

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-38816-LOC-1/2025
Зав.Број: 04-350-759/2025
Датум: 23.12.2025. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву који је поднет од стране правног лица **SZR GORIONIK MILUTINOVIĆ JOVICA PR SALAKOVAC** (Матични број правног лица 50106063, ПИБ 101337165), општина Мало Црниће, место Салаковац, улица Салаковац ББ, преко пуномоћника Nemanja Kokerić PR Razvoj projekata NA2 Asset Management Požarevac (Матични број правног лица 66635368, ПИБ 113180460), улица Моше Пијаде 34, Пожаревац, **за издавање локацијских услова за изградњу стамбено – пословног објекта, категорије В, класификационе ознаке 112222 (80%), 123002 (3%) и 124210 (17%), спратности По+П+3+Пс на к.п.бр. 1983/3 К.О. Пожаревац, у улици на углу ул. Косовска и Зеленгорска у Пожаревцу, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), 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 Пожаревца“, број 11/20) и Потврђени Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословно стамбеног објекта на кп. бр. 1983/3 КО Пожаревац, у улици Косовска и Зеленгорска у Пожаревцу, (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-598/2025 од: 24.11.2025 године) и з д а ј е:**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1983/3 К.О. Пожаревац, која на основу потврђеног Пројекта препарцелације (број Потврде: 04-350-370/2025 од 12.06.2025. године, издате од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове) и Потврђеног Урбанистичког пројекта (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-598/2025 од: 24.11.2025 године), **испуњава услов за грађевинску парцелу, а у сврху изградње стамбено – пословног објекта, категорије В, класификационе ознаке 112222 (80%), 123002 (3%) и 124210 (17%), спратности По+П+3+Пс.**

Димензије планираног објекта су: Укупна бруто развијена грађевинска површина надземно од 1512,00м², укупна бруто изграђена површина 1782,00м², укупне нето површине од 1509,00м² и укупне нето површине надземно од 1264,84м².

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Локација предметног објекта, према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“, налази се у грађевинском подручју града Пожаревца у делу блока 1.14.А на углу улица Косовска и Зеленгорска.

Предметна грађевинска парцела налази се у блоку који је са северне стране омеђен к.п. бр. 2075/1 КО Пожаревац односно улицом Зеленгорска, са источне стране к.п. бр. 1683/1 КО Пожаревац односно улицом Косовска, са јужне стране суседном к.п. бр. 1983/4 КО Пожаревац и са западне стране к.п. бр. 1983/2 КО Пожаревац. Оријентација парцеле је правцем запад – исток. У морфолошком смислу терен се може сматрати равним, доминантне висинске коте 79,20 мнв. Ширина фронта ка улици Косовска је 15,84 m а ка улици Зеленгорска 34,20 m. Бојне димензије су 34,75 m са јужне стране према к.п. бр. 1983/4 односно 16,69 m према к.п. бр. 1983/2 КО Пожаревац. Попречни регулациони профил улице Косовска је ширине од 13 m – 18 m, у зони обухвата 13 m, и садржи две коловозне траке ширине по 3,5 m и обостране тротоаре ширине 3 m. Попречни регулациони профил улице Зеленгорска је ширине од 12 m, и садржи две коловозне траке ширине по 3 m и обостране тротоаре ширине 3 m.

СТАЊЕ НА ТЕРЕНУ: Катастарска парцела 1983/3 КО Пожаревац је уписана као градско грађевинско земљиште са изграђеним стамбеним објектима, спратности По+П (објекат бр. 1 – објекат преузет из земљишних књига), површина под објектом од 81 m², и спратности П (објекат бр. 2 – објекат изграђен без одобрења за градњу), површина под објектом од 46 m² као и помоћним објектом (објекат бр. 3 - објекат изграђен без одобрења за градњу), површина под објектом од 11 m², који нису у употреби. **Објекти са катастарске парцеле 1983/3 КО Пожаревац предвиђени су за уклањање, ради изградње новопланираног објекта.** Објекти не уживају претходну заштиту Регионалног завода за заштиту културе Смедерево. Објекти у непосредном окружењу су спратности од П до По+П+3+Пк, по намени стамбени и стамбени са пословањем у приземљу у делу објекта оријентисаном ка улици и пословни. **Парцела је у режиму приватне својине наручиоца пројекта.** Парцела је комунално опремљена.

