

**Република Србија**  
**ГРАДСКА УПРАВА**  
**ГРАДА ПОЖАРЕВЦА**  
Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове  
**Број: ROP-PZR-26499-LOC-1/2024**  
Зав.Број: 04-350-600/2024  
Датум: 10.10.2024. године  
**Пожаревац**

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући **по захтеву који је поднет од стране Elizabeth Stević, Wien, Austrija**, преко пуномоћника Данијела Радуловића из Пожаревца, ул. Дринска 21а, за **издавање локацијских услова** у поступку обједињене процедуре, реконструкцију и доградњу приземне стамбене зграде спратности П+0 до спратности П+1+Пс на к.п. бр. 2056/1 К.О. Пожаревац у улици Краљевића Марка број 13 у Пожаревцу, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), издаје:

#### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ:**

**За катастарску парцелу број 2056/1 дела 2057 обе К.О. Пожаревац, у улици Краљевића Марка број 13, у Пожаревцу**, на којој је планирана реконструкција и доградња постојеће приземне стамбене зграде спратности П+0 до спратности П+1+Пс.

На основу приложеног Идејног решења, које је саставни део ових локацијских услова, од катастарске парцеле број 2056/1 површине 187 м<sup>2</sup> и дела катастарске парцеле број 2057 КО Пожарвац, површине 267 м<sup>2</sup> предвиђено је формирање **Грађевинске парцеле укупне површине 452 м<sup>2</sup>** за изградњу стамбене зграде. Катастарска парцела број 2056/1 К.О. Пожаревац са западне стране остварује приступ са улице Краљевића Марка, у ширини уличног фронта од 16,86 м, а део катастарске парцеле број 2057 у ширини уличног фронта од 8,86 м, што чини укупну ширину уличног фронта грађевинске парцеле од 25,72 м, чиме су испуњени услови за формирање грађевинске парцеле. На делу катастарске парцеле број 2057 не врши се изградња објеката већ се исти користи за слободне површине, паркинг простор и површине под зеленилом у функцији стамбене зграде која се реконструише и дограђује на катастарској парцели број 2056/1. Овим се омогућава фазна реализација формирања парцеле, јер се изградњом објекта не нарушава формирање парцеле и реализација Плана генералне реализације. Формирање парцеле извршиће се до издавања употребне дозволе за објекат.

Објекат је категорије Б, класификационе ознаке 112221, спратности П+1+Пс

Укупна БГРП надземно од 332,00 м<sup>2</sup>.

Укупна БРГП свих етажа новог објекта: 332 м<sup>2</sup>

Укупна НЕТО површина надземних етажа новог објекта: 276,12 м<sup>2</sup>

Укупна НЕТО површина свих етажа новог објекта: 276,12 м<sup>2</sup>

## **ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:**

Предметне катастарске парцеле укупне површине од 452м<sup>2</sup> се налазе у грађевинском подручју Града Пожареваца у **зони становања ниске спратности у широј централној градској зони**, у улици **Краљевића Марка број 13**, у Пожаревцу, у блоку 1.16.

Непосредно окружење одликује заступљеност стамбених објеката доброг бонитета.

**ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:** Парцеле бр. **број 2056/1 дела 2057 обе К.О. Пожаревац** су правоугаоног облика, и након планиране препарцелације, представљаће формирану грађевинску парцелу са приступом јавној саобраћајници улици Краљевића Марка. На парцели постоје 2 објекта, **евидентирани на основу катастарско топографског плана** за к.п.бр.2055, 2056/1 и 2057 КО Пожаревац, урађен од стране ГР „ГЕО-СТИГ“, октобар 2023.године, изradio: Драган Благојевић, геод.инж., који су предмет реконструкције и доградње.

На предметној грађевинској парцели постојећа једнострано узидана приземна стамбена зграда површине под објектом 73 м<sup>2</sup>, се дограђује до површине под објектом 98,50 м<sup>2</sup>, и спратности П+1+Пс, максималних спољњих димензија највеће етаже 18,30 x 7,45 м, површине 117 м<sup>2</sup>, што представља површину заузећа парцеле.

