



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-12810-LOC-1/2025**
Број: **04-350-271/2025**
Датум: 28.05.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву поднетом од стране Друштва за трговину и грађевинарство „КОМПАНИЈА ЕВРОТРГОВИНА“ Д.О.О. (МБ 07614373) са седиштем у Шапину у улици Паје Јовановића број 6 за изградњу стамбено-пословног 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 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), Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20) и „Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу стамбено-пословне зграде, спратности По+П+3+Пс на катстарским парцелама број 1515, 1514/1, 1534/10 и 1534/9 све К.О. Пожаревац у Пожаревцу на углу улица Шумадијске, Далматинске и Београдске“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број: 04-350-179/2025 од 05.05.2025. године), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле: **1515, 1514/1, 1534/10 и 1534/9 све К.О. Пожаревац**, у Пожаревцу а за планирану изградњу стамбено-пословног објекта.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарске парцеле број: 1515, 1514/1, 1534/10 и 1534/9 све К.О. Пожаревац (укупне површине: 2.090,00м²) се налази у грађевинском реону Града Пожареваца утврђеним „Планом генералне регулације Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20), од којих је могуће формирати јединствену грађевинску парцелу која ће остваривати излаз на јавну површину са севене стране на улицу Далматинску (к.п.бр. 1534/1 К.О. Пожаревац), са источне стране на улицу Шумадијску (к.п.бр. 1473/1 К.О. Пожаревац) и са западне стране на улицу Београдску (к.п.бр. 1516/22 К.О. Пожаревац).

Катастарске парцеле број 1515, 1514/1, 1534/10 и 1534/9 све К.О. Пожаревац испуњавају услов за грађевинску парцелу, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са чланом 53а 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), а све на начин приказан предлогом препарцелације који је саставни део планског основа за издавање

предметних локацијских услова: „Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу стамбено-пословне зграде, спратности По+П+3+Пс на катастарским парцелама број 1515, 1514/1, 1534/10 и 1534/9 све К.О. Пожаревац у Пожаревцу на углу улица Шумадијске, Далматинске и Београдске“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број: 04-350-179/2025 од 05.05.2025. године).

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;

123 001 – пословни просторији;

124 210 – гараже у оквиру стамбених зграда.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА ПЛАНИРАНОГ ЗА ИЗГРАЊУ:

Планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта који ће се састојати од две ламеле, укупне: спратности Су+П+3+Пс (сутерен, приземље, три спрта и повучени спрат), површине заузећа у основи приземља БПО_{пр}=1.152,90м², бруто развијене површине БРПО=5.642,95м²; укупне бруто површине БПО=7.080,70м²; укупне нето корисне површине НПО= 6.259,61м² у оквиру кога је планирано формирање 69 стамбених једница, 2 једнице пословног простора, 60 гаражних места у оквиру објекта и 14 паркинг места у оквиру партера.

4. ОБЈЕКТИ ПЛАНИРАНИ ЗА УКЛАЊАЊЕ:

На катастарским парцелама налазе се објекти планирани за уклањање ради планиране изградње и то на:

Катастарској парцели број 1515 К.О. Пожаревац (уписаној са припадајућим објектима у листу непокретности број 4130 К.О. Пожаревац):

- помоћна зграда површине евидентирана као објекат број 1 који врши заузеће у основи од 32м² (објекат уписан по посебном закону);
- помоћна зграда евидентирана као објекат број 2, која врши заузеће у основи 21м² (објекат уписан по посебном закону);
- помоћна зграда евидентирана као објекат број 3 која врши заузеће у основи од 8м² (објекат уписан по посебном закону);
- породична стамбена зграда – део (на к.п.бр. 134/10 К.О. Пожаревац), евидентирана као објекат број 4, који врши заузеће у основи од 106 м² (објекат уписан по посебном закону);
- породична стамбена зграда, евидентирана као објекат број 5, који врши заузеће у основи од 48м² (објекат уписан по посебном закону);
- гаража – део (на к.п.бр. 134/10 К.О. Пожаревац), евидентирана као објекат број 6, који врши заузеће у основи од 14м² (објекат уписан по посебном закону);
- породична стамбена зграда, евидентирана као објекат број 7, који врши заузеће у основи од 88м² (објекат преузет из земљишне књиге);
- породична стамбена зграда, евидентирана као објекат број 8, који врши заузеће у основи од 86м² (објекат изграђен без одобрења за градњу);
- помоћна зграда, евидентирана као објекат број 9, који врши заузеће у основи од 18м² (објекат изграђен без одобрења за градњу);
- помоћна зграда, евидентирана као објекат број 10 који врши заузеће у основи од 15м² (објекат изграђен без одобрења за градњу).

