



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-38863-LOC-2/2025**
Број: **04-350-824/2025**
Датум: 22.01.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова поднетом од стране Деоничарског друштва за промет робе на мало и велико „ОЗРЕН“ Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Градско сокаче број 3 и Мраовић (Бранка) Дејана из Шида, улица Филипа Вишњића број 45, које заступа Друштво за трговину и грађевинарство „КОМПАНИЈА ЕВРОТРГОВИНА“ Д.О.О. са седиштем у Шапину у улици Паје Јовановића број 16, за потребе изградње вишепородичног стамбено-послоног објекта, на основу чланова 53а, 54 - 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, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), чланова 11. 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 11/2020) и „Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичне стамбено-пословне зграде, спратности По+П+3+Пс на к.п.бр.441 и 445/2 обе К.О. Пожаревац“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број: 04-350-637/2025 од 24.11.2025. године), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу која ће бити формирана у складу са Потврдом број: 04-350-800/2025 од 15.12.2025. године, којом се потврђује „Пројекат препарцелације катастарских парцела број 444/1 и 445/2, обе К.О. Пожаревац“ урађен је од стране ГР „ГЕО-СТИГ“ са седиштем у Пожаревцу са припадајућим „Пројектом геодетског обележавања“ урађеним од стране „ГЕОФОКУС“ Д.О.О. са седиштем у Старој Пазови, на основу кога се формира једна грађевинска парцела и три катастарске парцеле, и то:

- грађевинска парцела (ГП1) површине 1123м²,
- катастарска парцела (КП1) површине 12м²,
- катастарска парцела (КП2) површине 9м² и
- катастарска парцела (КП3) површине 25м²

Новоформирана катастарска парцела која одговара грађевинској ће бити формирана на начин детерминисан Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020), односно потврђеним „Урбанистичким пројектом за изградњу вишепородичне стамбено-пословне зграде, спратности По+П+3+Пс, на к.п.бр. 444/1 и 445/2 обе К.О. Пожаревац, на углу улица Боже Димитријевића и Илије Петровића у Пожаревцу“.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Планирано је формирање грађевинске парцеле површине: 1123,00м², која се налази у грађевинском реону Града Пожареваца утврђеним „Планом генералне регулације Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020) и на локацији која је ближе разрађена потврђеним „Урбанистичким пројектом за изградњу вишепородичне стамбено-пословне зграде, спратности По+П+3+Пс, на к.п.бр. 444/1 и 445/2 обе К.О. Пожаревац, на углу улица Боже Димитријевића и Илије Петровића у Пожаревцу“ која ће остварити излаз на јавну површину са југоисточне стране будуће парце, а ка јавној површини – улици Боже Димитријевића (к.п.бр.391/2 К.О. Пожаревац) и са северноисточне стране ка јавној површини – улици Илије Петровића (к.п.бр. 443 К.О. Пожаревац).

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

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

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 112 222– стамбене зграде за вишепородично становање;

123 002 – пословни простори;

124 210 – гараже у оквиру стамбених зграда.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА ПЛАНИРАНОГ ЗА ИЗГРАДЊУ:

Планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучен спрат), бруто површине основе етаже приземља БПО_{пр}=586,20м², укупне нето корисне површине НПО=3362,17м² и бруто развијене грађевинске површине БГПО=2930,60м², у оквиру кога је планирано формирање 35 (тридесет и пет) стамбених једница, 3 (три) једнице пословног простора, 29 (двадесет и девет) гаражних места и 11 (једанаест) паркинг места у оквиру партера.