## **Исходоване катастарске подлоге:**

Копија катастарског плана број 952-04-030-18099/2024 од 30.08.2024. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

Извод из катастра водова, број 952-304-22534/2024 од 02.09.2024. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

## **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**

Објекат је категорије Б, класификационе ознаке 112221, спратности П+1+Пс

Намена објекта: породична стамбена зграда

### **1. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:**

Планирана спратност објекта је П+1+Пс (приземље, један спрат и повучени спрат);

Укупна БГРП надземно од 332,00 м<sup>2</sup>.

Укупна БРГП свих етажа новог објекта: 332 м<sup>2</sup>

Укупна НЕТО површина надземних етажа новог објекта: 276,12 м<sup>2</sup>

Укупна НЕТО површина свих етажа новог објекта: 276,12 м<sup>2</sup>

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

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

І. План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020);

## **УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:**

На основу предметног Плана, важи: „У сваком објекту и на свакој грађевинској парцели **дозвољени су, поред претежне, и садржаји других намена компатибилних са претежном** према табелама 3.1 и 3.2 „Компатибилне намене“.

„Изузетно, **услови за формирање грађевинске парцеле** дати у поглављу III.2 „Посебна правила грађења“, а који се односе на **минималну површину и најмању ширину фронта грађевинске парцеле, не примењују се изван уже централне градске зоне, и то на већ изграђене парцеле – за парцеле које није могуће укрупнити због постојећег стања изграђености, односно постојећих објеката доброг бонитета на суседним парцелама** – као и на парцеле чија је површина смањена испод прописаног минимума због планирања површине јавне намене, уз услов да наведене парцеле не могу бити мање површине од минималне површине за грађевинску парцелу која је прописана овим планом, односно 300 m<sup>2</sup>.“

За предметну локацију важе посебна правила грађења за површине са **наменом становања ниске спратности у широј централној градској зони.**

### Становање ниске спратности у широј централној градској зони (цмц)

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

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| услови за формирање грађевинске парцеле  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• максимална површина парцеле је 900 m<sup>2</sup>;</li> <li>• најмања ширина фронта парцеле је 12 m; изузетно, за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 m.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| највећи дозвољени индекс заузетости (Из) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40%;</li> <li>• 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| највећа дозвољена висина објекта         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 11,5 m; изузетно, у Улици Ситничкој, највећа дозвољена висина објекта је 8,5 m; у Улици Драже Марковића, до укрштања са Улицом (соаком) Трише Кацлеровића, највећа дозвољена висина објекта је 5,5 m;</li> <li>• оријентациона спратност је П+2(+Пс); изузетно, у Улици Ситничкој, оријентациона спратност је П+1(+Пс); у Улици Драже Марковића, до укрштања са Улицом (соаком) Трише Кацлеровића, оријентациона спратност је П(+Пс); Изузетак од горенаведених правила</li> <li>• на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота</li> </ul> |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| положај објекта у односу на регулацију       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;</li> <li>• грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| растојања објекта од бочних граница парцеле* | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• по правилу, зграде се постављају као слободностојеће;</li> <li>• дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих);</li> <li>• 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.</li> </ul> |
| растојања објекта од задње границе парцеле*  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 5 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);</li> <li>• изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 2/3 висине објекта, али не мање од 6 m;</li> <li>• објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.</li> </ul>                                                                                             |
| заштита суседних објеката*                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 m;</li> </ul>                                                            |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m;</li> <li>• 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;</li> <li>• објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.</li> </ul>                |
| кота приземља                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;</li> <li>• изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат;</li> <li>• кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.</li> </ul>                                                                                                                                                               |
| услови за зелене и слободне површине | <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 40%;</li> <li>• није дозвољено поплочавање предбашта у проценту већем од 40%;</li> <li>• на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту;</li> <li>• за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.</li> </ul>                |
| услови за изградњу помоћних објеката | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• дозвољено је подизање сеника и мањих надстрешница за паркинг места, такође у задњем дворишту;</li> <li>• помоћни објекти могу бити искључиво приземни;</li> <li>• висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле;</li> <li>• помоћни објекти могу се градити на растојању не мањем од 1 m од бочних и задњих граница парцеле.</li> </ul> |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | Изузетно, уз сагласност суседа, помоћни објекти могу се градити на граници парцеле.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| услови за оградавање | <ul style="list-style-type: none"> <li>ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m;</li> <li>изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m;</li> <li>бочне и задња стране парцеле могу се оградити живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.</li> </ul> |

\* 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.