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: Примењују се правила грађења – Комерцијалне услужне делатности изван централне градске зоне. Претежна намена су комерцијалне услужне делатности, у оквиру којих је у типолошкој категоризацији опредељена намена пословање, а компатибилна намена је становање. Планирана спратност је П+3+Пс (приземље, три спрата и повучени спрат). Грађевинска парцела је правилног облика. Укупне површине 555 m², представља угаону грађевинску парцелу са обезбеђеним колским и пешачким приступом из улице Зеленгорска као и пешачким приступом из улице Косовска, према којима је дефинисана и регулациона линија

1. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта:

112 222 (80,00%) – стамбене зграде са више од три стана;

123002 (3,00%) – Пословни простор

124 210 (17,00%) – гараже у оквиру стамбених зграда.

Предрачунска вредност објекта је: 91.044.000 дин.

2. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је По+П+3+Пс (подум, приземље, три спрата и повучен спрат);

Планиране површине:

Укупна бруто развијена грађевинска површина надземно од 1512,00m², укупна бруто изграђена површина 1782,00m², укупне нето површине од 1509,00m² и **укупне нето површине надземно од 1264,84m².**

Укупна БГРП надземно од 1512,00m².

Укупна БРГП свих етажа новог објекта: 1782,00m²

Укупна НЕТО површина надземних етажа новог објекта: 1264,84m²

Укупна НЕТО површина свих етажа новог објекта: 1509,00m²

Укупна бруто површина највеће етаже новог објекта (заузеће): 309,00 м²

Висина објекта: Венац = 12,81-13,90м, Слеме = 17,55м

Проценат зелених површина: 167,00 м² = 30,00% (min. 25%)

Будући индекс заузетости: 309,00 м² = 55,00 % (max. 50%)

број станова: 14

број локала: 1

број паркинг места: 15

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

У складу са чланом 57. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) за предметну локацију важи следећи плански основ:

- I. План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020);
- II. Потврђени Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословно стамбеног објекта на кп. бр. 1983/3 КО Пожаревац, у улици Косовска и Зеленгорска у Пожаревцу, (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-598/2025 од: 24.11.2025 године)

Комерцијалне услужне делатности изван централне градске зоне

Табела 44. Посебна правила грађења за зону комерцијалних услужних делатности изван централне градске зоне.

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 500 м²; • максимална површина парцеле је 1.500 м²; • најмања ширина фронта парцеле је 12 m.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 50% • изузетно 55%, 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	• 11,5 m; изузетно, у блоковима 1.13, 1.14.А, , 1.16, 11.9 и 11.10, и у улицама Боже Димитријевића и Дунавској (до раскрснице са Улицом Раде Слободе), највећа дозвољена висина објекта је 14,5 m; у блоковима 1.15, 1.15.А (северозападни део) и 2.17, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m • оријентациона спратност је П+2(+Пс); изузетно, у блоковима 1.13, 1.14.А, 1.16, 11.9 и 11.10, и у улицама Боже Димитријевића и Дунавској (до раскрснице са Улицом Раде Слободе),

	оријентациона спратност је П+3(+Пс); у блоковима 1.15, 1.15.А (северозападни део) и 2.17, 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; • у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање $\frac{1}{4}$ висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно $\frac{1}{6}$ 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 $\frac{1}{2}$ висине објекта, али не мање од 8 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 $\frac{1}{3}$ 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 објект 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 1 висина вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина задње фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објект на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; • није дозвољено пројектовање отвора главних 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 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 мањем од 4 m од бочног суседног објекта, односно, 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 објект; • 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 30%; • обавезно је делове гаража који се налазе изван надземних габарита објеката озеленити минимално 50% извођењем супстрата најмање дебљине 60 cm, при чему те површине не улазе у обрачун зелених незастртих површина; • подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; • 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 оградавање	• 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 оградити живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.

