



Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА  
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА  
Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове  
Број: 04-350-363/2020  
11.06.2020. године  
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца поступајући по захтеву Данијела Вујића из Смољинца, ул. ББ, за издавање информације о локацији за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама број 714/1, 714/4, 715/1, 723/1, 723/2, 723/3, 723/4, 724/1 све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Немањиној бр. 44-46-48, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи изградњи („Службени гласник РС“, бр 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закони и 9/20), Правилника о садржини информације о локацији и садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“, бр. 3/10) и Плана генералне регулације „Пожаревац I“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/20), издаје:

## ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

### ЗОНА ИЗГРАДЊЕ

Катастарске парцеле бр. 714/1, 714/4, 715/1, 723/1, 723/2, 723/3, 723/4, 724/1 све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, налазе се у градском урбаном ткиву, у зони становања средње спратности, у зони ширег градског центра, у блоку 4.1.А.

### НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Претежна намена земљишта је **становање средње спратности у широј централној градској зони.**

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.

### ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења која се прописују овим планом важе за цео обухват плана, а посебна правила грађења важе за појединачне зоне, намене и грађевинске парцеле. Изградња објеката мора да буде у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, правилима грађења из овог плана и техничким прописима.

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Није дозвољена изградња објеката, без обзира на намену, који неповољно утичу на ваздух, земљиште и подземне воде или изгледом, прекомерном буком или на други начин могу нарушити или уништити вредности подручја или угрозити постојеће и планиране објекте.

У зонама и целинама у којима преовлађује становање или комерцијалне услужне делатности није дозвољена изградња објеката који габаритом или начином коришћења дворишта одударају од околине (складишта, стоваришта грађевинског материјала, ауто плацева и сл).

У сваком објекту и на свакој грађевинској парцели дозвољени су, пред претежне, и садржаји других намена компатибилних са претежном према табелама 3.1 и 3.2 „Компатибилне намене“, уз



услов да је њихова укупна БРГП мања од укупне БРГП објеката или делова објеката који припадају претежној намени. Евентуална 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 (у складу са табелама 3.1 и 3.2), не мењају се правила грађења.

Табела 3.2. Компатибилне намене – површине осталих намена.

компатибилна намена	планирана намена	станице за снабдевање горивом	верски објекти	комерцијалне услужне делат.	становање
образовање	О	О	О	О	О
култура	О	О	О	О	О
здравство	О	О	О	О	О
дечја и социјална заштита	О	О	О	О	О
управа	О	О	О	О	О
зелене површине	О	О	О	О	О
зелене површ. отвор. стамбених блокова	Х	Х	Х	Х	Х
пољопривреда (у функц. образовања)	Х	Х	Х	Х	Х
спорт и рекреација	О	Х	О	О	О
комуналне површ. и обј. – гробља	Х	Х	Х	Х	Х
комуналне површ. и обј. – пијаци	О	Х	Х	Х	Х
инфраструктурне површине и обј.	О	Х	О	О	О
пешачке и колске саобраћај. површ.	О	О	О	О	О
аутобуска станица	Х	Х	Х	Х	Х
железница	Х	Х	Х	Х	Х
паркинзи	О	О	О	О	О
површ. посебне намене – војне	Х	Х	Х	Х	Х
површ. посебне намене – КПЗ	Х	Х	Х	Х	Х
становање	О	О	О		
комерцијалне услужне делат.	О	О			О
верски објекти	О			О	О
станице за снабдевање горивом			Х	Х	Х

О – компатибилно, планирана намена може да се промени у компатибилну намену

Х – није компатибилно, планирана намена не може да се промени у некомпатибилну намену

Дозвољена је и изградња других објеката који припадају компатибилној намени, уз услов да је њихова БРГП мања од БРГП главног објекта на грађевинској парцели и да не угрожавају главни објекат на парцели и објекте на суседним парцелама. Није дозвољена никаква изградња надземних објеката у простору између регулационе и грађевинске линије.



### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

Положај грађевинске парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на површину јавне намене и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Међне линије између парцела осталих намена, као и између парцела које припадају истој јавној намени (саобраћајне површине и сл), одређују се у поступку спровођења Плана, у складу са смерницама датим у правилима уређења и правилима грађења, кроз израду пројекта парцелације и препарцелације.

Дозвољава се деоба катастарских парцела до минимума утврђеног овим планом за поједине намене, ради корекција затечене парцелације у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина и облика за изградњу објеката у складу са решењима из Плана, правилима о грађењу и техничким прописима, као и ради обезбеђења саобраћајних и других инфраструктурних коридора.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем делова две или више катастарских парцела под условом да новоформирана парцела није мања од минимума нити већа од максимума утврђеног овим планом за поједине намене. Парцеле мање од утврђеног минимума могуће је формирати само за објекте инфраструктуре. 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. Спајање парцела различитих планираних претежних намена дозвољена је уколико су те намене компатибилне, уз обавезну претходну израду урбанистичког пројекта.

Уколико су на једној катастарској парцели планиране две или више намена, обавезна је израда пројекта парцелације и деоба парцеле. Изузетно, могућа је израда урбанистичког пројекта и промена намене, уколико су компатибилне.

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Изузетно, дозвољен је посредан приступ грађевинске парцеле на јавну саобраћајну површину, преко сукорисничке површине.

За спровођење поступка парцелације и препарцелације катастарских парцела на којима се налазе објекти проглашени за културна добра, потребни су услови и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.

### **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.

Ниједан 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).**

Остали услови за пројектовање грађевинских испада – препуста на објектима (еркера, тераса, надстрешница и сл.) дати су у посебним правилима грађења. Сви постојећи објекти задржавају постојеће грађевинске линије. У случају рушења постојећег објекта и изградњу новог, изградња истог је према правилима дефинисаним овим планом.

### **Висина објеката**

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 изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња више објеката у функцији планиране намене, уз поштовање индекса заузетости, грађевинских линија, висине објекта, растојања од суседних парцела и објеката и минималног процента зелених и слободних површина, датих у посебним правилима грађења за сваку претежну намену. Уколико се други објекти налазе у унутрашњости грађевинске парцеле, односно, не излазе непосредно на улицу, њихов габарит и волумен морају бити мањи од габарита и волумена главног објекта. Дозвољена је и изградња других објеката који припадају компатибилној намени, уз услов да је њихова БРГП мања од БРГП главног објекта на грађевинској парцели и да не угрожавају главни објекат на парцели и објекте на суседним парцелама. Није дозвољена никаква изградња надземних објеката у простору између регулационе и грађевинске линије.

За међусобну удаљеност објеката на истој грађевинској парцели примењују се правила која важе за објекте на суседним грађевинским парцелама, дата у посебним правилима грађења.

### **Услови за ограђивање**

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 отворати 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.

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.

**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.

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. Паркинг место за управно паркирање аутобуса је 12,0x3,5m. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0 m, док је за аутобусе 16,0x3,0 m. Димензије паркинг места код косог паркирања дате су у следећој табели:

Табела 35. Нормативи за димензионисање броја паркинг места.

Намена	1* ПМ на:
Становање	1 стан
Комерцијалне услужне делатности	
Хотели	2-10 кревета, у зависности од категорије
Мотели	1 собу
Ресторани, кафане	4 седећа места
Биоскоп, дворане	10 столица
Верски објекти	1 објекат
Станиште за снабдевање горивом	1 објекат

\* најмање 1 ПМ

Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,7x5,0m, односно на ширину паркинг места од 2,2 m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5 m. Код два суседна паркинг места може се дозволити да користе исти простор за инвалидска колица, односно да ширина два суседна места за особе са инвалидитетом износи 5,9 m (2,20 + 1,50 + 2,20). Приликом пројектовања паркинг површина и јавних гаража, најмање 5% паркинг места планирати за особе са инвалидитетом.

