



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам

и грађевинске послове

Број ROP-PZR-16872-LOC-1/2025

Број: 04-350-357/2025

Датум: 17.07.2025. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву „ВИС-ИНВЕСТ 007“ ОРТАЧКО ДРУШТВО ПОЖАРЕВАЦ (МБ 21650072, ПИБ 112321315), Кнеза Лазара бр. 15, који је поднет преко пуномоћника Јовановић Гордане из Смедерева, Карађорђева бр. 23/7, за издавање локацијских услова за планиране радове на изградњи вишепородичног стамбено - пословног објекта на к.п.бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац, Чеде Васовића бр. 25-27, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20) и Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п.бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац, Чеде Васовића бр. 25-27, (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-874/2024 од 05.06.2025. године), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 1537/7 (површине 2,00 м²) и 1943 (површине 1300,00 м²), обе К.О. Пожаревац, Чеде Васовића бр. 25-27, укупне површине 1302,00 м², за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По2+По1+Пр+4+Пс (2 етаже

подрума+приземље+четири спрата+повучени спрат), укупне бруто површине од 5858,52 м² и укупне БРГП од 4213,00 м².

I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Постојеће стање и планирана намена:

Предметне катастарске парцеле број 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац, Чеде Васовића бр. 25-27, приближно правилног правоугаоног облика, укупне површине 1302,00 м², налазе се у грађевинском подручју Града Пожареваца, у широј централној градској зони, у блоку 1.11.А, у оквиру површина осталих намена – становања средње спратности, са северозападне стране остварују директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Чеде Васовића (к.п.бр. 1537/1 К.О. Пожаревац).

Спајањем наведених к.п.бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац формира се грађевинска парцела у складу са Планом генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20) и потврђеним Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п.бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац, Чеде Васовића бр. 25-27, (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-874/2024 од 05.06.2025. године).

У складу са чланом 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом.

На предметној локацији планирана је изградња стамбено-пословне зграде, спратности По2+По1+Пр+4+Пс (2 етаже подрума+приземље+четири спрата+повучени спрат), укупне бруто површине од 5.858,52 м² и укупне БРГП од 4.213,00 м².

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

Катастарска парцела број 1537/7 К.О. Пожаревац је неизграђена, док су на катастарској парцели број 1943 К.О. Пожаревац изграђени објекти који су предвиђени за рушење, и то: објекат број 1 – породична стамбена зграда, спратности П + 0 (приземље), бруто површине П = 101,00 м², објекат преузет из земљишне књиге; објекат број 2 – помоћна зграда, спратности П + 0 (приземље), бруто површине П = 42,00 м², објекат изграђен без одобрења за изградњу; објекат број 3 – породична стамбена зграда, спратности П + 0 (приземље), бруто површине П = 96,00 м², објекат преузет из земљишне књиге; и објекат број 4 – помоћна зграда, спратности П + 0 (приземље), бруто површине П = 68,00 м², објекат изграђен без одобрења за изградњу.

II. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

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

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта:

- 112222 – 65,25%
- 123001 – 5,75%
- 124210 – 29,00%

III. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је По2+По1+Пр+4+Пс (2 етаже подрума+приземље+четири спрата+повучени спрат), планираних површина: основе приземља БПОпр=648,18 м², укупне бруто површине БПО=5858,52 м², бруто развијене грађевинске површине БРГП=4213,00 м² и укуне нето површине НПО= 4938,90 м².

У објекту је укупно предвиђено 50 стамбених јединица, као и 4 пословна простора у приземљу објекта.

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

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

- I. План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020);
- II. Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу стамбено-пословне зграде на к.п.бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац, Чеде Васовића бр. 25-27, (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-874/2024 од 05.06.2025. године).

Предметна локација, коју чине к.п.бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац, Чеде Васовића бр. 25-27, налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца, у широј централној градској зони, у блоку 1.11.А, у оквиру површина осталих намена – становања средње спратности.

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

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

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Претежна намена земљишта је становање средње спратности, у широј централној зони града.

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

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

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

Положај објеката на парцели

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

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

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

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

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

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

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

Грађевински испади – препусти на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2 m и не могу бити шири од 1/2 ширине тротоара. У улицама ужим од 10,4 m, грађевински испади на објекту могу прелазити регулациону линију највише у мери која се добија када се од ширине улице одузме 8 m и подели са 2, уз услов да је испуњено растојање од наспрамног објекта.

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

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

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

Висина објеката

Појмовник

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

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

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

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

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

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

Услови за ограђивање

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

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

Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Капије на регулационој линији не смеју се 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.

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

Није дозвољена промена намена гаража и гаражних места.

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

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

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

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

Правила архитектонског обликовања

Архитектонско обликовање објеката треба да буде савремено, у духу модерне архитектуре или регионалном духу, али без копирања елемената традиционалне архитектуре. Архитектура објеката треба да тежи високим естетским диметима, 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 назидак. Нису дозвољене кровне баце, изузев за излазак на кровну терасу.

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

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

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 500 m²; • максимална површина парцеле је 2.000 m²; изузетно, могуће је разрадити локацију урбанистичким пројектом, тако да максимална површина парцеле буде мања или једнака површини блока; • најмања ширина фронта парцеле је 12 m за објекте у низу и двојне објекте, а 16 m за слободностојеће објекте.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 55% • 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.
највећа дозвољена висина објекта	• 14,5 m; изузетно, у улицама Чеде Васовића, Кнез Милошев венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Хајдук Вељковој и Братства