* 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

4. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-504088-UPP-25 од 15.12.2025.године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“

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 за пројектовање и прикључење број: 567738/2-2025 од 18.12.2025. године и 567738/3-2025 од 18.12.2025.године, издати од стране **Телеком Србија**, Београд, Таковска 2, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, ул. Новопазарска бр. 37-39.
- Одговор на захтев за издавање Техничких услова за пројектовање и прикључење на ТС бр. 75/2025 од 16.12.2025. године, издата од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број: 01-7920/1 од 18.12.2025. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу**, у лици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 03-8836/2 од 15.12.2025. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 4;
- Обавештење 07.25.1 број 217-3-1488/25-3 од 17.12.2025. године, издати од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – **Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова**, где се наводи: „да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку докуменатацију утврђена чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18-др. закони), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл.20 ст.2 Уредбе о локацијским условима.“;
- Технички услови, број: 4602 од 15.12.2025. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац;

На основу Уредбе 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), за изградњу предметног објекта није потребно радити Студију о процени утицаја на животну средину

На основу Карте 12 – Заштита културних добара, у оквиру графичког дела ПГР-а 1 предметна локација се налази у зони за коју није потребно прибављати услове надлежног завода за заштиту споменика културе

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-25197/2025 од 08.12.2025. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-33247/2025 од 08.12.2025. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

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.

5. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Локација:

Локација предметног објекта, према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“, налази се у грађевинском подручју града Пожаревца у делу блока 1.14.А на углу улица Косовска и Зеленгорска. Примењују се правила грађења – Комерцијалне услужне делатности изван централне градске зоне.

Претежна намена су комерцијалне услужне делатности, у оквиру којих је у типолошкој категоризацији опредељена намена пословање, а компатибилна намена је становање. Планирана спратност је П+3+Пс (приземље, три спрата и повучени спрат). Грађевинска парцела је правилног облика. Укупне површине 555 m², представља угаону грађевинску парцелу са обезбеђеним колским и пешачким приступом из улице Зеленгорска као и пешачким приступом из улице Косовска, према којима је дефинисана и регулациона линија. Предметна грађевинска парцела налази се у блоку који је са северне стране омеђен к.п. бр. 2075/1 КО Пожаревац односно улицом Зеленгорска, са источне стране к.п. бр. 1683/1 КО Пожаревац односно улицом Косовска, са јужне стране суседном к.п. бр. 1983/4 КО Пожаревац и са западне стране к.п. бр. 1983/2 КО Пожаревац. Оријентација парцеле је правцем запад – исток. У морфолошком смислу терен се може сматрати равним, доминантне висинске коте 79,20 мнв. Ширина фронта ка улици Косовска је 15,84 m а ка улици Зеленгорска 34,20 m. Бочне димензије су 34,75 m са јужне стране према к.п. бр. 1983/4 односно 16,69 m према к.п. бр. 1983/2 КО Пожаревац. Попречни регулациони профил улице Косовска је ширине од 13 m – 18 m, у зони обухвата 13 m, и садржи две коловозне траке ширине по 3,5 m и обостране тротоаре ширине 3 m. Попречни регулациони профил улице Зеленгорска је ширине од 12 m, и садржи две коловозне траке ширине по 3 m и обостране тротоаре ширине 3 m. Катастарска парцела 1983/3 КО Пожаревац је уписана као градско грађевинско земљиште са изграђеним стамбеним објектима, спратности По+П (објекат бр. 1 – објекат преузет из земљишних књига), површина под објектом од 81 m², и спратности П (објекат бр. 2 – објекат изграђен без одобрења за градњу), површина под објектом од 46 m² као и помоћним објектом (објекат бр. 3 - објекат изграђен без одобрења за градњу), површина под објектом од 11 m², који нису у употреби. Објекти са катастарске парцеле 1983/3 КО Пожаревац предвиђени су за уклањање, ради изградње новопланираног објекта. Објекти не уживају претходну заштиту Регионалног завода за заштиту културе Смедерево. Објекти у непосредном окружењу су спратности од П до По+П+3+Пк, по намени стамбени и стамбени са пословањем у приземљу у делу објекта оријентисаном ка улици и пословни. Парцела је у режиму приватне својине наручиоца пројекта. Парцела је комунално опремљена.

