



Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА  
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА  
Одељење за просторно планирање,  
урбанизам и грађевинарство  
Број: 04-350-363/2018  
02.07.2018. године  
П о ж а р е в а ц

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву „Компанија Евротрговина“ Д.О.О. Шапине, за издавање информације о локацији за катастарске парцеле број 1085/1 и 1084/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Његошевој бр.9, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, 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 Пожареваца („Службени гласник града Пожареваца“, бр. 13/14) и Генералног плана Пожареваца („Службени гласник општине Пожаревац“, број 2/07), издаје:

## ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

### ЗОНА ИЗГРАДЊЕ

Предметна локација у улици Његошевој бр. 9, коју чине катастарске парцеле бр. 1084/1 и 1085/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, налази се у грађевинском подручју града Пожареваца, у зони претежно намењеној мешовитом становању, у оквиру шире зоне градског центра а у контактної зони са ужим градским центром.

За ово подручје није донет одговарајући план нижег реда али је донета Одлука о изради плана генералне регулације "Пожаревац 1" ("Сл. гл. Града Пожареваца", бр. 8/15).

### НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

За предметну локацију предвиђено је мешовито становање као претежна намена, што даје могућност једнопородичне и вишепородичне стамбене изградње са комерцијалним сарджајима као допунском наменом.

У односу на ранг и структуру централних функција предметна локација налазе се у зони Градског општег центра ГОп 16 за који је Генералним планом Пожареваца предвиђена обавеза израде плана генералне регулације и плана детаљне регулације, са разрадом урбанистичким пројектом и препоруком за спровођења конкурса.

### УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

- минимална површина парцеле	500м <sup>2</sup>
- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели	3,2
- минимални проценат зелене површине на парцели	20%
- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели	55%
- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцелама са комерцијалним функцијама	65%
Однос БРГП становања и делатности	
Однос становање : функције .....	од 90%:10%
	до 10% : 90%

### Вертикална и хоризонтална регулација

- максимална спратност објекта у зони	П+4+Пк(Пс)
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле	0-5,0м

У погледу формирања хоризонталне и вертикалне регулације, неопходно је придржавати се стечених обавеза већ изграђених нових објекта или објекта под заштитом.



#### **- растојање објекта од бочних граница парцеле**

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

#### **- параметри за планирање и изградњу подземних етажа**

Генералним планом Пожареваца ("Сл. гл. општине Пожаревац", бр. 2/07), прописано је да се грађевинска линија подземних етажа објеката у централној зони града може поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице.

По правилу, зона забране изградње према граници парцеле ка суседима износи 1,5м (аналогно надземним етажама без отвора).

Подземна етажа се може поклапати и са границом суседне парцеле уз услов да је не пређе, под истим нивелационим условима уз прибављену сагласност власника суседне парцеле.

Максимални степен заузетости парцеле подземним етажама износи 80%.

#### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ ОЧУВАЊА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА**

Катастарске парцеле број 1084/1 и 1085/1 обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Његошевој бр. 9, налазе се у зони за коју је у складу са прописаним мерама заштите предвиђена урбана реконструкција. Планира се очување хоризонталне-уличне регулације и вертикалне –висинске регулације уличних потеза. Појединачни објекти наслеђа (групације) су репери нове изградње и реконструкција ширег обима у оквиру Зоне. Регулатива је одређена својствима фонда наслеђа у целини. Применом ове мере се омогућава чување објеката који припадају фонду наслеђа. У залеђу уличних фронтана могуће је значајније реконструисати парцелу и повећати изграђеност.

Све интервенције на локацији условљене су прибављањем претходних услова заштите надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево.

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

Приступ парцели се мора обезбедити са јавне саобраћајне површине – улице. 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.

За пословне просторе у складу са наменом, неопходно је обезбедити одговарајући број паркинг места:

- канцеларије – 30м<sup>2</sup> бруто површине
- трговине – 60 м<sup>2</sup> бруто површине
- ресторани, кафане – 4 седећа места

#### **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА**

Урбанистичко решење локације и планирана изградња објекта, мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара.





### **УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА**

При пројектовању и реализацији објекта, применити решења у складу са важећим Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

### **УСЛОВИ И МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ**

При пројектовању и реализацији објекта применити мере и решења која ће омогућити енергетску ефикасност у складу са важећим Правилником о енергетској ефикасности зграда.

### **ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ**

Увидом у расположиве геодетске подлоге утврђено је да катастарске парцеле бр. 1084/1 и 1085/1 К.О. Пожаревац, остварују приступ јавној саобраћајној површини – ул. Његошевој али да истовремено имају приступ и из улице Даворјанке Пауновић.

Најмања дозвољена ширина парцеле за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте износи 16,0м.

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 једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације односно препарцелације, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

У складу са чланом 66. Закона о планирању и изградњи, парцелацију спроводи орган надлежан за послове државног премера и катастра. Уз захтев за провођење парцелације односно препарцелације подноси се доказ о решеним имовинско-правним односима и пројекат препарцелације потврђен од стране овог Одељења.

Формирање грађевинске парцеле, могуће је израдом пројекта парцелације у складу са чл. 65. Закона о планирању и изградњи.

### **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.

**НАПОМЕНА:** Информација о локацији не представља основ за издавање грађевинске дозволе.

### **Доставити:**

- подносиоцу захтева – „Компанија Евротрговина“ Д.О.О. Шапине, Шапине
- архиви Градске управе града Пожареваца

Обрађивач  
Рујица Станојевић, дипл.инж.арх.



Руководилац Одељења  
Иван Милојевић, дипл.инж.арх.