4. ОБЈЕКТИ ПЛАНИРАНИ ЗА УКЛАЊАЊЕ:

На локацији се налазе објекти планирани за уклањање ради будуће изградње и то:

- На к.п.бр. 444/1 К.О. Пожаревац: породична стамбена зграда која врши заузеће у основи од 95м², евидентирана као Објекат број 1 (објекат преузет из земљишне књиге) и породична стамбена зграда која врши заузеће у основи од 79м² евидентирана као Објекат број 2 (објекат изграђен без одобрења за градњу);
- На к.п.бр. 445/2 К.О. Пожаревац налази се стамбено пословна зграда која врши заузеће у основи од 174м², евидентирана као Објекат број 1 (објекат уписан по закону о озакоњењу објеката);

5. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, поступајући по поднетом захтеву, по службеној дужности исходovalo ажуриране техничке услове имаоца јавних овлашћења за ову фазу реализације пројекта, обзиром да је део услова издат за потребе израде техничке документације идејног решења који је саставни део потврђеног урбанистичког пројекта делом не садржи јасно детерминисане услове за изградњу, односно поједини услови се могу исходovati само у процесу издавања локацијских услова, па су исти послати на потврду и ажурирање, 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 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023):

- Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-516704-UPP-25 од 23.12.2025. 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;
- Услови број D.11.02-351829-UTD-25 од 19.09.2025.године, издати за потребе израде техничке документације за урбанистички пројекат 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 на ТС БР 80/2025, број 4034/2 од 15.09.2025. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2 који су потврђени Потврдом о ажурности техничких услова за потребе издавања локацијских услова, издате под бројем: 6399/2 од 25.12.2025. године, и у којима се наводи да: „на 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: 01-1280/2 од 29.12.2025. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22, којима се повећава капацитет дат раније издатим Техничким условима број 01-6137/1 од 26.09.2025. године;
- Технички услови број 03-5631/2 од 17.09.2025. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2, за које је издата Потврда о ажурности услова број 03-8996/2 од 08.01.2025. године, којом се потврђују раније издати услови;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 07.25.1 број 217-3-1515/25-3 од 30.12.2025. 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: „нема посебних услова у погледу заштите од пожара“;
- Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину број 12-501-3/2026 од 13.01.2026. године, дато од стране Одељења за ванредне ситуације, заштиту животне средине и пољопривреду Градске управе Града Пожаревац;
- Технички услови, број 4719 од 16.12.2025. године, издатих од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28, који одговарају у својој саджини раније издатим условима издатим за потребе израде урбанистичког пројекта, издатих под бројем: 3089 од 01.09.2025. године;
- Технички услови, за изградњу објекта, број: 581324/2 – 2025 од 23.12.2025. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације А.Д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду, улица Новопазарска број 37-39, који одговарају у својој саджини раније издатим условима издатим за потребе израде урбанистичког пројекта, издатих под бројем 384607/2-2025 од 29.08.2025. године;
- Технички услови за прикључење објекта, број 581324/3- 2025 од 24.12.2025. године, издати од стране дирекције за технику Сектора за фиксну приступну мрежу Службе за планирање и изградњу мреже Београд, Предузећа за телекомуникације А.Д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду, улица Тековска број 2, који одговарају у својој саджини раније издатим условима издатим за потребе израде урбанистичког пројекта, издатих под бројем 384607/3-2025 од 29.08.2025. године;

Парцеле које су наведене преко којих су планирани прикључци на инфраструктуру: 443 и 391/2 све 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.

6. УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА:

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, 62/2023 и 91/2025), локацијски услови садрже и дуге услове у складу са посебним законом.

Одељење је 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 9. и 33. 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), исходovalo Услове у погледу мера заштите од пожара 07.25.1 број 217-3-1515/25-3 од 30.12.2025. 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: „нема посебних услова у погледу 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“, број 68/2019) и члановима 33 и 34. Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ број 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.

7. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

У складу са чланом 55. став 1. тачка 4а) 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), локацијски услови садрже податак томе да ли је у вези са изградњом објекта или извођењем радова у складу са издатим локацијским условима потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда те студије.

За планиране радове је идато Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину број 12-501-3/2026 од 13.01.2026.. године од стране Одељења за ванредне ситуације, заштиту животн средине и пољопривреду Градске управе Града Пожаревца, у коме се наводи да:

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“, број 114/08).

8. 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, 62/2023 и 91/2025), 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 91/2025) 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.

