



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и грађевинске послове

Број предмета: ROP-PZR-18549-LOC-1/2026

Заводни број: 04-350-402/2026

Датум: 29.06.2026. године

П О Ж А Р Е В А Ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, решавајући по захтеву инвеститора **Горана Лазића из Пожаревца, ул. Косте Абрашевића бр.101, „TITAN CONSTRUCCION“ д.о.о. Пожаревац, ул. Зеленгорска бр.7 из Пожаревца, (МБ:22149342, ПИБ:115377985),** које по пуномоћју заступа Немања Кокерић ПР Развој пројеката „NA2 Asset Management“ Пожаревац, ул. Моше Пијаде бр.34 из Пожаревца, (МБ:66635368, ПИБ:113180460), **за издавање локацијских услова,** на основу члана 53а и 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, 52/21, 62/23 и 91/25), чл. 3. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23), Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020) и Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спртности 2По+П+4+Пс, на грађевинској парцели формираној од к.п. бр. 1537/3, 1537/9, 2173/5, 7835/2 и 7840/10, све К.О. Пожаревац, на углу улица Чеде Васовића и Косте Абрашевића у Пожаревцу, потврђеног од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове, број: 04-350-145/2026, дана 04.06.2026. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број: 1537/3, 1537/9, 2173/5, 7835/2 и 7840/10, све К.О. Пожаревац, угао улица Чеде Васовића и Косте Абрашевића у Пожаревцу, за потребе изградње стамбено-пословног објекта, спратности 2По+Пр+4+Пс (два подрума, приземље, четири спрата и повучени спрат), (категорије: В, класификационе ознаке: 112222 - Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана (61%), 123002 - Зграде за трговину на велико и мало (12%), 124210 - Подземна гаража (27%)), укупне БРГП 4,875,00м², укупне БРУТО изграђене површине 6,706,00 м², укупне НЕТО корисне површине 4,773,39м², површине приземља 780,00м² и површине земљишта под објектом/заузетости од 819,00м².

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Постојеће стање и планирана намена:

Предметне катастарске парцеле број: 1537/3, 1537/9, 2173/5, 7835/2 и 7840/10, све К.О. Пожаревац, угао улица Чеде Васовића и Косте Абрашевића у Пожаревцу, укупне површине 1588м², налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца, изван централне градске зоне, у блоку 1.15.А, у оквиру површина осталих намена – комерцијалних услужних делатности и становања ниске спратности, са северозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Чеде Васовића, а са североисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини - ул. Косте Абрашевића и представља формирану грађевинску парцелу, на основу потврђеног Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+4+Пс, на грађевинској парцели формираној од к.п. бр. 1537/3, 1537/9, 2173/5, 7835/2 и 7840/10, све К.О. Пожаревац, на углу улица Чеде Васовића и Косте Абрашевића у Пожаревцу, (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове, број: 04-350-145/2026, дана 04.06.2026. године).

На предметној локацији планирана је изградња вишепородичне стамбено - пословне зграде, спратности 2По+Пр+4+Пс (два подрума, приземље, четири спрата и повучени спрат), укупне БРГП 4,875,00м², укупне БРУТО изграђене површине 6,706,00 м², укупне НЕТО корисне површине 4,773,39м², површине приземља 780,00м² и површине земљишта под објектом/заузетости од 819,00м².

На катастарској парцели бр. 1537/3 и делом на к.п. бр. 7835/2 КО Пожаревац, изграђен је пословни објекат – самоуслужна перионица, спратности П+0 (приземље), површине под објектом 224 м². На катастарској парцели бр. 7835/2 КО Пожаревац изграђен је приземни породични стамбени и пратећи помоћни објекат. Сви објекти изграђени на предметној локацији у обухвату пројекта предвиђени су за уклањање, ради изградње новопланираног објекта.

Непосредно окружење предметне локације одликује се заступљеношћу различитих намена, обзиром да се локација са једне стране наслања на зону породичних стамбених објеката, а са друге стране на зону вишепородичних и пословних објеката.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

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

Категорија: В зграде - захтевни објекти;

Класификациона ознака: 112222 - Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана (61%), 123002 - Зграде за трговину на велико и мало (12%), 124210 - Подземна гаража (27%).

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је 2По+Пр+4+Пс (два подрума, приземље, четири спрата и повучени спрат), укупне БРГП 4,875,00м², укупне БРУТО изграђене површине 6,706,00 м², укупне НЕТО корисне површине 4,773,39м², површине приземља 780,00м² и површине земљишта под објектом/заузетости од 819,00м².

Објекат је по намени стамбено-пословни. Укупно је пројектовано 54 стамбених јединица и 2 пословна простора.