Катастарској парцели број 1514/1 К.О. Пожаревац (уписаној са припадајућим објектима у листу непокретности број 3373 К.О. Пожаревац):

- породична стамбена зграда, евидентирана као објекат број 1, који врши заузеће у основи од 94м² (објекат преузет из земљишне књиге);
- помоћна зграда, евидентирана као објекат број 2, који врши заузеће у основи од 31м² (објекат изграђен без одобрења за градњу);
- помоћна зграда евидентирана као објекат број 3, који врши заузеће у основи од 47м² (објекат преузет из земљишне књиге);
- помоћна зграда, евидентирана као објекат број 4, који врши заузеће у основи од 41м² (објекат изграђен без одобрења за градњу);
- део помоћне зграде (на к.п.бр.1534/9 К.О.Пожаревац), евидентиране као објекат број 5, који врши заузеће у основи од 28м² (објекат изграђен без одобрења за градњу).

5. 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 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 урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу стамбено-пословне зграде, спратности По+П+3+Пс на катстарским парцелама број 1515, 1514/1, 1534/10 и 1534/9 све К.О. Пожаревац у Пожаревцу на углу улица Шумадијске, Далматинске и Београдске“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број: 04-350-179/2025 од 05.05.2025. године);

6. УСЛОВИ ИМАОЦА 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“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), 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), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Услови за пројектовање и прикључење, број: D.11.02-53558-UTD-24 од 02.12.2024. 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, ажурирани и издати нови број: 20700-D.11.02-202181-UPP-25 од 21.05.2025. године; , У овир ажурираних услова достављен је и: бланко Уговор ПР-ЕНГ-01.127/02, број 20700-D.11.02-202181-UPP-24-UGP од 21.05.2024.године, Упуством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору за пружању услуге за прикључење ПР-ЕНГ-01.128/01;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС 24/2025, број 6399/2 од 17.03.2025. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2 који се у садржини слажу са раније издатим техничким условима исходованим за потребе израде урбанистичког пројекта у складу са исходованом Потврдом о ажурности тахничких услова за потребе издавања локацијских услова, издатр под бројем: 2443/2 од 20.02.2025. 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: 01-3359/1 од 23.05.2025. године, издати од стране ЈКП „Комуалне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;

- Технички услови број 03-2911/2 од 22.05.2025. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде борј 2, који одговарају у својој саджини раније издатим условима издатим за потребе израде урбанистичког пројекта, издатих под бројем 03-7685/2 од 06.12.2024. године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 09.24.1 број 217-3-540/25/25-3 од 23.05.2025. 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 12-501-130/2025 од 26.05.2025. године од стране Одељења за ванредне ситуације, заштиту животн средине и пољопривреду Градске управе Града Пожареваца;
- Технички услови, број 1791 од 21.05.2025. 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: 4312 од 04.12.2024. године;
- Технички услови број 219381/3-2025 од 22.05.2025. 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 528141/3-2024 од 28.11.2024. године;

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.

7. 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 и 62/2023), 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 и 62/2023), 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), исходовало Услове у погледу мера заштите од пожара 09.24.1 број 217-3-540/25/25-3 од 23.05.2025. 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.

8. 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 и 62/2023), 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 12-501-130/2025 од 26.05.2025. године од стране Одељења за ванредне ситуације, заштиту животн средине и пољопривреду Градске управе Града Пожареваца, 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).

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 и 62/2023) којим је предвиђено да одговорни извођач радова је дужан да управља грађевинским отпадом насталим током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом и користи и/или складишти грађевински отпад настао током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом.

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

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

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

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

10. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у донети и важећи плански основ: „Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу стамбено-пословне зграде, спратности По+П+3+Пс на катстарским парцелама број 1515, 1514/1, 1534/10 и 1534/9 све К.О. Пожаревац у Пожаревцу на углу улица Шумадијске, Далматинске и Београдске“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број: 04-350-179/2025 од 05.05.2025. године), утврђено је да на предметној локацији је могуће је планирати изградњу стамбено-пословног објекта, на начин детерминисан потврђеним планским основом и приложеним „Идејним решењем“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број ИДР/2025 од марта 2025.године, сачињен од стране Друштва за трговину и

грађевинарство „КОМПАНИЈА ЕВРОТРГОВИНА“ Д.О.О. са седиштем у Шапину у улици Паје Јовановића број 6. За главног и одговорног пројектанта одређен је: Драган Стојановић д.и.а. броја лиценце 300 1964 03:

Нумерички параметри дати потврђеним урбанистичким пројектом и Идејним решењем су:

Планирана је изградња вишепородичног стамебно-пословног објекта у форми две ламеле са засебним улазима, спратности Су+П+3+Пс (сутерен, приземље, три спрта и повучени спрат), површине заузећа у основи приземља БПОпр=1.152,90м², бруто развијене површине БРПО=5.642,95м²; укупне бруто површине БПО=7.080,70м²; укупне нето корисне површине НПО= 6.259,61м² у оквиру кога је планирано формирање 69 стамбених једница, 2 једнице пословног простора, 60 гаражних места у оквиру објекта и 14 паркинг места у оквиру партера.