Табела 21. Димензије паркинг места код косог паркирања

Тип возила	α0	A	B
Путнички аутомобил	30	4.30	2.20
	45	5.00	2.30
	60	5.30	2.30
Аутобус	45	10.60	4.00
	60	12.00	4.00

### 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.

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.

## Појмовник

Појмови употребљени у овом плану, значајни за тумачење правила уређења и грађења и спровођење Плана, имају следеће значење:

- Блок – простор у оквиру градског ткива ограничен по обиму постојећим или планираним јавним саобраћајним површинама (улицама, трговима, железничком пругом), природним границама (пољопривредно, шумско, водно земљиште и сл) или границом Плана.
- Постојећи објекат – објекат са употребном дозволом или озакоњен, који је евидентиран у катастру непокретности;
- Фронт грађевинске парцеле – ширина грађевинске парцеле према приступној јавној саобраћајној површини. За постојеће грађевинске парцеле неправилног облика које приступ на јавну саобраћајну површину остварују непосредно преко приступног пута у оквиру саме грађевинске парцеле (минималне ширине 3,5 m), ширина фронта се мери на крају приступног пута. За грађевинске парцеле које приступ на јавну саобраћајну површину остварују посредно, преко интерне, сукорисничке, саобраћајне површине која није јавна, ширина фронта се мери у зони градње, односно, на крају приступне интерне саобраћајне површине.
- Главни објекат – објекат који припада планираној намени и постављен је по правилу на грађевинску линију;
- Други објекат – објекат који припада планираној или њој компатибилној намени и налази се на истој грађевинској парцели као и главни објекат;
- Помоћни објекат – објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.) и налази се на истој грађевинској парцели;
- Зелене незастрте површине у директном контакту са тлом – пејзажно-архитектонски уређене или неуређене, озелењене, отворене (ненаткривене) површине, испод којих нема подземних објеката и на којима нема објеката ни елемената партерног уређења површина;
- Индекс заузетости парцеле (Из) – однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. Не рачунају се светларници, надстрешнице које не формирају објекат ни стрехе, подземни парклифт системи, као ни део габарита хоризонталне пројекције који излази изван граница грађевинске парцеле, на површину јавне намене. У складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11), у прорачун индекса заузетости парцеле не улазе површине под стакленицима и дуплим фасадама. У прорачун индекса заузетости не улазе ни елементи партерног и пејзажно-архитектонског уређења, отворени базени и сл. У случају када надстрешница формира објекат (станице за снабдевање горивом и сл.) простор испод надстрешнице рачуна се као заузета површина, у складу са важећим стандардом SRPS U.C2.100 2002, изузев код баштенских сеника површине мање од 10 m<sup>2</sup> у основи.
- Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) – збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама). Детаљан прорачун се ради на основу важећег СРПС стандарда. У БРГП се не рачунају површине у оквиру система двоструких фасада и стакленика. Код реконструкције и енергетске санације постојећих објеката, у БРГП се не обрачунава код хетерогених зидова дебелина термоизолације преко 5 cm, а код хомогених зидова дебелина зида већа од 30 cm уз постизање, услова енергетске ефикасности зграда прописаних Правилником о енергетској ефикасности зграда.
- Нулта кота је кота терена уз објекат, на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. На стрмом терену, са нагибом од улице наниже, нулта кота једнака је коти нивелете улице, односно, приступне површине, на средини грађевинске парцеле.
- 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.



- Спратност објекта – број надземних етажа објекта, не рачунајући приземље. Спратност објекта чији поједини делови имају различит број надземних етажа је број надземних етажа највишег дела објекта.

- Подрум – подземна етажа, укопана у земљу најмање до половине своје спратне висине;

- Сутерен – етажа чији је већи део површине укопан у земљу, у просеку највише до половине своје спратне висине и чија је бар једна фасада у потпуности изнад нивоа терена. Габарит надземног дела сутерена не сме бити већи од габарита приземља. Није дозвољено пројектовање станова у сутерену.

- Приземље – прва надземна етажа објекта. Уколико се објекат налази на стрмом терену, приземље може бити мањим делом своје површине укопано у земљу, највише до половине своје спратне висине.