Пројектован је подрум у две етаже, односно четири полуетаже. У оквиру подрума је организована гаража за смештај 57 путничких возила. У делу подрума који није предвиђен за гаражу, смештене су оставе као и све неопходне техничке просторије и комуникације. Веза подземних етажа са надземним етажама је остварена преко заједничког степеништа и путничког лифта. У подрумски простор - гаражи приступа се преко отворене колске рампе нагиба 12%, оријентисане према источној страни парцеле. На прцели је пројектован паркинг простор за смештај 5 путничких возила.

На нивоу приземља су поред стамбеног улаза у објекат са ветробраном и лифтом, пројектована два пословна простора-трговине.

На типским етажама, од првог до четвртог спрата, пројектовано је по дванаест стамбених јединица, и то две једнособне, шест двособне, три двоипособне и једна троипособне, док је на повученом спрату пројектовано шест стамбених јединица и то три трособна, један троипособан и два четворособна.

4. 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 и 62/23) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020);

Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спртности 2По+П+4+Пс, на грађевинској парцели формираној од к.п. бр. 1537/3, 1537/9, 2173/5, 7835/2 и 7840/10, све К.О. Пожаревац, на углу улица Чеде Васовића и Косте Абрашевића у Пожаревцу, (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове, број: 04-350-145/2026, дана 04.06.2026. године).

Локација предметног објекта, према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“, налази се у грађевинском подручију града Пожареваца у делу блока 1.15.А (северозападни део), на углу улица Чеде Васовића и Косте Абрашевића. 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 2По+Пр+4+Пс (два подрума, приземље, четири спрата и повучени спрат). Пројектом препарцелације се од целих катастарских парцела бр. 1537/3, 1537/9, 2173/5, 7835/2 и 7840/10, све К.О. Пожаревац, спајањем формира једна грађевинска парцела, ознаке ГП. Новоформирана грађевинска парцела (ГП) је приближно трапезастог облика. Укупне површине 1.588 м², представља угаону грађевинску парцелу са обезбеђеним колским и пешачким приступом

из улице Косте Абрашевића као и пешачким приступом из улице Чеде Васовића, према којима је дефинисана и регулациона линија.

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.

5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПОЖАРЕВАЦ 1“

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Претежна намена земљишта су комерцијалне услужне делатности, у оквиру којих је у типолошкој категоризацији опредељена намена пословање, а компатибилна намена је становање.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

услови за формирање грађевинске парцеле

- минимална површина парцеле је 500 m²;
- максимална површина парцеле је 1.500 m²;
- 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 од стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.

највећа дозвољена висина објекта

- 11,5 m; изузетно, у блоковима 1.13, 1.14.A, , 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.A (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.A, 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 138 само с једне стране. Низ чине најмање три објекта; •изузетно, дозвољена је изградња објекта који нису обострано узидани, уколико је на суседној парцели објекат под заштитом или објекат спратности П+2 и веће, који није на бочној граници парцеле;
- 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 $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, изузетно $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, уколико објекти немају отворе стамбених просторија на бочним фасадама или постоје отвори помоћних просторија са параваном 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 1 висина 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 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 парависине 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, 139 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 30%;

- обавезно је делове гаража који се налазе изван надземних габарита објекта 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 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, 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

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

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у донети и важећи плански основ Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта, спртности 2По+П+4+Пс, на грађевинској парцели формираној од к.п. бр. 1537/3, 1537/9, 2173/5, 7835/2 и 7840/10, све К.О. Пожаревац, на углу улица Чеде Васовића и Косте Абрашевића у Пожаревцу, потврђен од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове, број: 04-350-145/2026, дана 04.06.2026. године), на предметној локацији је могуће је планирати изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 2По+Пр+4+Пс (два подрума, приземље, четири спрата и повучени спрат), на начин детерминисан потврђеним планским основом и приложеним Идејним решењем (0.Главна свеска; 1.Пројекат архитектуре), урађеним од стране Немања Кокерић ПР Развој пројеката „NA2 Asset Management“, Пожаревац, ул. Моше Пијаде бр.34 из Пожаревца, (МБ:66635368, ПИБ:113180460), (бр. техничке документације: А-01/01-2026, Пожаревац, јун 2026. године), Главни пројектант: Саша Трикић, дипл.инж.арх. Број лиценце: ИКС 300 А01563 19.

Урбанистички параметри дати потврђеним урбанистичким пројектом и Идејним решењем

Укупна површина грађевинске парцеле

Парцела, која је лоцирана у грађевинском подручју Града Пожаревца, је укупне површине 1588,00м², и биће формирана у складу са предлогом парцелације потврђеног урбанистичког пројекта, од

следећих катастарских парцела: 1537/3, 1537/9, 2173/5, 7835/2 и 7840/10, све К.О. Пожаревац.

