



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: РОР-ПЗР-16473-ЛОС-1/2025
Број: 04-350-351/2025
31.07.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Друштва за трговину и грађевинарство „Компанија ЕВРОТРГОВИНА“ д.о.о. Шапине, Ул. Паје Јовановића бр.16, Шапине, Мало Црниће, који је по пуномоћју поднет од стране Дејана Живановића из Пожаревца, Ул. Вука Карацића бр.17, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта, спратности По+П+1+Пк, на к.п.бр. 1245 К.О. Пожаревац, Ул. Стари корзо бр.22 – Дринска бр.15, у Пожаревцу, на основу чланова 8ђ, 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 и 62/2023), 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), Детаљног урбанистичког плана „Центар“ са идејним архитектонско-урбанистичким решењима реконструкције уже зоне центра Пожаревца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 4/89 и 5/03) и „Урбанистичког пројекта са урбанистичко/архитектонском разрадом локације за изградњу пословне зграде, спратности По+П+1+Пк, на к.п.бр. 1245 К.О. Пожаревац у Ул. Стари Корзо бр.22 – Дринска бр.15, у Пожаревцу“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број: 04-350-276/2025 од 09.05.2025. године), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1245 К.О. Пожаревац, Ул. Стари корзо бр.22 – Дринска бр.15, у Пожаревцу, површине грађевинске парцеле 226,00m², за изградњу пословног објекта, спратности По+П+1+Пк (подрум, приземље, спрат и поткровље).

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта:

123002 (100%) – пословни простор преко 400 м²;

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна БРГП надземно: 676,77m²
- укупна БРУТО изграђена површина: 902,36m²
- укупна НЕТО површина: 737,04m²
- БРУТО површина приземља: 225,59m²
- површина земљишта под објектом/заузетост: 225,59m² (99,81%);

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1245 К.О. Пожаревац, Ул. Стари корзо бр.22 – Дринска бр.15, у Пожаревцу, је правоугаоног облика, укупне површине 226,00 m². Са јужне стране има приступ јавној саобраћајној површини – Ул. Дринска, док са северне стране има приступ јавној саобраћајној површини - Ул. Стари корзо.

На грађевинској парцели се налазе изграђени објекти, што је евидентирано на основу приложеног катастарско-топографског плана, који се уклањају.

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 и 62/2023) за предметну локацију важе следећи плански основи којима се дефинишу елементи регулације:

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

II Детаљни урбанистички план „Центар“ са идејним архитектонско-урбанистичким решењима реконструкције уже зоне центра Пожаревца („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 4/89 и 5/03);

III Урбанистички пројекат са урбанистичко/архитектонском разрадом локације за изградњу пословне зграде, спратности По+П+1+Пк, на к.п.бр. 1245 К.О. Пожаревац у Ул. Стари Корзо бр.22 – Дринска бр.15, у Пожаревцу“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број: 04-350-276/2025 од 09.05.2025. године).

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1245 К.О. Пожаревац, Ул. Стари Корзо бр.22 – Дринска бр.15, у Пожаревцу, налази се у оквиру обухвата Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 11/2020), односно у оквиру Детаљног урбанистичког плана „Центар“ („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 4/89 и 5/03) и то у зони у

којој је претежна намена пословање са становањем и делатностима услуга као пратећи садржај. Пословање обухвата трговину и угоститељство. Предметна катастарска парцела се налази у ужој централној градској зони, у оквиру блока Б4. Намена земљишта за блок Б4 је пословање са становањем. Претежна намена земљишта у складу са Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ јесу комерцијално услужне делатности.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

Блок Б4 – блок амбијенталне вредности - се реконструише у смислу адаптације, санације и реконструкције старих објеката, са доградњом спрата и поткровља на приземним објектима чаршије, затим изградњом потпуно нових садржаја.

Највећи дозвољени индекс заузетости (Из):

- максимални индекс или степен заузетости „Из“ на парцели је 100%;

Највећа дозвољена висина објекта:

- максимална спратност објекта је Пр+1+Пк (приземље, спрат и подкровље);
- висина објекта је вертикално растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке уличног фасадног платна), на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини;

Положај објекта у односу на регулацију:

- положај објекта одређен је положајем грађевинских линија;
- планом регулације предвиђено је да за нову изградњу регулациона, односно грађевинска линија, буду

спољне ивице простора-профили улица, саобраћајнице;

- регулациона и грађевинска линија се преклапају, што је у складу са архитектонско-урбанистичким решењем;

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

- по правилу објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само са једне стране;
- низ чине најмање три објекта;

Кота приземља:

- кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;
- Кота приземља пословног простора може бити максимално 0,20 m изнад нулте коте;

Услови за зелене и слободне површине:

- озелењавање у зони обухваћеној ДУП-ом „Центар“ се решава јавним зеленим површинама: парковским површинама као главним површинама под зеленилом и жардињерама, дрворедима и мањим затравњеним површинама у оквиру пешачких и колских саобраћајница;

- начин паркирања:

Паркирање се решава на нивоу плана, изградњом јавних гаража и паркинга на локацијама предвиђеним ДУП-ом „Центар“.

