке документације, односно, пројекта за грађевинску дозволу, потребно је извршити неопходна инжењерско-геолошка – геотехничка испитивања тла, за ову врсту објекта, уз формирање елабората са конкретним препорукама за фундирање објекта и прорачун

конструкције, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, бр. 101/15).

Искуства израде елабората на локацијама у непосредној близини, указују на то да тло спада у другу категорију терена према класификацији и идентификацији тла. Надморска висина је просечно на око 81 m.

На подручју ове улице инжењерска својства терена су таква, да је терен у природним условима стабилан, као и у условима измењеног напонског стања у терену. Приликом ископа водити рачуна о безбедности људи и објеката, па је потребно урадити осигурање темељног ископа. У циљу очувања безбедности људи и објеката, Пројектант и извођач радова су дужни да се придржавају одредби Правилника о техничким нормативима за темељење градјевинских објеката ( Службени лист 15/1990.) које се односе на обезбеђење суседних објеката и рад у отвореној темељној јами (чл. 134 - 141).

Обзиром да се Пожаревац налази у сеизмичком подручју интезитета VIII степени МЦС скале, конструкцију објекта је неопходно срачунати у складу са одговарајућим коефицијентом сеизмичности. У односу на сеизмичност подручја, може се очекивати јак земљотрес, који може проузроковати оштећења до 2. степена на грађевинским објектима. Приликом прорачуна треба усвојити коефицијент сеизмичности за средња тла од  $K_s=0,025$ .

## УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

Објекти намењени за коришћење већег броја људи морају се пројектовати и градити тако да особама са посебним потребама, деци и старим особама омогући приступ, кретање, боравак и коришћење у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015).

Приступачност у смислу овог правилника, односи се на зграде јавне и пословне намене, објекте за јавну употребу, као и на стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова.

Приликом израде урбанистичко-архитектонског решења вођено је рачуна о стандардима приступачности. За предметни објект су планиране мање денивелације, па је планирана пешачка приступна рампа, димензија 1.0 x 5.9m. На овај начин је испоштован стандард приступачности, односно омогућен је приступ простору особама која користе инвалидска колица, старим особама, особама са децом у колицима и осталим категоријама корисника и посетилаца.

У оквиру планираног комплекса пешачке стазе су приступачне, међусобно повезане и прилагођене за једноставну оријентацију у простору, са нагибима који не прелазе 5%.

Попречни нагиби пешачких стаза управно на правац кретања износе 2%.

Место за паркирање возила које могу да користе особе са инвалидитетом означено је знаком приступачности, Урбанистичким пројектом планирано је једно паркинг место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Ово паркинг место је планирано на парцели, у виду попречног паркинг места, димензија 2.30 x 4.80 m уз обезбеђење додатних 1.5 m, за излазак инвалидских колица.

## УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

На предметној грађевинској парцели обезбеђен је простор за постављање канти за комунални отпад. Одређено је погодно и хигијенски безбедно место у оквиру парцеле, уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл. Локација посуда за одлагање и одношење смећа обезбеђује се непосредно уз интерну пешачко-колску саобраћајницу ојим се остварује приступ на улицу Југовићеву. Овако лоциран простор омогућава једноставно изношење посуда за смеће на јавну површину – ул. Васе Пелагића. Простор за постављање канти мора бити изведен у складу са условима заштите животне средине. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%. Планирано је седам контејнера, запремине 1,1m<sup>3</sup> у складу са условима надлежног комуналног предузећа – ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, бр. 01-6590/1 од 16.10.2023. године.

## МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Енергетска ефикасност планираног објекта обезбеђена је обликом и компактношћу (фактор облика), оријентацијом у складу са просторним могућностима парцеле, као и квалитетно пројектованом термоизолацијом и прозорима са високом техничком перформансом и постављеним засторима. Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС бр. 69/12, 44/2018 – др. Закон и 111/2022). У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“ бр.61/11).

## МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На предметној локацији није предвиђена изградња која на било који начин може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу. Планирани садржај – колективно становање, се не налази на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. лист РС“ бр.114/2008).

Грађевинска парцела се налази у оквиру шире зоне градског центра у градском урбаном ткиву. Све слободне површине у оквиру грађевинске парцеле уређују се озелењавањем, са формирањем травњака и украсног зеленила. Паркинг површине предвиђене су у оквиру парцеле, и уређују се растер плочама са затрављивањем и зеленим површинама са дрвећем и жбунастим зеленилом.

Приликом изградње објекта треба водити рачуна о обезбеђивању услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта.

У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у објекат као и из објекта.

Место за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буде доступно за саобраћај специјалних возила за одвожење отпада. Овај простор мора испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа. Неопходно је да се несметано обавља редовно пражњење посуда. Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно хигијенским захтевима.

## МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У току израде урбанистичог пројекта прибављени су Услови чувања, одржавања и оришћења за потребе израде Урбанистичог пројекта, са становишта заштите непокретних културних добара, издато од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, бр. 34/2-2023 од 25.01.20223. године. Наведеним условима прописано је следеће:

- може се планирати изградња новог објекта у складу са архитектонским карактеристикама окружења у оме се налази предметни објекат;
- нова изградња се може планирати у пуној ширини уличног фронта предметних арцела (у ул. Лоле Рибара), а висинска регулација ће бити одређена од стране надлежног општинског органа;
- у ликовно-обликовном смислу ланирати савремену архитектуру;
- копирање стилских елемената и фасадне пластике са других објеката и других епоха, није дозвољено;
- од свих планираних радова на предметном објекту, обавезно предвидети предузимање свих потребних мера за спречавање евентуалног нарушавања статичке стабилности његових суседа;
- инвеститор и извођач су дужни да о почетку земљаних радова обавесте Регионални завод, најмање петнаест дана раније, у писаној форми и да обезбеде све потребне услове за њихов континуирани археолошки надзор;
- извођач је дужан да уколико се током радова наиђе на археолошке налазе, одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је отривен;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива предходну заштиту, које се открије приликом извођења радова.

## VII. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Одељењу за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца поднет је захтев за издавање локацијских услова од стране Предузећа за изградњу станова „Гајеви апартмани“ доо, Салаковац, Бресије 66 (МБ 20496070, ПИБ105955728) и Степановић Добрице из Пожаревца, ул. 15. октобра бр. 20, који је по пуномоћју поднет од стране Гроздановић Милене из Пожаревца, ул. Немањина бр. 7, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење (0 – Главна свеска, 1 - Пројекат архитектуре) урађено од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг „ДЕ НИРО М.Г.“ д.о.о. из Пожаревца, ул. Косовска бр. 55 (број техничке документације 1-ИДР-АРХ/2024 од марта 2024. године) за које је главни пројектант Милен Гроздановић, мастер инж.арх. са лиценцом број 321 А096 21, које је саставни део локацијских услова;
- Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-1/2024 од 01.02.2024. године;
- Катастарско топографски план к.п.бр. 1448/1 К.О. Пожаревац израђен од од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ из Пожаревца од марта 2024. године;
- Пуномоћје од 25.03.2024. године;

- Доказ о уплати накнаде за локалну и републичку административну таксу и таксу за ЦЕОП.

## **VIII. НАПОМЕНЕ**

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација – пројекат за грађевинску дозволу, на основу кога се издаје грађевинска дозвола, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/2023).

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

- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

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

- доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено Законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;

- сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;

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

- друге доказе утврђене локацијским условима и Законом.

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

**Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе у складу са тим условима.**

**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
- архиви Градске управе Града Пожаревца

**Обрађивач**

**Шеф Одсека**

**Ана Мишић, дипл.инж.арх.**

**Иван Манојловић, дипл.инж.арх.**

**Начелник Одељења**

**Војислав Пајић, дипл.инж.арх.**