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

У складу са чланом 57. став 2. 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 којим се дефинишу елементи регулације:

I. План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20);

II. „Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичне стамбено-пословне зграде, спратности По+П+3+Пс на к.п.бр.441 и 445/2 обе К.О. Пожаревац“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број: 04-350-637/2025 од 24.11.2025. године);

10. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у донети и важећи плански основ: „Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичне стамбено-пословне зграде, спратности По+П+3+Пс на к.п.бр.441 и 445/2 обе К.О. Пожаревац“ и у склопу истог дато „Идејно решење“ број 3-ИДР/2025-0 од септембра 2025. године, израђеног од стране Друштва за трговину и грађевинарство „КОМПАНИЈА ЕВРОТРГОВИНА“ Д.О.О. са седиштем у Шапину и Потврду пројекта препарцелације број: 04-350-800/2025 од 15.12.2025. године, утврђено је да на предметној локацији је могуће је планирати изградњу стамбено-пословног објекта, на начин који је у складу са наведеним детерминисан на следећи начин:

ЛОКАЦИЈА:

<

површине – улице Боже Димитријевића (катастарска парцела број 391/2 К.О. Пожаревац) са југоисточне стране и улице Илије Петровића (катастарска парцела број 443 К.О. Пожаревац) са североисточне стране.

Грађевинска парцела је дефинисана регулационим линијама према површинама јавне намене, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко геодетским елементима преломних тачака.

По својој позицији, површини, облику, намени и опремљености испуњава услове за грађевинску парцелу за изградњу вишепородичних објеката.

У морфолошком смислу терен се у првој половини парцеле (југоисточном делу) може сматрати равним док је друга половина (северозападни део) парцеле у благом паду од улице Боже Димитријевића, апсолутне висинске коте у осовини локације (нулта кота) од 82,52 мнв, до бочне границе парцеле од 82,42 мнм. Сви постојећи објекти на предметној локацији се уклањају у циљу изградње планираног вишепородичног стамбеног објекта.

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

Предметна грађевинска парцела се налази у градском урбаном ткиву, у широј централној зони града у зони, намењеној за комерцијалне и услужне делатности, у блоку 6.6, у улици Боже Димитријевића, у делу у коме је предвиђена изградња објеката у низу, спратности до Пр+3+Пс. За предметну локацију као доминантна намена усваја се Становање средње спратности у широј централној градској зони из Табеле 40: Посебна правила грађења за зону становања средње спратности у широј централној градској зони комбиновањем са Табелом 43: Посебна правила грађења за зону комерцијалних услужних делатности у широј централној градској зони. Предметна локација се разрађује према параметрима за становање средње спратности у широј централној градској зони, који су одређени и дефинисани Планом генералне регулације „Пожаревац 1“.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА:

Подручје обухваћено пројектом је укупне површине 1169 m² и чине га катастарска парцела број 444/1 К.О. Пожаревац површине 705 m² и катастарска парцела број 445/2 К.О. Пожаревац површине 464 m². Од катастарске парцеле број 444/1 К.О. Пожаревац, површине 705 m² и катастарске парцеле број 445/2 К.О. Пожаревац површине 464 m², збирне укупне површине 1169 m², укидањем њихове међусобне границе формира се једна грађевинска парцела ГП1 површине 1123 m² за изградњу стамбено - пословног објекта вишепородичног становања По+Пр+3+Пс, а од преосталих делова парцела укупне површине 46 m² се формирају три катастарске парцеле: КП1 површине 13 m² за будуће припајање суседној катастарској парцели број 445/1 у складу са фактичким стањем на терену и стварање могућности за озакоњење постојећег стамбеног објекта П+Пк на тој парцели; КП2 површине 9 m² за будуће припајање јавном земљишту за регулацију улице Боже Димитријевића (кп бр 391/2 К.О. Пожаревац) и КП3 површине 24 m² за будуће припајање јавном земљишту – за регулацију улице Илије Петровића (катастарска парцела број 443 К.О. Пожаревац).