- положај објекта и његова регулација:

Објекат се гради у типологији двострано узиданог, са источне бочне стране лоцира се на граници са суседном парцелом број 1244, а са западне бочне стране лоцира се на граници са суседном парцелом број 1246 и 1247.

Регулациона линија према улици Стари корзо поклапа се са границом парцеле број 1245 К.О. Пожаревац са улицом Стари корзо (К.П. бр. 1245 К.О. Пожаревац). Регулациона линија према улици Дринској поклапа се са границом парцеле број 1245 К.О. Пожаревац и улицом Дринском (К.П. бр. 1354 К.О. Пожаревац).

Планом регулације предвиђено је да за нову изградњу регулациона, односно грађевинска линија, буду спољне ивице простора-профили улица, саобраћајнице. Регулациона и грађевинска линија се преклапају, што је у складу са архитектонско- урбанистичким решењем.

Грађевинска линија ка улици Стари корзо поклапа се са регулационом линијом улице Стари корзо, а грађевинска линија ка улици Дринској поклапа се са регулационом линијом улице Дринска.

Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевинском линијом.

Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта.

Потребно је да се висинска регулација новопланиране изградње (или надградње постојећих објеката) према улици Стари Корзо усклади са висином кровног венца и слемена крова објекта на к.п. бр. 1242, а према Дринској улици максимално дозвољена висина кровног венца и слемена крова је висина истих елемената суседног објекта који се налази на к.п.бр.1251 КО Пожаревац, што је у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе Смедерево.

Вертикални габарит објекта одређен је спратношћу По+Пр+1+Пк, при чему спратна висина дела приземља ка улици Стари Корзо је 3,20 м, а дела ка улици Дринској је 3,70 м, а свих осталих етажа иноси 3,00м.

- нивелациони услови:

Референтна висинска кота према улици Стари корзо усклађена је са висином кровног венца и слемена крова објекта на К.П. бр. 1244, док је максимална висинска кота кровног венца и слемена крова према улици Дринској такође усклађена са суседним објектом који се налази на К.П. бр. 1244 К.О. Пожаревац, а све према условима (мишљењу) број 74/2-2024 од 07.03.2024. године РЕГИОНАЛНОГ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СМЕДЕРЕВО. Под приземља објекта је динивелисан и усклађен према одговарајућој улици са које се приступа у локале, тако што је кота пода приземља према улици Стари корзо виша за 0,50м од коте пода приземља ка улици Дринској, Остали подови објекта: подрума, спрата и дуплекса етаже спрата су у истом нивоу према обема улицама.

нивелација ка улици Стари корзо:

Кота тротоара у зони улаза - 0,20 (+80,60)

Кота пода приземља ± 0,00 (+80,80)

Кота пода задње етаже + 6,85 (+87,60)

Кота венца крова + 6,80 (+87,60)

Кота слемена крова + 10,45 (+91,25)

нивелација ка улици Дринској:

Кота тротоара у зони улаза - 0,65 (+80,15)

Кота пода приземља - 0,50 (+80,30)

Кота пода задње етаже + 6,85 (+87,60)

Кота венца крова + 7,64 (+88,44)

Кота слемена крова + 12,30 (+91,25)

Кров је типа двоводан, са нагибом кровних равни 33,40°, покривених фалцованим црепом, са одводњавањем према улици Стари Корзо и Дринска. Средишњи део крова је нагиба 2% и покрива се ФПО мембраном.

Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима.

Комплетну површину грађевинске парцеле нивелисати тако да површинске воде не угрожавају објекат у функцији као ни објекте ни садржаје на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Приступ објекту на предметној грађевинској парцели остварује се из улице Стари Корзо и улице Дринске. Ове саобраћајнице су ДУП-ом „Центар“ предвиђене за пешачки саобраћај, и уређују се попличавањем са пратећим урбаним мобилијаром за потребе пешачког саобраћаја. Достава робе и опреме пословним просторима у блоку БЗ који је оивичен улицама Воје Дулића, Таковском, Лењиновом и Стари Корзо, предвиђено је ручним доставним колицима за дневне потребе локала, а за дугорочније потребе, мањим доставним возилима ван редовног радног времена пословних простора, у времену смањеног пешачког саобраћаја у зони локације.