	и јединства, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m; • оријентациона спратност је П+3(+Пс); изузетно, у улицама Чеде Васовића, Кнез Милошев венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Хајдук Вељковој и Братства и јединства, оријентациона спратност је П+4(+Пс); • на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.
положај објекта у односу на регулацију	• одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда; • грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, а њихова доња ивица мора бити најмање 4 m изнад терена;
растојања објекта од бочних граница парцеле*	• по правилу, објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта; • изузетно, дозвољена је изградња објеката који нису обострано узидани, уколико је на суседној парцели објекат под заштитом или објекат спратности П+2 и веће, који није на бочној граници парцеле, 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% објеката изграђених у улици, који није на бочној граници парцеле; • 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;
растојања објекта од задње границе парцеле*	• најмање 1/3 висине објекта, али не мање од 6 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); • изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 1/3 висине објекта, али не мање од 5 m; • објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.
заштита суседних објеката*	• у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 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; • 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 висина узима се највећа дозвољена висина; • 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; - 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; - 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; - објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле.
кота приземља	- кота приземља не сме бити нижа од нулте коте; - изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат; - кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.
услови за зелене и слободне површине	- минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели је 15%; - подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; - није дозвољено поплочавање предбашта у проценту већем од 40%; - на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту; - за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као

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

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

V. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Обзиром да је за потребе изградње вишепородичног стамбено – пословног објекта на к.п.бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац, Чеде Васовића бр. 25-27, потврђен Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу стамбено-пословне зграде на к.п.бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац, Чеде Васовића бр. 25-27, (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-874/2024 од 05.06.2025. године) који садржи техничке услове за пројектовање, у складу са Законом, наведени технички услови, представљају саставни део локацијских услова:

- Услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17 бр. D.11.02-109727-UTD-24 од 15.03.2024. године;
- Технички услови за пројектовање и прикључење ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“ Пожаревац бр. 1222/2 од 13.03.2024. године;
- Технички услови број 03-7630/2 од 27.12.2022. године издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац број 03-1382/2 од 08.03.2024. године;
- Технички услови издати од стране Предузеће за телекомуникацију а.д. „Телеком Србија“, број 111147/2-2024 од 11.03.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, бр. 01-1443/2 од 21.03.2024. године;
- Обавештење Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације - Одељења за ванредне ситуације Одсека за превентивну заштиту у Пожаревцу 07.24.1 број 217-28-

319-/24-1 од 07.03.2024. године;

- Технички услови бр. 952 од 14.03.2024. године издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац;

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”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-244533-UPP-25 од 23.06.2025. године, издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови, заводни број 2988/2 од 20.06.2025. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2, којим се потврђују претходно издати Технички услови за пројектовање и прикључење ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“ Пожаревац бр. 1222/2 од 13.03.2024. године, у којима је констатовано следеће да **„не постоје технички услови за прикључење“ са даље образложеним начином на који је могуће објекат прикључити на мрежу локалног топловода за потребе снабдевања истог топлотном енергијом;**
- Технички услови број 266183/2-2025 од 16.06.2025. године и број 266183/3- 2025 од 16.06.2025. године издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду, у улици Таковска бр. 2;
- Технички услови број 01-4225/1 од 23.06.2025. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови бр. 03 - 3709/2 од 23.06.2025. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Моше Пијаде број 4;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 07.24.1 број 217-3-689/25-2 од 25.06.2025. године, издати од стране Одсека за превентивну заштиту Одељења за вандредне ситуације у Пожаревцу – Сектора за вандредне ситуације Министарства унутрашњих послова, у којима се констатује следеће:

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

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

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

- Технички услови број 2226 од 19.06.2025. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28;
- Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину, број 12-501-178/2025 од 11.07.2025. године издато од стране Одељења за локални економски развој, пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Пожаревца, у коме се констатује следеће:

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

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

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

- Копија катастарког плана број 952-04-030-11391/2025 од 12.06.2025. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова, број 956-304-14540/2025 од 11.06.2025. године, издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

У достављеном Идејном решењу наведено је да ће прикључци за инфраструктуру прелазити преко к.п.бр. 1537/1 К.О. Пожаревац.

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца јавних овлашћења.

Инвеститор, пројектант и извођач радова су дужни да се у свему придржавају услова и сагласности датих од стране јавних предузећа, органа и организација, као и закона, прописа и техничких норматива који се примењују за ову врсту радова.

VI. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛАЦИЈА:

Урбанистички параметри, остварени Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу стамбено-пословне зграде на к.п.бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац, Чеде Васовића бр. 25-27, усвојени су и потврђени од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца Потврдом број 04-350-874/2024 од 05.06.2025. године).

У складу са чл. 63. став. 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), дефинисано је следеће: Комисија за планове дужна је да, у року од осам дана од дана пријема, размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације, изврши стручну контролу и утврди да ли је урбанистички пројекат у супротности са планом ширег подручја, о чему сачињава

ПИСМЕНИ ИЗВЕШТАЈ СА ПРЕДЛОГОМ О ПРИХВАТАЊУ ИЛИ ОДБИЈАЊУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА, КОЈИ ЈЕ ОБАВЕЗУЈУЋИ ЗА НАДЛЕЖНИ ОРГАН.

НАПОМЕНА КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ:

Обзиром да се ниво подземних вода налази на 6,50м, а на основу Урбанистичког пројекта под дела темељне јаме је на 8,60м од нулте коте, потребно је посебно обратити пажњу кроз даљу разраду пројектне документације, да се не наруше параметри из Урбанистичког пројекта и идејног решења.

Уколико дође до измене или одступања од потврђеног Урбанистичког пројекта кроз даљу разраду пројектне документације у оквиру спровођења поступка обједињене процедуре који захтевају измену урбанистичких параметара (паркинг места, заузетости, спратности итд.) а тиме и измену локацијских услова, односно решења о грађевинској дозволи, МОРА СЕ ПРИСТУПИТИ ИЗРАДИ НОВОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И СПРОВЕСТИ ПОСТУПАК ПОТВРЂИВАЊА ИСТОГ.

ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује новопланирана грађевинска парцела, укупне површине 1302,00 м², која се образује спајањем целих к.п.бр. 1537/7 (површине 2,00 м²) и 1943 (површине 1300,00 м²), обе К.О. Пожаревац.