Предметна локација - грађевинска парцела ГП1 која се формира од делова к.п.бр.444/1 и 445/2 К.О. Пожаревац, представља угаону парцелу која остварује директни приступ са јавне саобраћајне површине: улице Боже Димитријевића (катастарска парцела број 391/2 К.О. Пожаревац) са југоисточне стране и улице Илије Петровића (катастарска парцела број 443 К.О. Пожаревац) са североисточне стране. Грађевинска парцела је дефинисана регулационим линијама према површинама јавне намене, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко геодетским елементима преломних тачака.

Новопланирана грађевинска парцела ГП1 је полигоналног облика, укупне површине 1123 m² ширине уличног фронта према улици Боже Димитријевића од 34,24 м (југоисточна граница парцеле) и ширине уличног фронта према улици Илије Петровића од 37,20м (североисточ

ПРОЈЕКТОМ ПРИМЕЊЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЛИНИЈЕ:

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА:

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Регулационе линије успостављене су у складу са важећим планским документом – Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ и то на следећи начин:

- према југоисточној страни, односно према улици Боже Димитријевића успостављена је регулациона линија новопланиране грађевинске парцеле и одређена је тачкама: о1746, Т14, 18803, 14172, Т13, Т12, Т11, Т10, Т9 и Т8;
- према североисточној страни, односно према улици Илије Петровића, регулациона линија одређена је тачкама: Т1, Т2, Т3, Т4, Т5, Т6 и Т7;

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Грађевинска линија дефинисаним планским документом се поклапа са регулационим линијама улица Боже Димитријевића и Илије Петровића. Грађевинске линије дефинисане су условом да минимално растојање између наспрамних грађевинских линија не сме бити мање од висине наспрамног (вишег) објекта. Планским документом је предвиђена максимална висина објекта од 14,50 м, што је меродавни услов за успостављање грађевинских линија надземних етажа објекта.

Грађевинска линија улице Боже Димитријевића се поклапа са регулационом линијом дефинисаним планским документом, при чему минимално растојање између наспрамних грађевинских линија износи 13,74 м, што је веће од висине меродавног дела објекта (венац објекта) која износи 13,70 м ($L=13,74 > h = 13,70$ м).

Приземље објекта поставља се на регулационој линији, која је уједно и грађевинска линија према улици Боже Димитријевића (кп бр 391/2). Постоји у једном делу уличног фронта непоклапање између регулационе линије и границе парцеле, али је одступање мање од 1м2 на дужини од 8,80м, па није обухваћено пројектом препарцелације.

Део спратних етажа објекта према улици Боже Димитријевића препушта се преко границе парцеле у улици Боже Димитријевића у површини од 89,80 м², што је мање од 50 % површине целе уличне фасаде $340,96 \text{ м}^2 \times 50\% = 170,48 \text{ м}$. Грађевинска линија улице Илије Петровића, дефинисана је планским документом тако да се грађевинска линија подземне етаже поклапа са регулационом линијом. Линија градње надземних етажа је успостављена на растојању од 8,20 м од регулационе линије за предметну парцелу према услову да растојање објекта од наспрамне грађевинске линије линије не сме бити мање од висине вишег објекта (13,70 м).

Минимално растојање надземних етажа објекта од наспрамне грађевинске линије у улици Илије Петровића износи 13,70 м што је једнако висини меродавног дела објекта (венац објекта) која износи 13,70 м ($L=13,70 = h=13,70$ м). Повучени спрат објекта ка улицама Боже Димитријевића и Илије Петровића лоцира се на растојању 2,00 м од грађевинске линије приземља објекта ка улицама. Висина кровног венца повученог спрата објекта износи 2,65 м од етаже повученог спрата и износи укупно 15,30 м, што је мање од растојања тог дела објекта до наспрамне грађевинске линије улице Боже Димитријевића ($L=15,74$ м) и улице Илије Петровића ($L=15,70$ м).

БОЧНЕ ЛИНИЈЕ ГРАДЊЕ:

Обзиром да је планом дефинисано да парцеле које 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, северозападна граница новопланиране парцеле – ка суседним кп бр 445/3 и кп бр 444/7 третира се као бочна. Подземна и надземна бочна линија градње и линија повученог спрата објекта

се поклапају, и налазе се на минималном растојању од 6,93 м које је веће од 1/4 висине објекта ($1540\text{м}/4=3,85\text{ м}$) и веће од планом прописаног минималног растојања од 4,00 м.