Пројектни задатак

Пројектни задатак одређује пројектовање стамбено-пословног објекта, намењеног за вишепородично становање, са стамбеним простором и заједничким просторијама на свим надземним етажама, спратности По+П+3+Пс. У подрумској етажи, планирати гаражу за паркирање возила, оставу, техничке просторије и заједнички простор за вертикалне и хоризонталне комуникације. У приземљу објекта планирати локал, паркинг простор, као и независни улаз у објекат преко ког се остварује приступ вишим етажама. На вишим етажама планирати стамбене јединице. Стамбене јединице треба да садрже све потребне просторе и да су конципиране на начин да задовоље више стандарде савременог становања у организационом и технолошком смислу. На отвореним површинама локације организовати интерни колски прилаз и паркирање возила, пешачки прилаз објекту као и уређене зелене површине.

Хоризонтална регулација објекта

Регулациона линија је у складу са важећим планским документом – Планом генералне регулације „Пожаревац 1“. Грађевинска линија према улици Косовска се поклапа са регулационом линијом док је грађевинска линија ка улици Зеленгорска на растојању од 3 m од регулационе линије. Линије градње планираног стамбено-пословног објекта су дефинисане у складу са Планом. Планирани објекат је позициониран својом јужном страном на граници са к.п. бр. 1983/4 КО Пожаревац, односно објекат је једнострано узидан. Објекат у приземљу ка улици Косовска додирује грађевинску/регулациону линију док се ка улици Зеленгорска повлачи у односу на грађевинску линију од 1,27 m до 1,97 m. Са западне стране, према к.п. бр. 1983/2 КО Пожаревац удаљења су од 9,69 m – 10,06 m, што је у складу са Планом предвиђених најмање 1/4 висине објекта, не мање од 4 m (висина објекта ка бочној страни износи 16,69 m што је у складу са дозвољених $16,69 / 4 = 4,17$ m). На суседној к.п. бр. 1983/4 КО Пожаревац изграђен је објекат спратности П+1 (објекат изграђен без одобрења за градњу). Удаљење планираног објекта од постојећег објекта је од 1,17 m до 1,33 m. Објекат на својој

северној страни има отвор стамбене просторије као и два отвора помоћних просторија. На к.п. бр. 1983/5 КО Пожаревац је изграђен објекат спратности П+2+Пк на граници са к.п. бр. 1983/4. Обзиром да суседна катастарска парцела испуњава услов за грађевинске парцеле за изградњу објекта комерцијалне услужне делатности изван централне градске зоне и на истој је могуће планирати изградњу објекта у низу, испуњен је услов из Плана да низ чине најмање три објекта. За планирање и изградњу објекта на међи прибављена је и сагласност власника к.п. бр. 1983/4 КО Пожаревац. На суседној к.п. бр. 1983/2 КО Пожаревац изграђен је објекат спратности П+Пк (објекат изграђен без одобрења за градњу). Удаљење планираног објекта од постојећег објекта је минимално 13,38 m. Завршна етажа (повучени спрат) је повучена у односу на фасадну раван последње етаже спрата (3. спрата) у односу на линију градње приземља ка ул. Косовска и ул. Зеленгорска за 2,00 m. Фасадне равани су у делу од етаже 1. спрата до етаже 3. спрата, на северној и источној страни, испуштене у односу на линију градње приземља, формирајући препуштене кубусе у односу на главни фасадни корпус. Грађевински испади – препусти на објекту у односу на грађевинску/регулациону линију ка ул. Косовска су од 0,46 m до 0,61 m, а ка ул. Зеленгорска су препуштене у односу на грађевинску линију од 1,00 m до 1,19 m (грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m и не могу бити шири од 1/2 ширине тротоара). Обзиром да је ширина тротоара у делу предметне парцеле у ул. Косовска 3,00 m, испоштована је планом задата максимална дужина испуста. Испусти су планирани на висини од 4,00 m од терена.