Урбанистичким пројектом се планира изградња вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По2+По1+Пр+4+Пс (подрум 2, подрум 1, приземље, четири спрата и повучени спрат).

Објекат својим положајем отпочиње низ у односу на парцелу која му претходи из правца североистока (к.п.бр. 1941/2 К.О. Пожаревац), од које је удаљена у складу са Планом, као и од објеката на њој. На југоисточној страни, према суседној Кат. парцели бр. 1944 К.О. Пожаревац, објекат је постављен на синору, тако да објекат на њој наставља низ. Суседни објекат на к.п.бр. 1944 К.О. Пожаревац нема никаквих отвора према предметној парцели. Повучени спрат је удаљен 2м од фасадног платна према приступној улици Чеде Васовића, док је са бочне (североисточне) стране удаљен 1,5м од фасадног платна, у складу са Планом. На предњој, уличној фасади испад изнад приземља у виду надстрешнице, на нивоу првог спрата износи 110см од грађевинске – регулационе линије, на висини од 4,02м (> 4,00м) од нивоа приступног платоа (нулте коте објекта), односно улице Чеде Васовића. Идентични испад се понавља и на новоу повученом спрату, док испади на фасади на нивоима другог, трећег и четвртог спрата износе такође 111см, али само у тачки темена балкона који су постављени троугласто у односу на грађевинску – регулациону линију. Целокупна површина испада на фасади износи од 92,63м² (29% од укупне површине фасаде према улици), до 150,13м² (47% од укупне површине фасаде према улици). Површина фасаде према улици (без повученог спрата) износи 319,41м².

Колски приступ парцели и објекту је на северозападној страни парцеле, уз синор према к.п. бр. 1941/2 К.О. Пожаревац. Колски приступ према улици Чеде Васовића је ширине 6,35м. Саобраћај је планиран као двосмерни, ширине 5,50м. У оквиру парцеле је планирана интерна саобраћајница која води до спољне приступне рампе до нивоа гараже у Подруму 1. Рампа је у паду од 11% (< 12% за отворене рампе), дужине Л = 21,53м, ширине 5,50м за двосмерни саобраћај, обезбеђена од залеђивања.

У оквиру Подрума 1 је организован гаражни простор са 26 гаражних места (од тога 3 гаражна места за особе са инвалидитетом), као и простори (гаражна места) за смештај бицикала и мотоцикала. Комуникација гаражног простора је ширине 5,50м. У склопу Подрума 1 су и заједничке просторије за надпритисак из којег се улази у степенишни простор које води до горњих спратова објекта, као и до простора испред путничког лифта. Планиран је и простор за путнички лифт чије унутрашње димензије кабине лифта износе 120 x 170см (> 110 x 140см) чиме задовољавају услове Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015). У оквиру Подрума 1 је планирана једна остава – просторија за инсталације, чија ће тачна намена бити дефинисана у току даље разраде пројекта. Такође, дефинисан је и простор за смештај средстава за хигијену опремљен тоалетом и трокадером, као и потребним мобилијаром. Из Подрума 1 у Подрум 2 води приступна рампа у паду од 15% (= 15% за покривене рампе), ширине 5,50м за двосмерни саобраћај. У оквиру Подрума 2 је организован гаражни простор са 10 гаражних места за једноструко, 1 гаражно место за двоструко и 4 гаражна места која су пројектована као четворострука паркинг места са хидрауличним маказама – двоструких система са хидрауличким маказама (тип Car Stackers независни паркинг систем S2.7 (S2.7-R), технички лист се налази у прилогу), које омогућавају независно паркирање по два путничка возила једно изнад другог. Тиме је обезбеђено 28 паркинг места у оквиру Подрума 2, као и простор (гаражно место) за смештај бицикала или мотоцикала. Комуникација гаражног простора је ширине 5,50м. У склопу Подрума 2 су и заједничке просторије за надпритисак из којег се улази у степенишни простор које води до горњих спратова објекта, као и до простора испред путничког лифта. У оквиру Подрума 2 је планирана једна остава – просторија за инсталације, чија ће тачна намена бити дефинисана у току даље разраде пројекта. Својом укупном површином (Подрум 1 + Подрум 2) од 1.431,49 м² (грађевинска површина (<1.500,00 м²), ова гаража спада у средње гараже на основу Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005).

Пешачки приступ парцели и стамбени улаз у објекат је преко приступне колско – пешачке саобраћајнице у приземљу. Иза стамбеног улаза налази се ветробран ширине 3,00м, у складу са прописом за објекте са више од 40 станова, а по чл. 5 Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/ 2015, 82/2015). За савладавање степеништа у ветробрану за особе са инвалидитетом, предвиђена је коса рампа у паду од 8,22%, дужине 4,88м, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015). Из ветробрана се улази у ходник који је главна вертикална и хоризонтална комуникација са остатком објекта. Део приземља према дворишту и остали спратови су стамбене етаже. На нивоу приземља и спратова пројектовано је укупно 50 стамбених јединица различите структуре. Приступ пословном простору је на нивоу приземља, директно из улице, који је нивелационо усклађен са тротоаром Улице Чедо Васовића, и то укупно 4 локала намене у складу са Планом.

Предвиђени делови објекта су према намени и функционалним карактеристикама сврстани у следеће класе и то:

- Стамбени део - Стамбене зграде са три или више станова – класа 112222
- Пословни део - Зграде за трговину на велико и мало – класа 123001
- Гаражни део - Самосталне зграде гараже – класа 124210

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Главни колски и пешачки приступ парцели планиран је из улице Чеде Васовића. Према овој јавној саобраћајној површини одређена је и регулациона линија. Попречни профил улице Чеде Васовића у делу испред предметне локације чини: коловоз ширине 8,50м (2 x 4,25м). На делу улице према предметном парцелама се налази простор одређен за подужно паркирање возила ширине 2,00м и тротоар ширине 3,75м. Са супротне стране улице Чеде Васовића у односу на предметне парцеле је тротоар ширине 3,31м, тако да укупна ширина попречног профила ул. Чеде Васовића, од регулационе до регулационе линије, износи 17,56м. Растојање од објекта до објекта у ул. Чеде Васовића износи 19,34м. Регулациона линија успостављена је у складу са важећим планским документом – Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ и то на основу детаљних тачака којима је дефинисана осовина улице и попречног профила. Предметни објекат је планиран као објекат који отпочиње низ у складу са параметрима важећег Плана. Грађевинска линија формирана је на линији регулације, на северозападном делу парцеле, ка улици Чеде Васовића.