- Спрат – надземна етажа објекта, изнад приземља.

- Последњи спрат – највиши спрат објекта, последњи испод конструкције крова, косог или равног.

- 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.

- Таван – некористан простор између последњег спрата објекта и конструкције косог крова. Таван не може имати назидак и може се користити само као простор за одлагање или техничке просторије.

- Поткровље – последњи спрат објекта са косим кровом, који се налази непосредно испод конструкције косог крова и користи се у складу са планираном наменом и функцијом објекта.

- Светларник – ненаткривен простор уз бочну границу парцеле намењен за осветљавање и проветравање бочно узиданих објеката (двојних или у низу). Светларник не сме имати зид према бочној граници парцеле, односно, бочном суседу. Дозвољено је оградавање светларника у нивоу приземља према бочној граници парцеле, односно, бочном суседу, у складу са условима за оградавање датим у општим правилима грађења. Сваком метру висине зграде одговара најмање 0,5 m<sup>2</sup> површине светларника, с тим да светларник не може бити мањи од 6 m<sup>2</sup> нити ужи од 200 cm. Површина светларника не сме се смањивати на вишим етажама.

Појмови који су дефинисани Законом о планирању и изградњи примењују се и тумаче у складу са наведеним законом, а одредница дата у овом појмовнику односи се на оне елементе тих појмова који законом нису прецизирани, а значајни су за тумачење правила овог плана и његово спровођење.

## ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### Становање средње спратности у широј централној градској зони

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

услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"><li>• минимална површина парцеле је 500 m<sup>2</sup>;</li><li>• максимална површина парцеле је 2.000 m<sup>2</sup>; изузетно, могуће је разрадити локацију урбанистичким пројектом, тако да максимална површина парцеле буде мања или једнака површини блока;</li><li>• најмања ширина фронта парцеле је 12 m за објекте у низу и двојне објекте, а 16 m за слободностојеће објекте.</li></ul>
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 55%</li><li>• изузетно 60%, 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>• 14,5 m; изузетно, у улицама Чеде Васовића, Кнез Милошев венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустијској, Немањиној, Хајдук Вељковој и Братства и јединства, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m;</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>оријентациона спратност је П+3(+Пс); изузетно, у улицама Чеде Васовића, Кнез Милошев венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустијској, <b>Немањиној</b>, Хајдук Вељковој и Братства и јединства, <b>оријентациона спратност је П+4(+Пс)</b>;</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 венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.</li> </ul>
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, а њихова доња ивица мора бити најмање 4 m изнад терена;</li> </ul>
растојања објекта од бочних граница парцеле*	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>изузетно, дозвољена је изградња објекта 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, као и уколико је на суседној парцели објекат спратности П+1(+Пк) доброг бонитета са употребном дозволом, изграђен у складу са маниром постојећих, преко 50% објекта изграђених у улици, који није на бочној граници парцеле;</li> <li>у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно 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;</li> </ul>
растојања објекта од задње границе парцеле*	<ul style="list-style-type: none"> <li>најмање 1/3 висине објекта, али не мање од 6 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 1/3 висине објекта, али не мање од 5 m;</li> <li><b>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.</b></li> </ul>
заштита суседних објеката*	<ul style="list-style-type: none"> <li>у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 1/2 висине вишег објекта, изузетно 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;</li> <li>међусобна наспрамна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама са заједничком задњом границом је најмање 2/3 висине 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</li> </ul>