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

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-406115-UPP-24 од 17.09.2024.године, односно: 11.02.-406115/2 од 17.09.2024. издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови за пројектовање и прикључење „ЈП "Топлификација" Пожаревац на ТС Бр. 218/2024 (заводни број 5253/2 од 16.09.2024.), издатим од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр. 2;
- Технички услови број: 01-5478/1 од 24.09.2024. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 3290 од 06.09.2024. године, издати од стране ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- Технички услови, број: 03-6221/2 од 23.09.2024. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;

**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.

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

ГАБАРИТ: На предметној грађевинској парцели постојећа једнострано узидана приземна стамбена зграда површине под објектом 73 м<sup>2</sup>, се дограђује до до површине под објектом 98,50 м<sup>2</sup>, и спратности П+1+Пс, максималних спољњих димензија највеће етаже 18,30 x 7,45 м, површине 117 м<sup>2</sup>, што представља површину заузећа парцеле. Бруто развијена грађевинска површина објекта износи 332,00 м<sup>2</sup>.

НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 276,12 м<sup>2</sup>

БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 332,00 м<sup>2</sup>

ПРЕДВИЂЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ НА ПАРЦЕЛИ: Површина будуће грађевинске парцеле износи 452 м<sup>2</sup>, површина под објектом износи 98,50 м<sup>2</sup>, површина заузећа објектом износи 117 м<sup>2</sup>, тако да ће коефицијент изграђености на парцели износити:

Индекс заузетости парцеле ИЗ =  $117/452 \times 100 = 25,88 \% < 35\%$

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: Регулациона линија са западне стране формира се на растојању од 26 цм од постојеће границе катастарске парцеле и улице, а са источне стране налази се на растојању од 21 цм од постојеће границе катастарске парцеле и улице Краљевића Марка. Овај део катастарске парцеле између регулационе линије и постојеће границе парцеле је површине 3 м<sup>2</sup> и предвиђен је за издвајање из катастарске парцеле и будуће припајање улици Краљевића Марка у другој фази реализације локацијских услова.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Грађевинска линија објекта одређена је на растојању од регулационе линије од 5,00 м.

БОЧНЕ ЛИНИЈА ГРАДЊЕ: Бочна линија градње са северне и јужне стране парцеле одређена је до међа са суседним парцелама у складу са датим сагласностима суседа.

ЗАДЊА ЛИНИЈА ГРАДЊЕ: Задња линија градње са источне стране парцеле одређена је до међе са суседном парцелом у складу са датом сагласношћу суседа.

НИВЕЛАЦИЈА: Грађевинска парцела је релативно равна, у нагибу 0,3% ка северу, а нулта кота објекта одређена је у осовини објекта на коти + 0,20 м од улице, и износи ± 0,00 м = +79,20 мнв. НИВЕЛАЦИЈА: Кота пода приземља ± 0,00 м (+79,20 мнв) Кота пода повученог спрата + 5,80 м (+85,00 мнв) Кота венца повученог спрата + 6,70 м (+85,90 мнв) Кота венца крова + 9,00 м (+88,20 мнв) Кота слемена крова + 8,80 м (+88,00 мнв)

НАМЕНА, САДРЖАЈ И ФУНКЦИЈА: Објекат је стамбени намењен за вишепородчно становање, са по 2 стана на свакој етажи што чини укупно 6 станова. Све етаже повезује двокрако степениште од приземља до повученог спрата. У оквиру степенишног простора је ходник за приступ становима. Унутрашња корисна висина свих етажа је по 2,60 м, а спратна висина износи по 2,90 м. Приступ објекту је са западне стране парцеле, са улице Краљевића Марка. Са источне стране грађевинске парцеле, у бочном дворишту, на парцели број 2057 је формиран отворени паркинг простор за 6 возила.