Бочна линија градње надземног дела објекта постављена је на удаљењу на североисточном делу парцеле. Бочна линија градње подземног дела објекта постављена је на међи на североисточном делу парцеле. Бочна линија градње надземног и подземног дела објекта постављена је на међи на југозападном делу парцеле. На североистоку, најмање удаљење од Кат. парцеле бр. 1941/2 К.О. Пожаревац је 5,50м у приземљу објекта, односно 4,56м на горњим спратовима (најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 4,00м на деловима фасаде на којима постоје отвори стамбених просторија, односно 1/6 висине објекта, али не мање од 3,00м на деловима фасаде на којима не постоје отвори, како је предвиђено планом). На североистоку, најмање удаљење од објекта на к.п.бр. 1941/2 К.О. Пожаревац износи више од 8,00м, како је задато планом и како је назначено у графичким прилозима. Удаљење се односи на делове објекта на суседној парцели са и без отвора на постојећем објекту. На југозападу предметни објекат је постављен на међи са к.п.бр. 1944 К.О. Пожаревац, до регулационе, односно грађевинске линије које се поклапају, одређене Планом. На југозападу, најмање удаљење од к.п.бр. 1944 К.О. Пожаревац је 4,31м (најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 4,00м на деловима фасаде на којима постоје отвори стамбених просторија, односно 1/6 висине објекта, али не мање од 3,00м на деловима фасаде на којима не постоје отвори, како је предвиђено Планом). Од дела стамбено пословног објекта на к.п. бр. 1944 К.О. Пожаревац најмање удаљење предметног објекта више од 8,00м, како је задато Планом и како је назначено у графичким прилозима. На том делу суседног објекта не постоје отвори на фасади. На југоистоку, најмање удаљење од к.п.бр. 1841/1 К.О. Пожаревац је 10,29м (> најмање 1/3 висине објекта, али не мање од 6м, како је предвиђено Планом). Од стамбено пословног објекта на к.п.бр. 1841/1 К.О. Пожаревац најмање удаљење предметног објекта је 14,34м (> 13,01м, односно 2/3 фасаде вишег објекта, како је предвиђено Планом). На овој страни објекта постоје отвори стамбених просторија.

Висинска регулација одређена је спратношћу објекта. Спратност планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта је По2+По1+П+4+Пс (подрум 2, подрум 1, приземље, четири спрата и повучени спрат). Фасада повученог спрата је повучена 2м од фасаде четвртог спрата, са уличне стране, док је са бочне (североисточне) стране удаљен 1,5м од фасаде четвртог спрата, у складу са Планом.

Нивелација објекта постављена је у односу на нулту коту терена односно тротоара улице Чеде Васовића:

Нулта кота терена -0,10м (+79,35м)

Коте темељне плоче -2,68м (+76,77м) и -6,08м (+73,36м)

Кота тротоара уз објекат -0,03м (+79,38м)

Коте пода приземља: – кота локала ±0,00м (+79,45м)

– кота улаза у ветробран $\pm 0,00\text{м}$ (+79,45м)

– коте стамб. простора приземља +0,40м (+79,85м)

Коте пода задње етаже +14,80м (+82,33м) и +15,60м (+83,13м)

Кота венца уличне фасаде +16,50м (+95,95м)

Кота венца повученог спрата +19,38м (+98,83м)

Кота слемена крова +21,04м (+100,49м)

Максимална висина објекта (висина слемена) износи +21,04м, што одговара апсолутној коти од 100,49мнв. Висина венца (атике) повученог спрата према улици Чеде Васовића од нулте коте објекта (-0,10м, односно 79,35мнв) износи +16,50м ($< 17,50\text{м}$ колика је највећа дозвољена висина венца уличног платна предвиђена планом), што одговара апсолутној коти од 95,95мнв.

Висина венца (атике) изнад повученог спрата према улици Чеде Васовића је +19,38м, што одговара апсолутној коти од 98,83мнв. Разлика у висини венаца изнад четвртог и повученог спрата износи 2,88м ($< 3,00\text{м}$ колика је најмања висинска разлика предвиђена Планом).

НАЧИН ПРИСТУПА ЛОКАЦИЈИ

Катастарске парцеле бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац остварују директан приступ са јавне саобраћајне површине - улице Чеде Васовића. За формирање овог приступа прибављени су услови надлежног управљача пута, ЈКП "Паркинг сервис", који су саставни део документације овог Урбанистичког пројекта. За колски приступ објекту предвиђено је формирање једне интерне колско – пешачке саобраћајнице на бочној граници са суседном Кат. парцелом бр. 1941/2 К.О. Пожаревац, која се састоји од колско – пешачке саобраћајнице минималне ширине 5,50м, док је сам колски приступ из улице Чеде Васовића ширине 6,3,5м ($> 6,00\text{м}$ предвиђено планом). Ширина пешачког дела колско – пешачке саобраћајнице уз објекат до самог улаза у објекат износи мин. 1,50м. У оквиру парцеле је планирана интерна саобраћајница која води до спољне приступне рампе до нивоа гараже у Подруму 1. Рампа је у паду од 11,% ($< 12\%$ за отворене рампе), дужине 21,53м, ширине 5,50м за двосмерни саобраћај, обезбеђена од залеђивања. Коловозне површине су са прописним нагибима којим је омогућено несметано одводњавање атмосферских падавина са саобраћајница, у зелене површине. Габарити саобраћајница у самом обухвату урбанистичког пројекта су димензионисани према важећим стандардима за проходност путничких возила.