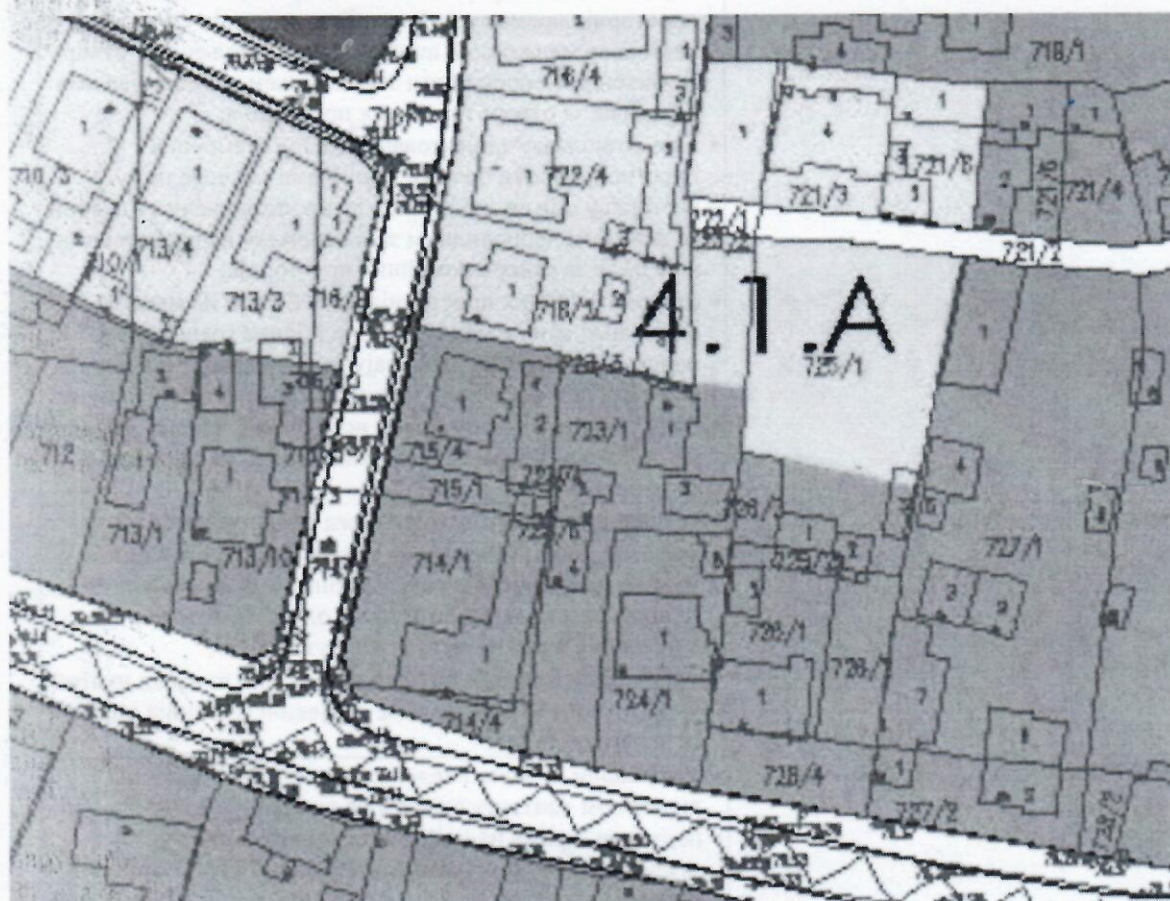


	<p>висина узима се највећа дозвољена висина;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 8 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија;</li> <li>није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија 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;</li> <li>отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 3 m од бочне границе парцеле. 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.</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 је 15%;</li> <li>подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле;</li> <li>није дозвољено попличавање 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>није дозвољена изградња помоћних објеката.</li> </ul>
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 оградавати 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



Карта 2 План намене



- становање ниске спратности  
— становање средње спратности

#### ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Простору у границама Плана обухвата терене који спадају у категорију стабилних и условно стабилних.

При пројектовању обратити пажњу на нивелациона решења терена, тако да дође до што мањег нарушавања природног равнотежног стања, и применити потребне мере у циљу стабилности објекта. За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања ради потпуне геотехничке идентификације и класификације тла и дефинисања услова и начина градње.

Изградњу сваког планираног објекта прилагодити инжењерско-геолошким карактеристикама рејона у коме се локација налази.

#### СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

За издавање локацијских услова потребно је да грађевинска парцела има приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. За издавање грађевинске дозволе потребно је да грађевинска парцела има могућност прикључења на саобраћајну, електроенергетску, водоводну и канализациону инфраструктуру и одговарајуће услове за евакуацију отпада, а у складу са издатим условима имаоца јавних овлашћења.

#### МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Заштита непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту засниваће се на општим правилима заштите према Условима чувања, одржавања и коришћења и мерама заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, Завода за заштиту споменика културе Смедерево (бр. 172/2-2016 од 11.10.2016. године).

Предметна локација се налази у оквиру зоне делимичне урбане конзервације, док је објекат на к.п. 714/1 КО Пожаревац означен као објекат под претходном заштитом.



У поступцима даље планске разраде и спровођења предметног плана, потребно је остварити додатну сарадњу са надлежном службом заштите: Заводом за заштиту споменика културе града Смедерево.

#### **УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Према условима Завода за заштиту природе, бр. 020-1205/2 од 16.6.2016. године, у обухвату Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите еколошки значајних подручја и међународних еколошких коридора еколошке мреже РС, нити евидентираних природних добара.

Усклађивање коришћења простора за потребе развоја с потребама и циљевима очувања природе заснива се на потпуном поштовању прописаних мера и режима заштите од стране надлежних установа.

Уколико се током радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својства природног добра, потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења до доласка одговорног лица.

#### **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА**

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

Заштита од пожара подразумева и следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

При изради техничке документације и изградњи објекта применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом.

#### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ**

Јавне површине (улице, тргови, паркови, скверови), зграде јавне и пословне намене и зграде са десет или више станова, морају бити пројектоване у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

#### **МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Са аспекта енергетске ефикасности, приликом изградње нових и реконструкције постојећих објекта на виши ниво стандарда, нужно је урадити пројекте смањења топлотних губитака и предузети радове на побољшању топлотне изолације и бољег заптивања прозора.

Стандарди, закони, прописи и правилници са обавезном применом

Приликом пројектовања стамбеног или пословног простора потребно је придржавати се следећих прописа:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закона о ефикасном коришћењу енергије („Сл. гласник РС“, бр. 25/13);
- Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11); и
- Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/12).

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

У складу са Чл. 2. Став 20) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закони и 9/20), грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем делова две или више катастарских парцела под условом да новоформирана парцела није мања од минимума нити већа од максимума утврђеног овим планом за поједине намене. Парцеле мање од утврђеног минимума могуће је формирати само за објекте инфраструктуре. 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. Спајање парцела различитих планираних претежних намена дозвољена је уколико су те намене компатибилне, уз обавезну претходну израду урбанистичког пројекта.

Уколико су на једној катастарској парцели планиране две или више намена, обавезна је израда пројекта парцелације и деоба парцеле. Изузетно, могућа је израда урбанистичког пројекта и промена намене, уколико су компатибилне.