КОНСТРУКЦИЈА: Конструктивни систем је класични зидани, са АБ серклажима према статичком прорачуну. Спољњи зидови су од термоизолационих Итонг блокова д=20 цм, унутрашњи носећи зидови од гитер блокова д=20 цм, унутрашњи преградни зидови од гитер блокова д=12 цм. Међуспратна конструкција је полумонтажна од Ферт носача са лакоармираном аб плочом дебљине 5 цм, која се лије на лицу места. Темљење објекта је темељним тракама д= 60 цм. Кров је раван са

одговарајућим изолационим слојевима, са одводњавањем према улици. Кровни венац је укупне завршне ширине 25 цм, на коју се уграђује висећи олук.

**УНУТРАШЊА ОБРАДА:** Унутрашњи зидови су малтерисани, пердашени, глетовани и бојени полудисперзивном бојом, осим свих зидова купатила и санитарних просторија приземља, као и делова зидова кухиња до висине 1,50 м, који су у зидним керамичким плочицама. Сви плафони су малтерисани, пердашени, глетовани и бојени полудисперзивном бојом. Унутрашњи преградни зидови су од преградног гитер блока  $d=12$  цм, обострано малтерисани цементним малтером  $d=2,5$  цм. Подови су у собама и предсобљима од храстовог паркета, а у купатилима и кухињама, у подним керамичким плочицама. На терасама, ходницима, улазном холу и степеништу подови су од гранитне керамике. Унутрашња столарија - собна врата су дрвена, дупло шперована, фурнирана и лакирана. Улазна врата су сигурносна, са металном конструкцијом и завршном обрадом од медиапана. Сви материјали и опрема су прве класе стандардног квалитета.

**СПОЉНА ОБРАДА:** Спољња столарија је од ПВЦ профила са термопрекидом  $d=24$  мм са уграђеним ролетнама. Фасадна облога је термичка, од самогасивог стиропора  $d=5$  цм, која се лепи на грубо озидана спољња зидна платна од термоизолационих Итонг блокова  $d=20$  цм, типлује и пердаши грађевинским лепком преко ПВЦ мреже, са завршном зарибаном фасадом типа Баумит у тоновима по избору инвеститора.

**ИНСТАЛАЦИЈЕ:** Објект се опрема инсталацијама водовода, канализације, електрике, и даљинског грејања и прикључује на јавну мрежу инсталација **према условима надлежних јавних предузећа.**

**ПАРКИРАЊЕ:** У дворишном делу, са источне стране грађевинске парцеле у бочном дворишту, на парцели број 2057 је формиран отворени паркинг простор за 6 возила. Приступ возила паркингу и унутрашњем дворишту је са улице Краљевића Марка, кроз колско пешачку капију ширине 4,00 м.

**УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА:** Спољњи паркинг простор поплочава се растер плочама између којих су затрављене површине. Тротоари око објекта се бетонирају. Локација посуде за одлагање смећа предвиђена је уз улицу Краљевића Марка. Ограђивање грађевинске парцеле према суседним парцелама извршити транспарентном металном оградом на бетонском парапетном зиду висине 60 цм, до укупне висине 1,60 м.

**ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ:** У склопу парцеле формира се травњак, укупне површине  $225 \text{ m}^2$ , што представља 49,78 % површине парцеле, што је веће од минимално дозвољених 45% за зоне намењену за породично становање изван зоне ширег центра града. У склопу травњака саде се 6 дрворедне саднице лишћара.