УСЛОВИ ПАРКИРАЊА

Паркирање возила је предвиђено искључиво у оквиру грађевинске парцеле. Пословни простор објекат је укупне површине $283,75\text{ м}^2$, за који су обезбеђена 4 паркинг места (једно паркинг место на 70 м^2 пословног простора). За укупно 50 становаа је обезбеђено 50 паркинг места. Укупно су потребна 54 паркинг места. Гаража у Подруму 1 и Подруму 2 је капацитета 54 гаражних места. Тиме се задовољава у потпуности услов за паркирање у склопу предметне парцеле – укупно 54 гаражна / паркинг места, од тога 3 паркинг места за особе са инвалидитетом ($> 2,8$ паркинг места, односно 5% од укупног броја паркинг места) у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015). 18 гаражних места је пројектовано са хидрауличним маказама – двоструких система са хидрауличким маказама, што чини

1/3 укупних паркинг – гаражних места ($54 / 3 = 18$), у складу са Планом. Пешачки приступ објекту одвија се засебно за пословни, а засебно за стамбени улаз у објекат. Пешачки приступ има минималну ширину од 1,50м у склопу колско пешачке интерне саобраћајнице.

Упоредни приказ урбанистичких параметара	Према ПГР-у	Остварено
Површина предметних парцела		1.302,00 м ²
Бруто површина хоризонталне пројекције		
– заузетост парцеле	макс. 55% = 716,10 м ²	715,73 м ²
Бруто површина Подрума 1		
(највеће етажне испод земље)	макс. 85% = 1.106,70 м ²	1.004,14 м ²
Бруто површина хоризонталне пројекције		
највеће етажне		729,51 м ²
Бруто површина свих етажа изнад земље		4.213,00 м ²
Бруто површина свих етажа		5.858,52 м ²
Број локала у објекту		4 (283,75 м ²)
Број станова у објекту		50
Број паркинг/гаражних места		54

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ: Према ПГР-у / Остварено

Индекс заузетости на парцели $C = 715,73 / 1.302,00 \times 100$ макс. 55% / 54,97%

Индекс изграђености $K = 4.213,00 / 1.302,00 - 3,24$

Заузетост подрумске етажне $1.044,14 / 1.302,00 \times 100$ макс. 85% / 80,20%

Проценат зеленила $206,06 / 1.302,00 \times 100$ мин. 15% / 15,83%

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Спратност планираног објекта је По2+По1+П+4+Пс (подрум 2, подрум 1, приземље, четири спрата и повучени спрат)

БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

У Подруму 2 је организован гаражни простор са 10 гаражних места за једноструко, 1 гаражно место за двоструко и 4 гаражних места која су пројектована као четворострука паркинг места са хидрауличним маказама – пар двоструких система са хидрауличким маказама (тип Car Stackers независни паркинг систем S2.7 (S2.7-R), технички лист се налази у прилогу овог текста) које омогућавају независно паркирање по два путничка возила једно изнад другог. Тиме је обезбеђено 28 паркинг места, као и простор (гаражно место) за смештај мотоцикала и бицикала.

У подруму 1 је организован гаражни простор са 26 гаражних места (од тога 3 гаражна места за особе са инвалидитетом) , као и простор (гаражно место) за смештај мотоцикала и бицикала. Тиме је организован паркинг простор за смештај укупно 54 (26 + 28) возила. Пословни простор објекат је укупне површине $283,75 \text{ m}^2$, за који су обезбеђена 4 паркинг места (једно паркинг место на 70 m^2 пословног простора). За укупно 50 станова је обезбеђено 50 паркинг места. Укупно су потребна 54 паркинг места. Тиме се закључује да је за сваку стамбену јединицу (укупно 50 стамбених јединица у објекту) обезбеђено по једно гаражно место, као и за пословни простор укупне површине $283,75 \text{ m}^2$, за које су обезбеђена 4 паркинг места (једно паркинг место на 70 m^2 пословног простора).

НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

На грађевинској парцели дефинисана је површина под објектом, саобраћајне површине (приступна саобраћајница, пешачке комуникације, приступне рампе) и простор зелених површина. На парцели се у задњем делу парцеле око приступне саобраћајнице формира зелена површина под зеленилом, са травњацима и дрвећем. На затрављеним слободним површинама се саде дрворедне саднице и украсно жбунасто растиње чиме се формира слободан простор за потребе станара. Дуж граница са суседним парцелама формира се линијско зеленило у виду живе оgrade. Осим у делу неизграђених површина, травњаци на парцели се формирају и у делу изнад дела подрума. Преко делова подрума који се граде ван основног габарита приземља, и укопани су испод нивоа терена, изводи се хидроизолација и дренажа, наноси се слој хумусне земље и врши затрављивање, уз постављање бетонских жардињера са жбунастим и цветним засадом. Ова затрављена површина се не рачуна у укупном обрачунау зеленила. Приказ уређења зелених површина дат је у графичком прилогу бр. 12 – Нивелационо уређење са материјализацијом и планом озелењавања. Укупна површина под зеленилом на парцели износи $206,06 \text{ m}^2$, што чини 15,83% (> 15% како је предвиђено планом) од укупне површине парцеле.

Ограђивање грађевинске парцеле према суседним парцелама извршити живом оградом у зеленилу на транспарентној металној конструкцији висине 1,40 м.

Приступна колска саобраћајница са приступном рампом се бетонирају.

У оквиру слободних неизграђених површина предвиђено је и постављање одговарајућег урбаног мобилијара. У оквиру парцеле организована је и површина за смештање посуда за смеће – 8 стандардних контејнера од $1,1 \text{ m}^3$ за потребе објекта. Површина за контејнере је предвиђена на источној страни парцеле, поред приступне саобраћајнице, изведена је са бетонским платоом и оивичена зиданом оградом висине 1,40м и зеленилом.