Нивелација

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама саобраћајних површина, односно котама терена. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Косовска. Нивелација објекта, интерних комуникација и слободних површина прилагођена је постојећем терену. Одређена нулта кота (према регулацији са улицом Косовска) је 79,25 мнв. За релативну коту $\pm 0,00$ m је усвојена постојећа апсолутна кота 79,45 мнв, што је уједно и кота готовог пода приземља улазног дела објекта. Завршна кота подова унутар пројектованих станова се незнатно разликује у односу коте ветробранског дела, заједничког ходника и подеста степеништа (због прописане дебљине термо-звучне изолације подова стамбених јединица). Висина венца пројектованог објекта ка ул. Косовска износи 13,00 m, односно венац је на +12,81/92,26 мнв, док је висина венца ка ул. Зеленгорска 14,09 m односно +13,90/93,35 мнв. Растојање наспрамних грађевинских линија у делу предметне локације у ул. Косовска износи 13 m, док је растојање наспрамних грађевинских линија у ул. Зеленгорска 18 m. Висина повученог спрата износи 2,61 m, па је кота венца крова објекта +15,73/98,24 мнв. Слеме објекта је на висини од 17,55 m/97,00 мнв.

Степен заузетости

Према правилима градње за изградњу објекта у блоку 1.14.А, максимално дозвољена надземна заузетост је 50%, изузетно 55% за објекте на углу. Новопроектовани стамбено-пословни објекат врши заузеће од 309 m², од чега 305 m², односно 55 % у оквиру парцеле, а обзиром да је објекат препуштен у односу на регулациону/грађевинску линију, препуст врши заузеће од 4 m². Зона градње подземне етаже је у оквиру граница грађевинске парцеле и грађевинских линија дефинисаних Планом. Остварена заузетост подземне етаже износи 49 %.

Уређење слободних и зелених површина

Прописани минимални проценат зелених површина за предметну зону и намену објекта је 30 % од укупне површине у директном контакту са тлом - 166,50 m². Пројектним решењем реализоваће се 167 m² озелењених површина што износи 30 % укупне површине. Озелењене површине испројектоване су у виду слободних озелењених површина (у контакту са тлом). Уређене слободне и зелене површине планиране су са западне стране и у делу источне (задње) стране парцеле. Планирано је озелењавање и садњом дрворедних садница лишћара. Саобраћајне површине, колске и пешачке, застиру се савременим материјалима (изливањем бетонских плоча, асфалтних и сл. подлога) ради лакшег приступа подземним инсталацијама и безбедним за коришћење у свим

временским условима. Простор за постављање санитарних посуда за комунални отпад предвиђен је у виду мање бетониране површине. Неопходно је да наведена површина буде изведена као глатка носива подлога са одговарајућом завршном обрадом и у нивоу са интерном саобраћајницом. Ограђивање дворишног дела парцеле је предвиђено пуном оградом према суседима до висине 90+50 cm, која прати морфологију терена непосредно уз границу са суседом.

Диспозиција

Објекат је по намени стамбено-пословни. Укупно је пројектовано 14 стамбених јединица и 1 пословни простор – објекат трговине.