Минимално растојање дела објекта који није двострано узидан од југозападне границе парцеле износи 5,46 м што је веће од 1/4 висине објекта ($14,50\text{м}/4=3,63\text{ м}$).

ВЕРТИКАЛНИ ГАБАРИТ:

Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта. Спратност планираног вишепородичног стамбено - пословног објекта је По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат), што је у складу планом дефинисаном оријентационом спратношћу.

Вертикални габарит објекта одређен је спратношћу По+П+3+Пс, при чему спратна висина пословног дела приземља износи 3,30 m, а свих осталих надземних спратних етажа износи по 2,65 m. Кров је типа вишесливни раван кров, у нагибу 2% покривен водоотпорном мембраном и свим потребним изолацијама. Висина венца објекта је одређена је у складу са Планом дозвољеном висином (14,50 м) спратношћу (П+3+Пс) и растојањем према наспрамним објектима и суседним парцелама. Висина објекта одређена је у односу на нулту коту објекта (+82,52 мнв), односно, коту нивелете јавне приступне површине – тротоара у осовини објекта ка улици Боже Димитријевића (кп бр 391/2), у односу на коју је одређена висина пода пословног дела приземља на + 0,20 м, тако да кота пода приземља пословног дела износи $\pm 0,00 = +82,72\text{ мнв}$.

Висина венца објекта ка улицама износи 13,70 m, висина венца повученог спрата износи 15,30 m а висина слемена крова износи 15,90 m.

НИВЕЛАЦИЈА:

Нивелација објекта, интерних комуникација и слободних површина, прилагођена је постојећем терену. Нивелационо решење условљено је новопроектованим котама планираног колског улаза, колске рампе подрумске гараже, висинским котама терена на предметној парцели, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступања од предлога нивелационог решења је могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих садржаја на предметној грађевинској парцели.

Нивелација према суседним парцелама је решена применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката, на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

Постојећи терен на предметној парцели је у благом паду од раскрсница улица Боже Димитријевића и Илије Петровића ка северозападу, односно југозападу, са апсолутним висинским котама од 82,34 – 82,52 мнм. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улица Боже Димитријевића и Илије Петровића.

Висина објекта одређена је у односу на нулту коту објекта (+82,52 мнв), односно, коту нивелете јавне приступне површине – тротоара у осовини објекта ка улици Боже Димитријевића (кп бр 391/2). У односу на ову апсолутну коту се одређује почетна релативна висинска кота пода приземља (пословног дела и улаза у стамбени део) на + 0,20 м, тако да кота пода приземља износи $\pm 0,00 = +82,72\text{ мнв}$. Висина уличног венца објекта од 13,70 m (+96,22 мнв) одређена је у складу са ПГР-ом дозвољеном спратношћу По+Пр+3+Пс и растојањем према наспрамним објектима и суседним парцелама.

- Нулта кота +82,52
- Кота темељења темељне плоче - 3,70 (+79,02)
- Кота пода подрума - 3,10 (+79,62)
- Кота терена у зони улице Боже Димитријевића - 0,20 (+82,52)
- Кота терена у зони улице Илије Петровића - 0,30 (+82,42)
- Кота пода приземља $\pm 0,00$ (+82,72)
- Кота пода задње етаже + 12,45 (+95,17)

- Кота венца објекта ка улици + 13,50 (+96,22)
- Кота венца повученог спрата + 15,10 (+97,82)
- Кота слемена крова + 15,70 (+98,42)

ПГР-ОМ ПРЕДВИЂЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

- Максимална дозвољена спратност Пр+3+Пс
- Индекс заузетости угаоне парцеле ИЗ = 55%
- Индекс заузетости парцеле ИЗ = 50%
- Максимално дозвољено заузеће угаоне парцеле: $500 \text{ м}^2 \times 0,55 = 275,00 \text{ м}^2$
- Максимално дозвољено заузеће парцеле: $623 \text{ м}^2 \times 0,50 = 311,50 \text{ м}^2$
- Максимално дозвољено заузеће целе парцеле: $586,50 \text{ м}^2$
- Максимално дозвољено заузеће подрума: $85\% \times 1123 \text{ м}^2 = 954,55 \text{ м}^2$

САОБРАЋАЈНИЦЕ:

Приступ возила објекту и локацији, је са улице Илије Петровића са североисточне стране парцеле, преко предвиђене колско - пешачке саобраћајнице за прилаз возила отвореном паркинг простору у дворишту и гаражном простору и наткривеном паркингу у подруму објекта.