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

За потребе израде Урбанистичког пројекта су прибављени Технички услови за прикључење на јавну инфраструктурну мрежу, који се налазе у прилогу и који су саставни део документације.

Све неопходне инсталације и прикључци на комуналну инфраструктуру извешће се у складу са добијеним условима од стране надлежних ималаца јавних овлашћења. Објекат се опрема инсталацијама водовода, канализације, електрике и централног грејања стамбеног дела и детекције, вентилације и одимљавања гаражног дела.

Приликом израде техничке документације инвеститор, односно надлежни орган у име инвеститора, у обавези је да прибави посебне услове за прикључење објеката на јавну инфраструктурну мрежу, на основу којих може доћи и до промене позиција траса и објеката планиране инфраструктуре у оквиру парцеле, које су предложене Урбанистичким пројектом.

ИНЖЕЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У складу са Елаборатом о геотехничким истражним радовима за потребе изградње предметног објекта, урађеном од стране „ГЕОТЕХНИКА РАДОВИ“ Пожаревац, број EL GIR- 12/2024, од 20.04.2024. године, закључује се следеће: На основу теренских истражних радова, лабораторијских геомеханичких испитивања и изведених прорачуна носивости и слегања тла услед оптерећења објекта, о терену на коме се планира изградња Вишепородичног стамбено-послоовног објекта у улици Чеде Васовића бр.25-27 на К.П. 1537/7 и 1943 К.О. Пожаревац у Пожаревцу , може се закључити следеће:

1. Терен на коме ће се вршити изградња објекта чини тло следећег састава:
 - хумус, мрке боје са корењем, дебљине 0,20м;
 - прашинаста глина, тврда и компактна, мрке боје, дебљине 0,80м;
 - лесоидна глина, растресита до компактна, сиво браон боје, са појавом конкреција калцијум карбоната CaCO_3 у виду лесних луткица, дебљине 1,00-1,20м;
 - песак, прашинаст до средњезрн, заглињен, светло жуте до браон боје, дебљине 2,70-3,20м; - шљунак песковит, крупнозрн, сиве боје.
 2. У току бушења на дубину од 6,50м наишло се на подземну воду.
 3. Испитивано тло у коме ће се фундирати објекат спада у II категорију терена према категоризацији GN-200 .
 4. Терен на коме се планира изградња објекта не спада у динамички нестабилне терена, а у близини ове локације нема никаквих савремених геодинамичких процеса који би могли да утичу на изградњу објекта. **Приликом ископа водити рачуна о безбедности људи и објеката, па је потребно урадити осигурање темељног ископа.**
- Обзиром на ограничену структурну чврстоћу песка, при темељену објекта потребно урадити санацију темељног подтла збијањем – механичком стабилизацијом тла до постизања модула стишљивости од 30МПа (насути слој шљунка дебљине 20см и добро збити).
5. Лабораторијска геомеханичка испитивања тла рађена су на 4 непоремеена узорка тла и 4 поремећена узорка тла:

- Према добијеним вредностима степена неравномерности слој песка заглињеног, можемо класификовати као тло неравномерног састава, док се слој шљунка песковит, крупнозрн, сиве боје можемо класификовати као тло умерено неравномерног до неравномерног састава. - Пошто се град Пожаревац налази у сеизмичком подручју интезитета VII степена скале MCS, може се очекивати јак

земљотрес, који може проузроковати оштећења до 2. степена на грађевинским објектима. Приликом прорачуна треба усвојити коефицијент сеизмичности од $K_s=0,025$ (за повратни период од 50-100 година) или коефицијент сеизмичности од $K_s=0,05$ (за повратни период од 200-500 година)

- На основу спроведених прорачуна дозвољење носивости темељног тла нема опасности од појаве лома тла, јер је пројектовано напрезање мање од дозвољене носивости. - На основу добијених резултата може се закључити да су добије вредности слегања у дозвољеним границама и нема опасности од неравномерног слегања објекта, и слегање ће се обавити у току изградње објекта. Општи закључак о локација на којој ће се градити вишепородични стамбено-пословни објекат у улици Чеде Васовића бр. 25-27 на к.п.бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац у Пожаревцу, је да терен представља средину повољну за изградњу свих врста објеката.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Заштита од пожара предметне локације и планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта спроводи се према техничким условима из дела заштите од пожара издатим од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације Одсека за превентивну заштиту у Пожаревцу 07.24.1 број 217-28-319-/24-1, датум: 07.03.2024. год.. Стамбено пословни објекат који је предмет овог пројекта налази се у Пожаревцу. Изградња објекта предвиђена је на катастарским парцелама бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у улици Чеде Васовића. Положај објекта према суседним објектима је такав да се може констатовати да је испоштован принцип довољне удаљености од суседних објеката, не угрожавајући комуникационе и противпожарне путеве и везе, као и објекте у окружењу. За прилаз и интервенцију ватрогасног возила у случају пожара могу се искористити постојеће саобраћајнице у Пожаревцу. Ватрогасно возило може прићи објекту из улице Чеде Васовића, а постојеће саобраћајнице омогућавају кретање истог двосмерно. Гашење евентуалних пожара вршиће Ватрогасно-спасилачка јединица из Пожаревца.

Правилником су дефинисани услови у погледу прилаза ватрогасних возила за стамбене, пословне и јавне објекте. У овом пропису захтев за обезбеђивање уласка ватрогасног возила у двориште објекта намеће се само за зграде које формирају блок зграда. Што се тиче објекта који је предмет овог пројекта позиција планираног објекта је таква да се он не може сматрати зградом у блоковској градњи. Предвиђени објекат је по својој намени стамбено пословни, спратности По2+По1+П+4+Пс. На основу тачке 3.1 Техничких препорука за заштиту од пожара стамбених, пословних и јавних зграда, под висином објекта сматра се висинска разлика између коте коловоза уз зграду, или платоа намењеног за ватрогасно возило, са којег би се интервенисало у случају пожара у згради и коте пода највише етаже на којој бораве људи. На основу претходно наведеног може се закључити да овај објекат не спада у високе објекте, на основу Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката јавне намене ("Службени лист РС", број. 22/2019).