Приступачност

Приступање улазу у пословни простор као и стамбеном делу је директно са улице Косовска. Интегрисаним колско-пешачким прилазом парцели омогућава се приступ паркирању на парцели и у етажи приземља. Приступ подземној етажи – гаражи стамбеног објекта врши се преко косе, једним делом завојне, отворене, грејане колске рампе нагиба 15%, оријентисане према западној страни парцеле.

Вертикалне комуникације

У пројектованом стамбено-пословном објекту је за вертикалну комуникацију, поред степеништа, предвиђен и електрични путнички лифт. Веза стамбеног дела објекта са подрумом (гаражом) се остварује преко једног путничког лифта и степеништа. Путнички лифт предвиђен за превоз путника од подземне етаже/гараже до повученог спрата, има укупно 6 станица. Погон лифта је електрични. Предвиђена носивост лифта је 630 kg. Врата лифта су аутоматска, двопанелна, телескопска. На нивоу подземне етаже/гараже, врата лифта су против-димна. Евакуација пешака из подрумске гараже је преко подрумског степеништа у хол приземља, из кога се преко ветробрана излази на интерну саобраћајницу. Пешачки приступ станара подрумској етажи је из хола стамбеног дела призеља, путничким лифтом и унутрашњим степеништем.

Саобраћајно решење и паркирање

Потребан број паркинг места за стамбено-пословни објекат, 15 паркинг места, је у потпуности реализован у оквиру грађевинске парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбеђено је по једно место, док је пословању обезбеђено једно паркинг место. У оквиру подземне етаже организовано је 7 (седам) паркинг места. У нивоу приземља је организовано 8 (осам) паркинг места. Два паркинг места димензионисана су за лица са посебним потребама. Према правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, новопроектована подземна гаража стамбеног објекта са својом корисном површином од 222,45 m², припада малим гаражама. Евакуација возила из подрумске гараже је преко колске рампе на улицу Зеленгорска. За паркирање возила обезбеђен је број паркинг места према утврђеном нормативу за планирану намену а по правилу: мин. једно паркинг или гаражно место по једној стамбеној јединици, односно једно паркинг место на 100 m² пословног простора. Узимајући у обзир да је предвиђено укупно 14 стамбених јединица и 1 пословни простор површине 76,87 m², укупан планирани број паркинг места износи 15. Пројектом су задовољене укупне потребе за паркирањем новопроектованог стамбено-пословног објекта. Саобраћајни прикључак са северне стране, са улице Зеленгорска, (колско-пешачки прилаз парцели) је димензионисан за двосмерно, кретање возила са приоритетом безбедног одвијања саобраћаја на предметном локалном путу. Приликом уласка возила на парцелу са јавног пута као и приликом изласка возила и укључивање на јавни пут омогућена су скретања у оба правца, а самим тим и пресецање тока на јавном путу. Коловозна конструкција ће бити димензионисана према потребном саобраћајном оптерећењу, са одговарајућим застором за кретање путничких возила (асфалт). Прорачун коловозне конструкције потребно је извршити према важећим стандардима и прописима за ту област. Ширина колског улаза/излаза ка улици Зеленгорска је ширине 3,10 m са

обезбеђеним радијусима лука скретања 5,50 m. Приступ подземној етажи стамбено-пословног објекта је ширине 3,12 m. Са колског прикључка, из правца улице Зеленгорска, приступа се интерној саобраћајници минималне ширине 5,50 m преко које се приступа отвореном паркинг простору у ком су уз интерну саобраћајницу распоређена управна паркинг места као и паркинг простору у оквиру етаже приземља. Димензија управних паркинг места износи од 2,30 m x 5,0 m до 2,50 m x 5,0 m.

Обликовање

Објекат је пројектован као компактан, једнострано узидан, са формираним терасама на фасади виших етажа, и једним делом испуштеним у односу на основни кубус објекта, на висини од 4,00 m у односу на нулту коту објекта. Кров је коси, двоводни. На кровној равни су пројектовани кровни прозори као излаз на кров ради интервенције. У смислу обликовања тежило се да врста интервенције којом настаје нова физичка структура, буде и визуелно препознатљива, па су различитом материјализацијом дефинисане зона приземља и више етаже. Све фасаде су равноправно третиране. Предвиђени материјали у обради фасаде су комбинација материјализације - једноставних малтерисаних и бојених површина.