- уређење терена и зеленило:

На парцели нема слободних неизграђених површина. Озелењавање у зони обухваћеној ДУП-ом „Центар“ се решава јавним зеленим површинама: парковским површинама као главним површинама под зеленилом и жардињерама, дрворедима и мањим затрављеним површинама у оквиру пешачких и колских саобраћајница.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- 1. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-4671/2 од 22.07.2025. године;**
- 2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о, ул. Масарикова 1-3, Београд, број 11.02-271976/2 од 11.07.2025. године;**
- 3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2443 од 08.07.2025. године;**
- 4. Технички услови издати од стране ЈП „Топлификација“ из Пожареваца, ул. Трг Радомира Вујовића бр. 2, бр. 3257/2 од 03.07.2025. године;**
- 5. Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ из Београда, Ул. Новопазарска бр. 37-39, број 300001/2-2025 од 07.07.2025. године;**
- 6. Технички услови, издати од стране МУП-Сектор за ванредне ситуације Градска управа Града Пожареваца, Дринска 2, Пожаревац, број: 217-3-768/25-3 од 14.07.2025. године;**
- 7. Технички услови, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, Моше Пијаде 2, број: 01-4927/1 од 24.07.2025. године;**
- 8. Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину, издато од стране Градске управе Града Пожареваца- Одељење за локални економски развој, пољопривреду и заштиту животне**

средине Пожаревац, Дринска 2, број: 12-501-175/2025 од 23.07.2025. године (постављено на ЦЕОП дана 31.07.2025. године);

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

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 („Сл. гласник РС”, бр. 114/08).

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

-услови у погледу заштите животне средине:

На предметној локацији није предвиђена изградња која на било који начин може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу. Планирани садржај – вишепородични стамбени објекат, с е н е налази на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може

захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. лист РС“ бр.114/2008).

Евакуацију отпада са предметне локације планирати у свему према издатим условима од стране ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, који чине саставни део овог Урбанистичког пројекта. За сакупљање и евакуацију отпада користиће се типске посуде- контејнери које треба поставити на платоу у оквиру парцеле са обезбеђеним несметаним маневрисањем контејнера на ул. Лењиновој. Инвеститор је у обавези да набави и постави укупно 1 контејнер за смеће, запремине од по 1,10 м³. Контејнере организовано празнити од стране надлежне комуналне службе.

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“ бр.61/2011).

-сеизмички услови: Применити одредбе из Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СРЈ“ број 31/81, 49/82, 2/88 и 52/90).

-мере енергетске ефикасности: Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник Републике Србије“, бр.69/2012, 44/2018 – др. закон и 111/2022).

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Посебно водити рачуна када се изводе радови на уклањању крова, тако што ће се тежити да се смањи утицај на непосредно окружење у погледу ширење прашине и буке. Током извођења ових радова, обезбедити објекат постављањем заштитних мрежа на фасади објекта.

-мере заштите непокретних културних и природних добара:

На грађевинској парцели налазе се објекти уписани у листу непокретности број 17718 К.О. Пожаревац и то: објекат број 1 - приземна стамбено пословна зграда површине под објектом 83 м²; објекат преузет из земљишне књиге и објекат број 2 - приземна стамбено пословна зграда површине под објектом 100м², објекат преузет из земљишне књиге.

Оба објекта су Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ означени као објекат под претходном заштитом, прописује се мера техничке заштите чувања кроз документацију мишљењем Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево број 74/2-2024 од 07.03.2024.године. За чување кроз документацију израђена је Архитектонско-техничка документација постојећег стања објекта на кп бр 1245 КО Пожаревац од стране ПБ „ДЕЛТА ПРОЈЕКТ“ Смедерево и предата Регионалном заводу за заштиту споменика културе Смедерево на даље поступање.

Сви наведени објекти на парцели предвиђени су за уклањање ради будуће изградње новог објекта у складу са овим Урбанистичким пројектом.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење (Главна свеска-0, Пројекат архитектуре-1)**, урађено од стране друштва за трговину и грађевинарство „Компанија ЕВРОТРГОВИНА“ д.о.о. Шапине, Ул. Паје Јовановића бр.16, Шапине, Мало Црниће (број техничке документације: 2-ИДР/2025-0, од маја 2025. године, Пожаревац). Главни пројектант је Драган Стојановић, дипл.инж.арх, лиценца број ИКС: 300 1964 03. Одговорно лице пројектанта је Дејан Живановић, директор;
- **Копија плана катастра водова** за к.п. бр. 1245 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-15901/2025 од 26.06.2025. године;
- **Копија катастарског плана** за к.п. бр. 1245 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-030-107034/2024 од 10.12.2024. године;
- **Катастарско-топографски план** за к.п. бр. 1245 К.О. Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац из Пожаревца, од децембра 2024. године;
- **Доказ о уплати** локалне и републичке административних такси, дана 02.06.2025. године, као и накнаде за ЦЕОП, дана 12.06.2025. године, у Пожаревцу.

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. 96/2023).

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

- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено Законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;
- сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;

- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;
- друге доказе утврђене локацијским условима.

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.

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.

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Ана Миленковић, маст.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.