#### Нумерички показатељи:

- Површина грађевинске парцеле (укупно након препарцелације):  $452,00 \text{ m}^2$ ;
- Укупна БРГП планираног објекта-надземна:  $335,00 \text{ m}^2$ ;
- Укупна НЕТО површина објекта - надземна:  $276,12 \text{ m}^2$ ;
- Укупна бруто површина приземља објекта:  $98,51 \text{ m}^2$ ;
- Планирана спратност П+1+Пк (приземље, један спрат и повучен спрат)
- Индекс заузетости: укупно остварено 21,65% < 35%
- Број стамбених јединица: 6;
- Број планираних паркинг места: 6;
- Проценат и површина под зеленилом: 49,45% > 45%

#### Инсталације

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

### Саобраћај и паркирање:

Приступ парцели и објекту остварује се из правца улице Марка Краљевића, према којој је дефинисана и регулациона линија. **У оквиру предметне грађевинске парцеле предвиђено је укупно 6 паркинг места, што је довољан број за потребе паркирања возила корисника објекта, тако што је за сваку стамбену јединицу и локал обезбеђено по једно паркинг место.**

### Енергетска ефикасност

Приликом изградње стамбеног или пословног простора потребно је придржавати се Закона о планирању и изградњи, Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11), и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/2012, 44/2018 - др. закон и 111/2022) и других важећих прописа којима се регулише ова област. Приликом издавања дозвола за градњу утврђују се карактеристике објекта издавањем сертификата о енергетским својствима објекта којим се контролише да ли су испоштовани стандарди, прописи и правилници са обавезном применом, односно локалне препоруке и упутства за рационално коришћење енергије. Приликом издавања употребне дозволе овај сертификат се обавезно прилаже. Енергетски пасош зграде садржи податке о енергетском разреду зграде према њеним

енергетским својствима одређеним на основу израчунате потребне финалне годишње топлотне енергије за грејање за референтне климатске податке и омогућава поређење зграда с обзиром на њихова енергетска својства.

Енергетски разред нове зграде, који се исказује енергетским пасошем зграде, мора бити најмање "С" или виши, према енергетској скали датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда.

### Противпожарна заштита

Објекат и сви садржаји морају бити планирани и грађени према Закону о заштити од пожара, Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу, Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара, Правилнику о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења.

### Мере заштите непокретних културних добара

Предметна парцела се на основу карте „Заштите културних добара“ не налази у зони било какве амбијенталне заштите, а постојећи објекти на парцели нису валоризовани као добра под претходном заштитом. За ове делове града, **може се предвидети урбано прекомпоновање простора.**

Извођач је дужан да: Уколико се током радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, одмах без одлагања прекине радове и обавести Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;

Инвеститор је дужан да: Обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом извођења радова.

### Посебни услови изградње:

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

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

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

## **5. ДОКУМЕНТАЦИЈА:**

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- **Идејно решење** (0—главна свеска; 1-пројекат архитектуре;): број техничке документације: ИДР 7/24, Пожаревац, од јули 2024.г. урађеног од стране Милинко Здравковић пр. Инжењерске делатности BGA ENGINEERING POŽAREVAC, Стари Корзо 29/4, Пожаревац, Одговорно лице пројектанта: Милинко Здравковић, дипл.инж.ел. **Главни пројектант: Данијел М. Радловић, д.и.а. Број лиценце: 300 2568 03.**
  - **Катастарско топографског плана** за к.п.бр.2055, 2056/1 и 2057 КО Пожаревац, урађен од стране ГР „ГЕО-СТИГ“, октобар 2023.године, израдио: Драган Благојевић, геод.инж.
  - Пуномоћје за подношење захтева издато од 21.03.2024. године и потписано од стране инвеститора;
  - Сагласности власника суседних парцела;
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Налог за пренос средстава од 17.07.2024.године на износ од 2.830,00 динара и 380,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Налог за пренос средстава од 17.07.2024.године на износ од 2.109,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Налог за пренос средстава од 26.08.2024.године на износ од 1.000,00 динара.

## **6. НАПОМЕНЕ**

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 87/2023), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

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

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за 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, 52/2021 и 62/2023).

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

Локацијске услове доставити:

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

**Обрађивач**

Иван Манојловић д.и.а

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Војислав Пајић, д.и.а.