Конструкција

Конструктивни систем објекта је рамовска армирано-бетонска конструкција, са аб сеизмичким платнима на делу вертикалних комуникација, степеништа и лифта. Темелјна конструкција објекта пројектована је као армирано-бетонска контра плоча, константне дебљине 60 cm. У нивоу темелјне плоче архитектонским пројектом предвиђена је изградња гараже. На делу лифтовског окна изведена је денивелација за потребе извођења лифтовске јаме. Дебљина темелјне плоче на делу денивелација је 60 cm. Фундирање се изводи преко слоја за изравнавање од мршавог бетона дебљине 10 cm и тампона од природног шљунка од мин. 30 cm. Спољни (у додиру са тлом) армирано бетонски зидови у подруму–гаражи су дебљине $d = 25$ cm. Бетон за израду темелјне конструкције и аб подрумских зидова је квалитета МБ30, водонепропустан класе V-I. Мршав бетон је квалитета МБ 15. Арматура је Б500Б према СРПС ЕН 10080. Армирано бетонска сеизмичка платна – аб језгра, пројектована су на делу вертикалних комуникација. У склопу подземне етаже изводи се армиранобетонска рампа за улаз возила у гаражу објекта. Рампа се изводи у нагибу од 15%. Главно степениште се изводи у виду коленастих армирано бетонских степенишних плоча. Степениште је двокрако са једним подестом. Коленасте плоче и подести укљештени су у армирано бетонска зидна степенишна платна. Кровна конструкција објекта је класична дрвена конструкција. Армирано бетонска конструкција стубова и греда у средишњем делу таванског простора пројектована је као бетонска столица за ослањање дрвене кровне конструкције. Такође на делу између венчаница и бетонске конструкције пројектоване су класичне дрвене столице у склопу кровних везача као међуослонци за ослањање дрвених рогова. Предвиђа се подашчавање целе површине крова. Зидани зидови фасадни и преградни изводе се термоизолационим блоком у дебљини 25 cm, 20 cm и 12 cm. У склопу зидова изнад отвора изводе се надпрозорници и надвратници у ширини зида, висине 20 cm.

Материјализација и обрада

Зидови испуне Фасадни зидови планирају се од термоизолационог блока дебљине 20 cm и 25 cm, док су између станова и заједничких, негрејаних комуникација предвиђени од фоно блока дебљине 25 cm, чиме се задовољавају термо-звучни прописи. Преградни зидови су пројектовани од преградног гитер блока у продужном малтеру дебљине 12 cm. Сви зидови и плафони се малтеришу продужним малтером.

Фасада

Предвиђена је контактна фасада са изолацијом од ТП камене вуне, $d = 10$ cm. Завршна обрада видних делова фасада је танкослојним, силикатним малтером.

Фасадна столарија

Фасадна столарија – улазна врата у стамбено-пословни објекат, су од одговарајућих алу профила са термопрекидом, а остакљивање је термоизолационим пакет стаклом конфигурације 4+12+4 mm. Стакло је флот, вањско стакло је нискоемисионо са меким филмом, а простор између стакла је испуњен племенитим гасом аргоном. Меки наслони у конструкцији су дихтовани трајноеластичном ЕПДМ профилисаном гумом. Алуминарија је опремљена квалитетним оковом потребним за правилно функционисање исте, а уградња је сувим поступком. Завршна обрада алуминијумских делова фасадне алуминарије је пластификација у боји према избору пројектанта. Фасадна столарија – врата и прозори простора намењеног становању су од одговарајућих ПВЦ профила, а остакљивање је термоизолационим пакет стаклом конфигурације 4+12+4 mm. Стакло је флот, вањско стакло је нискоемисионо са меким филмом, а простор између стакла је испуњен племенитим гасом аргоном. Меки наслони у конструкцији су дихтовани трајноеластичном ЕПДМ профилисаном гумом. Столарија је опремљена квалитетним оковом потребним за правилно функционисање исте, а уградња је сувим поступком. Фасадна столарија је са еслингер ролетном и скривеном, термоизолованом кутијом. Ограде степеништа су од бојене црне браварије, док су ограде тераса повучене етаже од ламинираног, каљеног стакла, висине 110 cm. Рукохвати на оградама зиданих тераса су АЛУ профила завршно пластифицирани бојом.