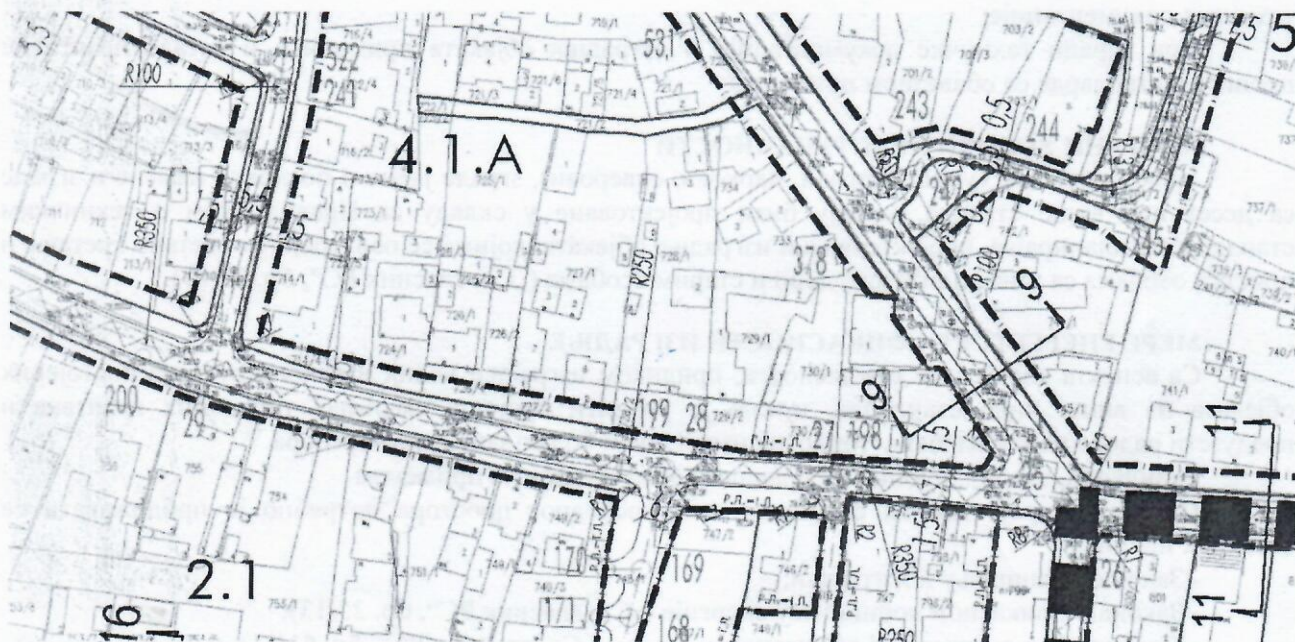


Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, са бочним међама управним на регулациону линију, а одступања су могућа изузетно, у циљу прилагођавања терену или затеченој парцелацији. При изради пројекта парцелације и препарцелације, водити рачуна да преостали простор у блоку, који припада суседним катастарским парцелама, испуњава услове за формирање нових грађевинских парцела.

Увидом у План генералне регулације утврђено је да катастарске парцеле број 714/1, 714/4, 715/1, 723/1, 723/2, 723/3, 723/4, 724/1 све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу не испуњавају услов за грађевинску парцелу обзиром на то да је планирано да се делови катастарских парцела одвоје у функцији јавних саобраћајних површина, а у свему према графичком прилогу „План регулације, нивелације и парцелације и решења саобраћајних површина“ – Карта 3.1. који је дат у прилогу акта.

Површина која преостане успостављањем регулационих линија може се делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила датих у овом акту, а према постојећој и планираној изграђености, односно постојећој и планираној намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације, чија је садржина дефинисана чл. 76. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/2015).

**карта 3.1 – План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина**



Грађевинска линија је на 5,00m од регулационе линије.







Темене тачке осовина саобраћајница	x	y	r
199	7514666.65	4942046.00	250
200	7514546.81	4942073.24	350
241	7514580.82	4942140.77	100

Укупна регулација саобраћајница и полупречници кривина у свему према графичком прилогу „План регулације, нивелације и парцелације и решења саобраћајних површина“ – Карта 3.1 који је дат у прилогу акта.

#### ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Планом се прописује израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката спратности П+3 и више, као и за изградњу објеката БРГП веће од 1.000 m<sup>2</sup>;

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у законом прописаној процедури.

За потребе израде урбанистичког пројекта, потребно је прибавити услове надлежних органа и имаоца јавних овлашћења

#### Напомена

Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

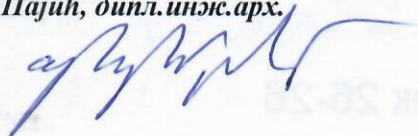
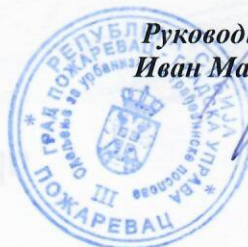
Такса за издавање ове информације о локацији наплаћена је у износу од 1577,00 динара на основу Закона и прописа.

#### Доставити:

- подносиоцу захтева – Данијел Вујић из Смољинца, ул. ББ
- архиви Градске управе града Пожареваца

#### Обрађивач

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.

#### Руководилац Одељења

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