Стамбени објекат спада у категорију издвојених зграда. Колски приступ парцели и објекту је преко интерне саобраћајнице у приземљу, саобраћај је планиран као двосмерни, прикључак на улицу Чеде Васовића је ширине 6,35. У оквиру парцеле је планирана интерна саобраћајница ширине 5,50м, која води до спољне приступне рампе до нивоа гараже у Подруму 1. Рампа је у паду од 11% (< 12% за отворене рампе), ширине 5,50м за двосмерни саобраћај, обезбеђена од залеђивања. Подруму 1 је организован гаражни простор са 26 гаражних места (од тога 3 гаражна места за особе са инвалидитетом, као и простор за паркирање мотоцикала и бицикала. Комуникација гаражног простора је ширине 5,50м. Гаража у Подруму 1 је делимично укопана, и са спољне стране има природну вентилацију преко отвора опремљених противкишним жалузинама. У склопу Подрума 1 је и проветравана просторија за надпритисак (површине $5,62\text{m}^2 > 5,00\text{m}^2$, најмање ширине $1,47\text{m} > 1,25\text{m}$, све у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005). Из просторије за надпритисак се

улази у проветравани степенишни простор и простор испред путничког лифта, које воде до горњих спратова објекта. Сва улазна и излазна врата просторије за надпритисак имају отпорност према пожару 1 час и ширине су 1,00м. Из Подрума 1 у Подрум 2 води приступна рампа у паду од 15% (= 15% за покривене рампе), ширине 5,50м за двосмерни саобраћај. У Подруму 2 је организован гаражни простор са 10 гаражних места за једноструко, 1 за двоструко и 4 гаражна места која су пројектована као четворострука паркинг места са хидрауличним маказама (пар двоструких система са хидрауличким маказама) које омогућавају независно паркирање по два путничка возила једно изнад другог. Тиме је обезбеђено 28 паркинг места, као и простор за паркирање мотоцикала и бицикала. Гаража у Подруму 2 је потпуно укопана.

У склопу Подрума 2 је и проветравана просторија за надпритисак (површине $5,62\text{m}^2 > 5,00\text{m}^2$, најмање ширине $1,47\text{m} > 1,25\text{m}$, све у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005). Из просторије за надпритисак се улази у проветравани степенишни простор и простор испред путничког лифта, које воде до горњих спратова објекта. Сва улазна и излазна врата просторије за надпритисак имају отпорност према пожару 1 час и ширине су 1,00м. Својом укупном површином (Подрум 1 + Подрум 2) од $1.421,21\text{m}^2$ (грађевинска површина), ова гаража спада у средње гараже на основу Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005). Најмања чиста висина гараже је 2,20м. Предвиђена је инсталација стабилног система за детекцију и дојаву пожара, У гаражном делу додатно се предвиђа стабилна инсталација детекције и дојаве концентрације СО, инсталација за аутоматску вентилацију И одимљавање. Од инсталација и уређаја за гашење пожара за овај објекат је предвиђена спољашња и унутрашња хидрантска мрежа и ручни апарати за гашење пожара. А у гаражном делу стабилна инсталација за гашење пожара водом Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл.гласник РС", 22/2019) Класификација објеката према доминантној намени, издвојености и висини, Чл.7 одређује се као: IS2 (висина највише тачке на којој бораве људи у односу на коту интервентног возла је око $15,3\text{m} > 12\text{m}$). Класификација објекта према броју лица која бораве у објекту и површини пожарног сектора: на основу табеле 1 Чл.8, објекат се разврстава у класу P5. Стамбени објекат има ниско пожарно оптерећење. Категорија технолошког процеса према угрожености од пожара је K4, за стамбени део, односно K3 за гаражни део, а на основу чл. 11 Правилника техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара. ("Сл.гласник РС", 3/2018). На основу правилника и усвојених параметара - класе P5 и класификације зграде IS2, захтевани степен отпорности објекта је SOP-IV (VO) већа отпорност. Према Чл 26 Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005) степен отпорности према пожару подземне гараже, као и надземно-подземне гараже која је у саставу објекта друге намене мора бити велики V (WO). **У складу са чланом 31. и 33. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15), пре почетка градње објекта потребно је прибавити сагласност на инвестиционо техничку документацију у погледу мера заштите од пожара.**

Уз инвестиционо-техничку документацију прилаже се и елаборат или пројекат заштите од пожара, у зависности од услова надлежне институције. Пре почетка коришћења изграђеног објекта прибавити сагласност у погледу спроведености мера заштите од пожара предвиђених инвестиционо-техничком документацијом, у складу са чланом 36. Закона о заштити од пожара.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Енергетска ефикасност планираног објекта обезбеђена је обликом и компактношћу (фактор облика) као и оријентацијом у складу са просторним могућностима парцеле. Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС бр.69/12). У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и

утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората енергетске ефикасности у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС” бр.61/11).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На предметној локацији није предвиђена изградња која на било који начин може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу. У објекту се могу обављати само делатности које у редовним условима не загађују животну средину изнад дозвољених граница. Планирани садржај – вишепородични стамбено пословни објекат, се не налази на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. лист РС“ бр.114/2008). Грађевинска парцела се налази у оквиру шире зоне градског центра у градском урбаном ткиву, са мешовитим становањем средњих густина. Све слободне површине у оквиру грађевинске парцеле уређују се озелењавањем, са формирањем травњака и украсног зеленила. Паркинг површине предвиђене су у оквиру парцеле, и уређују се растер плочама са затрављивањем и зеленим површинама са дрвећем и жбунастим зеленилом. Осим у делу неизграђених површина, травњаци на парцели се формирају и у делу изнад дела подрума. Преко делова подрума који се граде ван основног габарита приземља, и укопани су испод нивоа терена, изводи се хидроизолација и дренажа, наноси се слој хумусне земље и врши затрављивање, уз постављање бетонских жардињера са жбунастим и цветним засадом. Приликом изградње објеката треба водити рачуна о обезбеђивању услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката. У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у објекат као и из објекта. У складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник Републике Србије", број 54/92 и 72/2010) планирати одговарајуће мере заштите којима интензитет буке неће прелазити граничне вредности. Решењима Урбанистичког пројекта испоштоване су опште и посебне мере у погледу заштите животне средине прописане Планом генералне регулације. Опште мере заштите од значаја за израду овог Урбанистичког пројекта, које су интегрисане у његова решења и које је потребно применити приликом израде техничке документације, реализације и коришћења објеката и садржаја су:

1. Поштовање пропозиција и прописаних правила уређења и грађења у Плану,
2. Поштовање и имплементација услова и мера надлежних предузећа, организација и институција приликом реализације садржаја,
3. Комунално и инфраструктурно опремање простора у складу са Планом,
4. Спровођење планских решења у погледу концепта грејања – систем гасификације широке потрошње,
5. Реализација свих мера заштите у погледу заштитите ваздуха и земљишта и заштите животне средине, прописаних од стране надлежних институција,
6. Унапређење система одлагања комуналног отпада и управљања грађевинским отпадом који настаје у фази реализације садржаја у обухвату Плана.

Посебне мере заштите у Плану, које су од значаја за израду Урбанистичког пројекта и уграђене су у његова решења, а које је потребно применити приликом израде техничке документације, реализације и коришћења објеката и садржаја су:

1. Мере заштите ваздуха:

- спровођење планских решења у погледу имплементације система гасификације и стимулисање постојећих потрошача топлотне енергије за коришћење овог енергента;
- обавезне мере биолошке заштите ваздуха (озелењавање, пејсажно уређење) при изградњи и уређењу појединачних комплекса.

2. Мере заштите земљишта:

- изградња у обухвату Плана је дозвољена искључиво у складу са правилима уређења и грађења дефинисаним у Плану;
- обавезне су мере забране просипања и изливања свих врста отпадних вода на земљиште; - обавезна је контролисана употреба соли, ризле и других средстава за одржавање путева у зимским условима, у циљу спречавања потенцијално негативних утицаја на квалитет земљишта;

3. Мере заштите од прекомерне буке и вибрација:

- избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима, у складу са пејсажним и еколошко-биолошким захтевима;
- обавезно је озелењавање паркинг-простора и хортикултурно уређење слободних површина у оквиру појединачних комплекса.

4. Управљање отпадом:

- обезбедити посебан простор за одлагање чврстог комуналног отпада;
- обезбедити посебне услове и опрему за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих отпадних материја;
- секундарне сировине, опасан и други отпад, предавати лицу са којим је закључен уговор, а које има одговарајућу дозволу за управљање отпадом.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА Према евиденцији непокретних културних добара у Плану генералне регулације на предметној локацији која је делимично изграђена вишепородичним објектима у складу са раније потврђеним Урбанистичким пројектом, међу постојећим индивидуалним објектима не постоје они који представљају заштићене или евидентиране непокретности. Према општим правилима заштите непокретних културних добара, ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну службу заштите споменика културе.

ПРИРОДНА ДОБРА У Плану генералне регулације није разматрано питање заштите природних добара. У обухвату Плана, а тиме и на предметној локацији не постоје заштићена или евидентирана природна добра.

VII. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Одељењу за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца поднет је захтев за издавање локацијских услова од стране „ВИС-ИНВЕСТ 007“ ОРТАЧКО ДРУШТВО ПОЖАРЕВАЦ (МБ 21650072, ПИБ 112321315), Кнеза Лазара бр. 15, који је поднет преко пуномоћника Јовановић Гордане из Смедерева, Карађорђева бр. 23/7, за планиране радове на изградњи вишепородичног стамбено – пословног објекта на к.п.бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац, Чедо Васовића бр. 25-27, и уз поднети захтев је достављена је следећа документација:

- Идејно решење (0 – Главна свеска, 1 - Пројекат архитектуре) урађено од стране Пројектног бироа „ЦЕНТАР ГС“ из Смедерева, (број техничке документације 77/25 од 06.06.2025. године) за које је главни пројектант Гордана Јовановић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 5136 03, које је саставни део локацијских услова;
- Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-874/2024 од 05.06.2025. године;
- Катастарско топографски план к.п.бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац израђен од од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожаревца од 20.02.2024. године;
- Пуномоћје;
- Доказ о уплати накнаде за локалну и републичку административну таксу и таксу за ЦЕОП.

VIII. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 55. став 1. тачка 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), локацијски услови садрже и дуге услове у складу са посебним законом.

У складу са чланом 152. став 8. тачке 3в) и 3г) 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) којим је предвиђено да одговорни извођач радова је дужан 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.

У складу са чланом 58а став 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“ број 39/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 и 35/2023) забрањено је неконтролисано одлагање отпада од грађења и рушења.

На основу наведеног и у складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“ број 93/2023 и 94/2023) за планиране радове, Произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини план управљања отпадом од грађења и рушења (у даљем тексту: План управљања отпадом), прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г.

У складу са наведеним, инвеститор је дужан да приликом достављања захтева за издавање решења о грађевинској дозволи, посебној дозволи за извођење припремних радова, привременој дозволи и дозволи за извођење радова достави решење о сагласности на План управљања отпадом.

За објекте за које грађевинску дозволу издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе, сагласност на План управљања отпадом даје орган јединице локалне самоуправе надлежан за заштиту животне средине.

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

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

- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено Законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;
- сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;
- друге доказе утврђене локацијским условима и Законом.

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

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

Обавезује се инвеститор да пре подношења захтева за издавање употребне дозволе изврши спајање наведених к.п.бр. 1537/7 и 1943, обе К.О. Пожаревац, а у складу са чланом 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23).

Чланом 8ђ. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребу дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б. овог Закона, а да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска

дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилим струке, солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

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

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.