Грађевинска парцела:

Укупна површина грађевинске парцеле која је лоцирана у грађевинском подручју Града Пожареваца, износи: 2.090,00м², и биће формирана у складу са предлогом парцелације потврђеног урбанистичког пројекта, од следећих катастарских парцела:

- Површина катастарске парцеле број 1515 К.О. Пожаревац је 973,00м²;
- Површина катастарске парцеле број 1514/1 К.О. Пожаревац је 967,00м²;
- Површина катастарске парцеле број 1534/10 К.О. Пожаревац је 67,00м²;
- Површина катастарске парцеле број 1534/9 К.О. Пожаревац је 83,00м²;

Индекс заузетости (Из):

- Индекс заузетости парцеле основом објекта износи Из=55,16%
- Индекс заузетости парцеле подрумом износи Из=68,79%

Планирана висина објекта:

- висина венца објекта износи: Нв=+14,15м (+93,15м);
- висина венца повученог спрата износи: Нв=+15,70м (+94,70м);
- висина слемена објекта износи: Нс=+16,30м (+95,30м);
- висина пода повученог спрата износи: Нпод=+13,05м (+92,05м);
- спратна подрума износи: од 2,70м до 3,50м;
- спратна висина стамбеног дела приземља износи: 2,90м;
- спратна висина пословног дела приземља износи: 3,70м;
- спратна висина стамбених етажа: 2,65м;

Положај објекта у односу на регулацију:

Регулациона линија, односно линија која раздваја будућу грађевинску парцелу од осталог земљишта, поклапаће се са границама новоформиране парцеле, на начин приказане предлогом препарцелације и парцелације и то: према источној страни, односно према улици Шумадијској успостављена је регулациона линија која се поклапа са границом планиране новопланиране грађевинске парцеле и одређена је тачкама: 113-34-2, 1189188-23, 1189188-22, 1189188-21, 1189188-20, 1189188-19, 1189188-18, 1189188-17 и 1189188-16. Према северној страни, односно према улици Далматинској, регулациона линија се поклапа са границом планиране новопланиране грађевинске парцеле и одређена је тачкама: 1189188-15, 1189188-14, 1189188-13, 1189188-12, 1189188-11, 1189188-10, 1189188-9, 1189188-8, 169-22-14, 169-22-13, 1189188-7, 1189188-6, 1189188-5, 1189188-4 и 1189188-3. Према западној страни, односно

према улици Београдској, регулациона линија се поклапа са границом новопланиране грађевинске парцеле и одређена је тачкама: 1189188-2, 1189188-1, 31324 и 56-62-1.

Грађевинска линија према улици Шумадијској и Далматинској налази се на растојању од 4,00м од регулационе линије улице Шумадијске и Далматинске тако да минимално растојање између наспрамних грађевинских линија износи 21,99м у улици Шумадијској, што је веће од h висине објекта што износи 14,15м ($L=21,99 \text{ м} > h = 14,15\text{м}$) и 16,97м у улици Далматинској, што је веће од h висине објекта што износи 14,15м ($L=16,97\text{м} > h \text{ висине} = 14,15\text{м}$). 16,90м од наспрамне грађевинске линије, што је веће од h висине објекта што износи 14,15м ($L=16,90\text{м} > h \text{ висине} = 14,15\text{м}$). Делови спратних етажа објекта према улици Шумадијској, Далматинској и Београдској препуштају се преко грађевинске линије за 0,60 м, у површини уличне фасаде према Шумадијској од 66,83 м², што је мање од 50 % површине целе уличне фасаде $241,05 \text{ м}^2 \times 50\% = 120,52 \text{ м}^2$, у површини уличне фасаде према Далматинској од 216,37м², што је мање од 50 % површине целе уличне фасаде $941,43 \text{ м}^2 \times 50\% = 470,71 \text{ м}^2$ и површини уличне фасаде према Београдској од 44,04м², што је мање од 50 % површине целе уличне фасаде $227,67 \text{ м}^2 \times 50\% = 113,83 \text{ м}^2$.