Приступ гаражном простору у подруму је преко двосмерне колске рампе нагиба 12% ширине 5,50 m укупне дужине 23,33 m. Улазна гаражна врата у подрумску гаражу су на силазном делу рампе, на улазу у гаражни део подрума. Овај приступ се обезбеђује без нарушавања континуитета тротоара улице Илије Петровића, која је двосмерна, мањег саобраћајног интензитета и обезбеђује миран приступ локацији.

Овакав начин приступа локацији у складу је са саобраћајно-техничким условима издатим од стране надлежног управљача путева – ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац.

Евакуација возила из подрумске гараже је преко двосмерне колске рампе, директно на улицу Илије Петровића. Евакуација пешака из подрумске гараже је преко подрумског степеништа у хол приземља, из кога се излази на улицу Боже Димитријевића. Пешачки приступ станара подрумској етажи је из хола стамбеног дела приземља, путничким лифтом и унутрашњим степеништем.

Пешачки прилаз објекту планиран је 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. 22/15).

Приступ комуналном возилу за одвожење комуналног отпада је предвиђен са улице Илије Петровића, уз коју су непосредно лоциране посуде за одлагање и одношење смећа.

ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ:

Према Плану, за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи стамбено - пословног објекта вишепородичног становања мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу - један стан / једно паркинг (гаражно) место и за пословни простор једно паркинг место на 100 м^2 пословног простора (Планом није дефинисан потребан број паркинг места, па се за наведену намену примењује Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, (службени гласник РС, бр. 22/2015, члан 33 – став 3 – тачка 3) којим је прописано да се за трговинску делатност (трговина на мало) обезбеђује по правилу једно паркинг (гаражно) место/ 100 м^2 корисног простора. На основу ових правила долази се до минималног броја од 35 места за 35 станова и 5 места за 3 пословна простора (укупне нето површине $478,60 \text{ м}^2$) што чини укупно 40 места.

За стационарно паркирање возила за потребе власника 35 станова и 3 пословна простора предвиђено је укупно 40 места, чиме је за сваку стамбену јединицу обезбеђено по једно место и за пословни простор једно паркинг место на 100 м^2 пословног простора.

За приступ возила отвореном паркинг простору у дворишном делу парцеле и гаражном простору

простору у подруму формира се двосмерна колска рампа ширине 5,50 м укупне дужине 23,33м (15,40+7,93м), нагиба 12% за савладавање висинске разлике од 2,80 м. Са првог дела колске рампе (15,40м – 12%) приступа се наткривеном паркингу и приступној саобраћајници, где је лоцирано једно гаражно место (ГМ29). Другим делом колске рампе (7,93м – 12%), из наткривеног паркинга приступа се гаражном простору категорисаним у средње гараже.

У подрумској гаражи су формирана 28 гаражна места, и једно место у наткривеном паркинг простору у зони колске рампе за улаз у гаражни простор у подруму, од којих су 2 гаражна места обележена бројем ГМ4 и ГМ5 предвиђена за возила хендикепираних лица, чиме је задовољен услов од минимално 5% од укупног броја паркинг места.

У дворишном делу парцеле уз улицу Илије Петровића формиран је отворени паркинг простор за 11 возила станара. Ова паркинг места су планирана у виду подужних паркинг места, минималних димензија 2,00 m x 5,50 m.

Број паркинг места:

- Партерно паркирање на парцели: 11 отворених паркинг места;
- Паркирање у наткривеном паркинг простору: 1 гаражно место;
- Паркирање у гаражи подрума: 28 гаражна места

УКУПНО ПАРКИНГ И ГАРАЖНИХ МЕСТА: за 40 возила.

УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА:

Комуникације унутар парцеле, су партерно обрађене у складу са њиховом основном наменом. Колски прилази и подрумске рампе, извешће се од бетона. Тротоари се уређују и постављањем елемената урбане опреме: клупа за седење, спољна декоративна расвета и жардињера са украсним зеленилом. Тротоар испред објекта, као и колски приступ на јавној површини, обрадиће се асфалтирањем. Све друге слободне површине су планиране као зелене.

Новопланирана грађевинска парцела се не ограђује према јавним саобраћајним површинама док се са преосталих страна планира ограђивање предметне локације у складу са правилима дефинисаним планским документом: 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.

Локација 4 контејнера запремине од по 1,10 m³ за одлагање смећа предвиђена је на поплочаном платоу димензија 5,60 x 1,00m непосредно уз улицу Илије Петровића Осветљење грађевинске парцеле решаваће се у складу са различитим потребама за осветљењем приликом коришћења простора, кроз више нивоа: основно осветљење парцеле, осветљење објекта, осветљење колског прилаза и рампе, декоративно осветљење зелених површина и др.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ:

Зелене површине представљају важан сегмент уређења уз објекат који се планира. Површине под зеленилом на парцели својим карактеристикама треба да оставе утисак декоративне површине и допринесу да читав простор грађевинске парцеле представља једну складу целину.

Све слободне површине у оквиру грађевинске парцеле уређују се озелењавањем, са формирањем травњака и украсног зеленила. На парцели се испред објекта ка улици Илије Петровића, формира површина под зеленилом, са травњацима у растер плочама. У бочном северозападном и западном делу дворишта формирана је површина под зеленилом, са травњацима и 3 дрворедне саднице лишћара.

Травњаци на парцели се формирају у делу неизграђених површина у нивоу терена, у директном контакту са тлом, и на платоу уз колску рампу који се налазе изван надземних габарита објекта који су озелењени извођењем супстрата најмање дебљине 60 cm.

Укупна површина травњака износи 183,30 м², што представља 16,30% од површине парцеле што је више од ППР-ом предвиђеног минималног процента зелених површина на парцелама од 15%

Остварени проценат зелених површина: $183,30 \text$

11. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем: ROP-PZR-38863-LOC-2/2025 (04-350-824/2025) од 17.12.2025. године, од стране стране Деоничарског друштва за промет робе на мало и велико „ОЗРЕН“ Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Градско сокаче број 3 и Мраовић (Бранка) Дејана из Шида, улица Филипа Вишњића број 45, које заступа Друштво за трговину и грађевинарство „КОМПАНИЈА ЕВРОТРГОВИНА“ Д.О.О. са седиштем у Шапину у улици Паје Јовановића број 16, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејно решење“ број 3-ИДР/2025-0 од септембра 2025. године, израђеног од стране Друштва за трговину и грађевинарство „КОМПАНИЈА ЕВРОТРГОВИНА“ Д.О.О. са седиштем у Шапину у улици Паје Јовановића број 16. За одговорног пројектанта одређен је Драган Стојановић д.и.а броја лиценце 300 1964 03;
- Потврда којом се потврђује Пројекат препарцелације к.п.бр.444/1 и 44/5 обе К.О. Пожаревац од 15.12.2025. године, издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца;
- Катастарко топографски план за к.п.бр. 441/1 и 445/2 К.О. Пожаревац, сачињен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац;
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Налог за пренос од 1000,00 динара;

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ - Службе за катстар непокретности Пожаревац и РГЗ - Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац, у складу са чланом 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 87/2023) и члана 9. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023):

- Копија катастарског плана број 952-04-030-24778/2025 од 03.12.2025. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-32585/2025 од 02.12.2025. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

12. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

У складу са чланом 57. Став 6. и 7. 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), локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

13. НАПОМЕНЕ:

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 87/2023), 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.

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

Саветник
Александра Нејковић, д.и.а.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.