Кров

Кров је коси, двоводни, са падом нагиба од 5 -15°. Топлотна изолација дебљине 24 cm, од ТП камене вуне, затворена је у таванском простору. Кровни покривач је пластифицирани лим. Одводњавање крова је преко скривених олука и олучних вертикала. Олуци, као и сва кровна опшивања су од пластифицираног лима дебљине 0,6 mm.

Спољне подне површине

Под спољних степеништа и предпростора улаза у објекат финално је обрађен гранитном керамиком. Завршни слој пешачких стаза у оквиру уређења терена је комбинација бетонских површина..

Инсталације

У објекту су предвиђене све стандардне врсте инсталација које подразумева овај тип објекта (развод санитарне и хидрантске воде, канализације, јаке и слабе струје, громобранске инсталација, грејање, хлађење, вентилација и дојаве пожара) у складу са стандардима, прописима и нормативима за ову врсту објекта, а у свему према условима и капацитетима јавних комуналних предузећа

Енергетска ефикасност

Приликом изградње стамбеног или пословног простора потребно је придржавати се Закона о планирању и изградњи, Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11), и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/12) и других важећих прописа којима се регулише ова област. Приликом издавања дозвола за градњу утврђују се карактеристике објекта издавањем сертификата о енергетским својствима објекта којим се контролише да ли су испоштовани стандарди, прописи и правилници са обавезном применом, односно локалне препоруке и упутства за рационално коришћење енергије. Приликом издавања употребне дозволе овај сертификат се обавезно прилаже. Енергетски пасош зграде садржи податке о енергетском разреду зграде према њеним

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

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

Противпожарна заштита

На основу Обавештења 07.25.1 број 217-3-1488/25-3 од 17.12.2025. године, издатог од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – **Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова**, где се наводи: „да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку докуменатацију утврђена чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18-др. закони), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл.20 ст.2 Уредбе о локацијским условима.“;

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

Посебни услови изградње:

Предметна катастарска парцела налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца у широј централној градској зони. Планирана претежна намена комерцијално услужне делатности у широј централној градској зони.

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

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

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

6. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење (0–главна свеска; 1- пројекат архитектуре;): број техничке документације (0) А-01/08-2025, Пожаревац од новембра 2025. године, сачињен од стране пројектанта: „NA2 asset management“ ул. Моше Пијаде бр. 34, Пожаревац, одговорно лице пројектанта: Немања Кокерић, за које је Главни и одговорни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. број лиценце: ИКС 300 А01563 19
- Катастарско топографски план за кп.бр. 1983/3 и 1983/6 обе К.О. Пожаревац од 25.08.2025.године, сачињен од стране „ЕЛИТ“ Пожаревац, а израдио Слађан Пантић, струк.геод.инж...;

- Пуномоћје за подношење захтева, потписано од стране инвеститора;
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 26.11.2025.године на износ од 5300,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 26.11.2025.године на износ од 6328,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 26.11.2025.године на износ од 2090,00 динара.

7. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 115/2020), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

На основу члана 152.став 8. тачке 3в) и 3г) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), одговорни извођач радова дужан је да управља грађевинским отпадом насталим током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом и користи и/или складишти грађевински отпад настао током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом.

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

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исхођење решења о грађевинској дозволи, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

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

Иван Манојловић д.и.а

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.