Повучени спрат објекта ка улицама Шумадијској, Далматинској и Београдској лоцира се на растојању 2,00 м од грађевинске линије приземља објекта ка улицама. Висина кровног венца повученог спрата износи 2,65 м од етаже повученог спрата и износи укупно 15,70 м, што је мање од растојања тог дела објекта до наспрамне грађевинске линије.

Бочна линија градње са јужне стране: 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, јужна граница новопланиране парцеле третира се као бочна. Јужна бочна линија градње приземља, свих спратних етажа и повученог спрата објекта се не поклапају, делови спратних етажа објекта препуштају се преко јужне бочне линије градње за од 0,62 м до 1,32 м и одређена је на растојању мин 7,01 м од бочне границе са суседном парцелом број 1514/2 што је веће од $1/4$ висине објекта ($14,01 \text{ м} / 4 = 3,52 \text{ м}$) а веће од 4м на тој страни парцеле. Минимално растојање до јужног суседног објекта износи 7,08 м што је веће од $1/2$ висине објекта (7,03м). До јужне суседне границе парцеле 1514/60 минимално растојање износи 6,85м што је веће од $1/4$ висине објекта и веће од минималног растојања од 4,00 м: $6,85 > 4,00 > 1/4 = 3,54\text{м}$. Минимално растојање од јужног суседног објекта на К.П. 1514/60 износи 7,10м што је веће од $1/2$ висине објекта: $7,10 > 1/2 = 7,08\text{м}$

Најистуренији део подземне етаже објекта са бочне јужне стране се гради ван габарита приземља и лоцира се на самој јужној граници парцеле, уз суседну к.п.бр. 1514/2 К.О. Пожареац.

Планирана нивелација:

- Нулта кота +79,00
- Кота темељења темељне плоче - 3,80 (+75,40)
- Кота пода подрума - 3,10 (+76,10)
- Кота терена у зони улице Далматинске - 1,00 (+79,00)
- Кота терена у задњем дворишту - 0,10 (+79,10)
- Кота пода приземља пословног дела $\pm 0,00$ (+79,20)
- Кота пода приземља стамбеног дела +0,80 (+80,00)
- Кота пода задње етаже + 12,85 (+92,05)
- Кота венца објекта ка улици + 13,95 (+93,15)
- Кота венца повученог спрата + 15,50 (+94,70)
- Кота слемена крова + 16,10 (+95,30)

Зелене и слободне површине:

- Све слободне површине у оквиру грађевинске парцеле уређују се озелењавањем, са формирањем травњака и украсног зеленила. На парцели се испред објекта ка улицама Шумадијској,

Далматинској и Београдској формира површина под зеленилом, од 394,80 m² са травњацима, и 10 дрворедне саднице лишћара и у бочном западном делу дворишта уз колску рампу површина од укупно 12,54 m² под зеленилом, са травњацима. Травњаци на парцели се формирају у делу неизграђених површина у нивоу терена, у директном контакту са тлом.

- Укупна пнирана површина под зеленилом износи: 18,88% површине парцеле;

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле и објекта, предвиђено је укупно 74 паркинг места, од чега: 60 гаражних места у оквиру објекта и 14 паркинг места у оквиру партера;

Осим конкретних наведених услова датих приложеним идејним решењем и потврђеним урбанистичким пројектом, инвеститор је дужан да се придржава посебних услова за изградњу у складу са планским основом ако није другачије дефинисано.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта. Објекат мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објеката. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

11. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем: ROP-PZR-12810-LOC-1/2025 (04-350-271/2025) од 07.05.2025. године, од стране Друштва за трговину и грађевинарство „КОМПАНИЈА ЕВРОТРГОВИНА“ Д.О.О. са седиштем у Шапину у улици Паје Јовановића број 6, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број ИДР/2025 од марта 2025.године, сачињен од стране Друштва за трговину и грађевинарство „КОМПАНИЈА ЕВРОТРГОВИНА“ Д.О.О. са седиштем у Шапину у улици Паје Јовановића број 6. За главног и одговорног пројектанта одређен је: Драган Стојановић д.и.а. броја лиценце 300 1964 03;
- Катастарко топографски план за к.п.бр. 1534/10, 1534/9, 1514/1 и 1515 све К.О. Пожаревац, сачињен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Дринској број 21, оверен од стране Драгана Благојевића инж.геодез. геодетске лиценце другог реда број 01 0150 12;
- Препис листе непокретности број: 4130 К.О. Пожаревац;
- Препис листе непокретности број: 3373 К.О. Пожаревац;
- Препис листе непокретности број: 15697 К.О. Пожаревац;
- Препис листе непокретности број: 15697 К.О. 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 952-04-030-8827/2025 од 13.05.2025. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-11412/2025 од 14.05.2025. 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 и 62/2023), 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 и 62/2023).

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.

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, д.и.а