Планирана изградња:

Према контури грађевинске парцеле и зони грађења, а у складу са дефинисаном хоризонталном и висинском регулацијом, одређени су габарит и волумен слободностојећег објекта. Пројектовани објект се састоји од два подземна нивоа (гараже) планирана у четири полуэтаже, приземља, 4 спрата и повученог спрата (2По+Пр+4+Пс).

Хоризонтална регулација објекта

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 на основу дефинисаних попречних профила улица Чеде Васовића и Косте Абрашевића. Успостављањем регулационе линије у складу са поставкама планског документа, дошло је до формирања катастарских парцела (к.п. бр. 1537/8 и 7840/40, обе КО Пожаревац), које су планиране за формирање парцела јавних саобраћајних површина.

Грађевинска парцела ознаке ГП, образована је спајањем к.п. бр. 1537/3, 1537/9, 2173/5, 7835/2 и 7840/10, све КО Пожаревац, тако да њена укупна површина износи 1.588 m², са обезбеђеним приступом са јавних саобраћајних површина – улице Чеде Васовића и Косте Абрашевића.

Грађевинска линија одређена планским документом је на растојању од 3m односно 5m од регулационе линије, а спратне етаже објекта могу се препустити преко грађевинске линије за 1,6 m. Објект у приземљу ка улици Чеде Васовића додирује грађевинску линију док се ка улици Косте Абрашевића повлачи у односу на грађевинску линију. Са јужне стране, према к.п. бр. 2173/1 КО Пожаревац, објект је постављен на грађевинској линији, која је дефинисана Планом на удаљењу од 5,00 m регулационе линије.

Објект је позициониран својом западном страном ка к.п. бр. 7835/3 КО Пожаревац и делом ка к.п. бр. 7840/1 КО Пожаревац на удаљењу од 6,66 m – 7,50 m, што је у складу са Планом предвиђених најмање 1/4 висине објекта, не мање од 4 m (висина објекта ка бочној страни износи 18,69 m што је у складу са дозвољених $18,69 / 4 = 4,67$ m).

На суседној к.п. бр. 7835/3 КО Пожаревац изграђен је стамбени објект спратности П+0 (објект изграђен без одобрења за градњу) и помоћни објект спратности П+0 (објект изграђен без одобрења за градњу). Стамбени објект није у функцији и лошег је бонитета. Удаљење планираног објекта од постојећег објекта је од 8,09 m.

Објект на својој источној страни нема отвора. Помоћни објект позициониран је на граници парцеле и нема отвора на источној фасади.

Завршна етажа (повучени спрат) је повучена у односу на фасадну раван последње етаже спрата (4. спрата) у односу на линију градње приземља ка ул. Чеде Васовића и ул. Косте Абрашевића за 2,00 m, односно за 1,50 m ка осталим границама парцеле.

Фасадне равани су у делу од етаже 1. спрата до етаже 4. спрата, испуштене у односу на линију градње приземља, формирајући препуштене таласасте кубусе у односу на главни фасадни корпус. Грађевински испади – препусти на објекту у односу на грађевинску/регулациону линију ка ул. Чеде Васовића су 0,56 m, док су ка ул. Косте Абрашевића препуштене у односу на грађевинску линију од 0,46 m (грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m). На предвиђене испусте планира се монтажа декоративних елемената/жардињера, како би се објект додатно озеленио. Испусти су планирани на висини од минимално 4,91 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 Чеде Васовића. Нивелација објекта, интерних комуникација и слободних површина прилагођена је постојећем терену. Одређена нулта кота (према регулацији са улицом Чеде Васовића) је 79,20 мнв. За релативну коту $\pm 0,00$ m је усвојена постојећа апсолутна кота 79,60 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).

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта. Висина венца пројектованог објекта ка ул. Чеде Васовића износи 17,50 m, односно венац је на +17,30/96,90 мнв. Растојање наспрамних грађевинских линија у делу предметне локације износи минимално 21,84 m. Висина повученог спрата износи 2,81 m, па је кота венца крова објекта +20,30/99,90 мнв. Слеме објекта је на висини од 23,37 m/102,97 мнв.

Степен заузетости

Према правилима градње за изградњу објекта у блоку 1.15.А (северозападни део), максимално дозвољена надземна заузетост је 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. Новопроектовани стамбено-пословни објекат врши заузеће од 55% до 500 m² (275 m²), $50\% - 1.088 \text{ m}^2 (544 \text{ m}^2) = 819 \text{ m}^2$. Зона градње подземне етаже је у оквиру граница грађевинске парцеле и грађевинских линија дефинисаних Планом. Остварена заузетост подземне етаже -2 износи 66%.

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 - 476,40 m². Пројектним решењем реализоваће се 477 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 дуж јужне, западне и делом северне 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

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

Ограђивање дворишног дела парцеле је предвиђено пуном оградом према суседима до висине 90+50 cm, која прати морфологију терена непосредно уз границу са суседом.

