

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца поступајући по захтеву „Дарсинг“ д.о.о. из Пожаревца, ул. Југовићева бр. 4, за издавање информације о локацији за кп. број 1840 и 1841/3 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Сувоборској, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), Правилника о садржини информације о локацији и садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“, бр. 3/10), Одлуке о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожаревца („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 13/14) и Генералног плана Пожаревца („Службени гласник општине Пожаревац“, број 2/07), издаје:

### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

**ЗОНА ИЗГРАДЊЕ:** Предметна локација, коју чине катастарске парцеле бр. 1840 и 1841/3 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Сувоборској, налази се у грађевинском подручју града Пожаревца, у зони претежно намењеној мешовитом становању, у оквиру шире зоне градског центра.

**НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:** За предметну локацију предвиђено је мешовито становање као претежна намена, што даје могућност како једнопородичне, тако и вишепородичне стамбене изградње.

Зона обухвата вишепородичне стамбене објекте претежно средње спратности (П+4), који се у оквиру претежно мешовитих блокова формирају као слободностојећи или као део блоковског низа, по дубини локације и на регулацији.

#### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ:

- минимална површина парцеле	500м <sup>2</sup>
- максимални индекс изграђености	3,2
- минимални проценат зелене површине на парцели	15%
- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели	55%
- максимална спратност објекта	П+4+Пк (Пс)

(Могуће је у оквиру таванског простора (без надзидка) формирати поткровну етажу, а новоизграђени неискоришћени тавански простор не може се накнадно користити као стамбени. Максимална висина од пода тавана до максималне висине слемена у поткровној етажи не може бити већа од 2.2м.)

Хоризонтална регулација:

- регулациона линија према Сувоборској улици се поклапа са границом катастарске парцеле
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије према улици Сувоборској 0,0-5,0м
- растојање објекта од бочних суседних објеката:

Међусобна удаљеност бочних страна слободностојећих стамбених вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Удаљеност се може смањити на четвртину, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5.0м, а минимум 4.0м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4.0м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија, односно, висина парапета је виша од 1.8м.

Међусобна удаљеност наспрамних страна стамбених вишеспратница, било у низу или слободностојећих, износи по правилу једну висину вишег објекта.

- растојање објекта од бочних граница парцеле:

Зона забране изградње успоставља се на минималном растојању од 3.0м од бочне границе парцеле, уколико се на датој страни фасаде планирају отвори стамбених просторија (уобичајене висине парапета од 0.9м-1.1м) и испусти.

Зона забране изградње успоставља се на минималном растојању од 1.5м од бочне границе суседне парцеле, при чему се на датој страни фасаде могу планирати отвори помоћних просторија, минималне висине парапета 1.8м, а формирање испуста није дозвољено.

- минимално растојање два објекта на парцели 4,0м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 6,0м

#### **УСЛОВИ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОР ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:**

Паркирање возила решава се искључиво у оквиру граница парцеле, при чему је неопходно испоштовати параметар 1ПМ/1стан, од чега се минимум 30% возила смешта у гараже или наткривена паркиралишта. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

**ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ:** Увидом у расположиве геодетске подлоге утврђено је да катастарске парцеле бр. 1840 и 1841/3 остварују приступ јавној саобраћајној површини – ул. Суворовској и заједно испуњавају услов за грађевинску парцелу за вишепородично становање.

Изградња се може планирати и на више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом о планирању и изградњи.

У складу са чл. 65. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14), на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у планском документу. У складу са чланом 66. Закона о планирању и изградњи, препарцелацију спроводи орган надлежан за послове државног премера и катастра. Уз захтев за провођење препарцелације подноси се доказ о решеним имовинско-правним односима и пројекат препарцелације потврђен од стране овог Одељења.

**ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:** Одлуком о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожареваца, донетој од стране Скупштине града Пожареваца, бр. 01-06-211/10 од 24.12.2014. године, прописана је обавеза израде урбанистичког пројекта за стамбене и стамбено пословне објекте спратности веће од П+2+Пк, до доношења планова генералне регулације.

**ПОСЕБНИ УСЛОВИ:** Објекат на кп.бр. 1841/3 К.О. Пожаревац је валоризован као добро под претходном заштитом, чиме су све интервенције на локацији условљене прибављањем претходних услова заштите надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево.

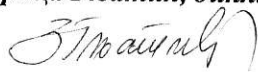
**Напомена:** Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе, већ је за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности веће од П+2+Пк, у складу са Одлуком о доношењу Генералног урбанистичког плана Пожареваца, неопходно приступити изради урбанистичког пројекта са предлогом препарцелације, ради урбанистичко-архитектонске разраде локације у складу са решењем из Плана.

Након спроведеног поступка потврђивања урбанистичког пројекта, потребно је поднети захтев за издавање локацијских услова. У складу са чл. 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14) локацијски услови издају се на основу урбанистичког пројекта и планског документа којим је предвиђена израда урбанистичког пројекта.

#### **Доставити:**

- подносиоцу захтева – „Дарсинг“ д.о.о. из Пожареваца, ул. Југовићева бр. 4
- архиви Градске управе града Пожареваца

Самостални стручни сарадник  
Зорица Ђватић, дипл.инж.арх.



Шеф Одсека за просторно  
и урбанистичко планирање  
Сузана Трифуновић, дипл.инж.арх.