Приступ и паркирање

Приступање улазима у пословне просторе је са улице Чеде Васовића преко приступне површине. Приступ стамбеном делу и етажама подрума је из улице Косте Абрашевића. Интегрисаним колско

пешачким прилазом парцели омогућава се приступ паркирању на парцели и у подрумским етажама. Приступ подземним етажама – гаражи објекта врши се преко косе отворене колске рампе нагиба 12%, оријентисане према источној страни парцеле. У гаражи објекта, приступ паркинг местима је регулисан колским рампама максималног нагиба 15%. Пројектован је и приступ стамбеном делу објекта за особе са посебним потребама уз помоћ степенишне лифт платформе.

Потребан број паркинг места за стамбено-пословни објекат, 62 паркинг места, је у потпуности реализован у оквиру грађевинске парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбеђено је по једно место, док је пословању обезбеђено 8 паркинг места. У оквиру подземне етаже организовано је 57 (педесет и седам) паркинг места. Четири паркинг места димензионисана су за лица са посебним потребама. На парцели је организовано 5 (пет) паркинг места. Узимајући у обзир да је предвиђено укупно 54 стамбених јединице и 2 пословна простора површина 309,85 m² и 333,02 m², укупан планирани број паркинг места износи 62.

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 евидентирани 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.

7. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

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, 62/23 и 91/25), 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.11.02-258851-UPP-26 од 24.06.2026. 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, ул. Јована Шербановића број 17;

- **Технички услови за пројектовање и прикључење**, број: 2547/2 од 16.06.2026. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр.2;

- **Технички услови**, број: 270121/3-2026 од 15.06.2026. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду, ул. Таковска бр.2;

- **Услови за израду техничке документације и одобрење са условима за извођење радова**, број. ОП 623/26 (РН:1001/26) од 25.06.2026. године, издати од стране ЈП „СРБИЈАГАС“ Нови Сад,

Булевар ослобођења бр.69;

- **Технички услови**, број: 01-3461/1 од 22.06.2026. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу, ул. Југ Богдановој бр.22;

- **Технички услови**, бр. 03-4791/2 од 19.06.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац, ул. Моше Пијаде бр.4 у Пожаревцу,;

- **Услови у погледу мера заштите од пожара**, 07.25.1 број 217-3-737/26-3 од 19.06.2026. године, издати од стране Одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Сектора за ванредне 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: 2502 од 17.06.2026. године, издати од стране ЈКП „Пожаревац пут“ са седиштем у Пожаревцу, ул. Др Воје Дулића бр.28;

- **Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину**, број 12-501-127/2026 од 26.06.2026. 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).“

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.

8. 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).

9. ПЛАН УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ:

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, 62/2023 и 91/25) 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.

10. КАТАСТАРСКЕ ПОДЛОГЕ:

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 катастарског плана**, број: 952-04-030-12730/2026 од 12.06.2026. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

- **Копија катастарског плана водова**, број: 956-304-17210/2026 од 11.06.2026. године, издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац.

11. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Одељењу за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца поднет је захтев, број: ROP-PZR-18549-LOC-1/2026, заводни број: 04-350-402/2026 од 09.06.2026. године, за издавање локацијских услова од стране инвеститора Горана Лазића из Пожаревца, ул. Косте Абрашевића бр.101, „TITAN CONSTRUCCION“ д.о.о. Пожаревац, ул. Зеленгорска бр.7 из Пожаревца, (МБ:22149342, ПИБ:115377985), које по пуномоћју заступа Немања Кокерић ПР Развој пројеката „NA2 Asset Management“ Пожаревац, ул. Моше Пијаде бр.34 из Пожаревца, (МБ:66635368, ПИБ:113180460), и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- **Идејно решење**, (0.Главна свеска; 1.Пројекат архитектуре), урађеним од стране Немања Кокерић ПР Развој пројеката „NA2 Asset Management“, Пожаревац, ул. Моше Пијаде бр.34 из Пожаревца, (МБ:66635368, ПИБ:113180460), (бр. техничке документације: А-01/01-2026, Пожаревац, јун 2026. године), Главни пројектант: Саша Трикић, дипл.инж.арх. Број лиценце: ИКС 300 А01563 19.

- **Потврда**, издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број: 04-350-145/2026, дана 04.06.2026. године;

- **Катастарско топографски план к.п. бр. 1537/3, 7835/2, део кп. бр. 1537/9, 2173/5, 7840/10, све К.О. Пожаревац**, израђен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожаревца од 30.11.2025. године;

- **Пуномоћје за заступање**;

- **Доказ о уплати накнаде за локалну и републичку административну таксу и накнаде за ЦЕОП.**

НАПОМЕНА:

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 и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр.73/2019).

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 својине 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.

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 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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 и
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Саветник

Бранкица Перић, д.и.а.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, д.и.а.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, д.и.а.