

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и
грађевинске послове

Број: ROP-PZR-4231-LOC-1/2025

(04-350-115/2025)

09.05.2025. године

Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву који је поднет од стране правног лица „Привредно друштво ГРАЂЕВИНА-ВИСОКОГРАДЊА“ друштво са ограниченом одговорношћу Дарковце - Дарковце (МБ 20927224, ПИБ 108073759) из општине Црна Трава, место Дарковце, преко пуномоћника Радуловић Данијела из Пожареваца, ул.Дринска 21А, стан 6., за издавање локацијских услова за **изградњу пословно-стамбеног објекта, спратности По+П+4+Пс на к.п.бр. 1413/2 и 1348/7 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Лоле Рибара бр.38**, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), **Плана генералне регулације Пожаревац 1** („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20) и Потврђени Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословно стамбеног објекта на кп. бр. 1413/2 и 1348/7 КО Пожаревац, у улици Лоле Рибара број 38 у Пожаревцу, чији је одговорни урбаниста Данијел Радуловић, дипл.инж.арх, са лиценцом бр 200 0282 03 (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-42/2025 од 20.02.2025. године) и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 1413/2 К.О. Пожаревац, која је у својини подносиоца захтева **и 1348/7 К.О. Пожаревац**, која је у јавној својини и коју треба припојити к.п.бр. 1413/2 К.О. Пожаревац, формирана од к.п. бр. 1348/1 КО Пожаревац, према условима Плана, као и и на основу потврђеног Пројекта препарцелације (број Потврде: 04-350-658/2022 од 07.10.2022. године, издате од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове), у Пожаревцу, ул. Лоле Рибара бр.38, на којој је планирана изградња пословно-стамбеног објекта, спратности По+П+4+Пс, доминантне категорије В, класификационе ознаке 112221 и укупне БГРП надземно од 1826,80 м2.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна катастарска парцела се налазе у грађевинском подручју Града Пожареваца у широј централној градској зони, намењеној за комерцијалне и услужне делатности, у блоку 2.3, у улици Лоле Рибара, у делу у коме је предвиђена изградња објеката у низу, спратности до Пр+3+Пс.

У приложеном Идејном решењу (0—главна свеска; 1- пројекат архитектуре;): број техничке документације ИДР 2/25, Пожаревац од фебруара 2025. године, сачињен од стране Милинко Здравковић пр. Инжењерске делатности BGA ENGINEERING POŽAREVAC, Стари Корзо 29/4 Пожаревац, Одговорно лице пројектанта: Милинко Здравковић, дипл.инж.ел. за које је Главни и одговорни пројектант Данијел М. Радуловић, дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 300 2568 03., наведено је:

„Закључком Комисије за планове Града Пожаревца број 011-350-473/2024 од 15.07.2024. године дозвољена је израда Урбанистичког пројекта са урбанистичко - архитектонском разрадом за катастарску парцелу број 1413/2 К.О. Пожаревац у циљу висинског уједначавања објекта на предметној парцели са објектима који се налазе на суседној к.п. број 1412 К.О. Пожаревац, у улици Лоле Рибара 36 у Пожаревцу, тако што се дозвољава спратност објекта Пр+4+Пс максималне висине 17,50 м што представља максималну спратност и максималну висину објекта у складу са прописаним параметрима важећим за становање средње спратности у широј централној градској зони, при чему су сва остала правила која нису дефинисана овим закључком одређена Посебним правилима грађења за зону комерцијалних услужних делатности у широј централној градској зони.

У непосредном окружењу локације – на суседној парцели број 1412 К.О. Пожаревац, у улици Лоле Рибара број 36, изграђен је у складу са законом и у потреби је пословно-стамбени објекат По+Пр+4+Пк у типологији двострано узиданог објекта. Постојећи објекат на броју 36 се састоји из две ламеле, са доминантним садржајем вишепородично становање, са пословним простором у приземљу ка улици, док су све остале етаже стамбеног садржаја. Урбанистичким пројектом се усклађује висина, намена и спратност новопредвиђеног објекта са овим објектом како би објекти на овој локацији, представљали низ објекта са архитектонско - урбанистичком складном целином. **Новопредвиђени објекат је исте намене са постојећим пословно-стамбеним објектом са доминантним стамбеним садржајима, и у висинској представи (висина венца и слемена крова) је у потпуности усклађен са наведеним постојећим суседним објектом,** при чему су примењени прописани параметри важећи за зону комерцијалних услужних делатности у широј централној градској зони.“

Након извршене стручне контроле, од стране Комисије за планове града Пожаревца, сачињен је извештај са предлогом о прихватању наведеног Урбанистичког пројекта, који је на основу члана 63. важећег Закона о планирању и изградњи, обавезујући за надлежни орган.

ПРАВНА РЕГУЛАТИВА: Инвеститор израде Идејног решења за израду локацијских услова је ПД „Грађевина – високоградња“ Д.О.О. Дарковце, МБ 20927224 који је у листу непокретности број 489 К.О. Пожаревац, уписано као власник са целином на катастарској парцели број 1413/2 К.О. Пожаревац, - градско грађевинско земљиште, укупне површине 587 м² на коме се налазе објекат број 1 - породична стамбена зграда у улици Лоле Рибара 38 површине под објектом 85 м² изграђена без одобрења за градњу и објекат број 2 – помоћна зграда површине под објектом 23 м² изграђена без одобрења за градњу. У листу непокретности број 15697 К.О. Пожаревац, катастарскоа парцела број 1348/7 К.О. Пожаревац, укупне површине 3 м², уписана је као улица Железничка, градско грађевинско земљиште у јавној својини, власништва Града Пожаревца, Дринска 2, МБ 0000007162634. **За формирање грађевинске парцеле инвеститор је приложио потврђени Пројекат препарцелације катастарских парцела број 1413/2 површине 587 м² и број 1348/7 површине 3 м², обе К.О. Пожаревац, потврдом број 04-350-658/2022 од 07.10.2022. године, којим се од предметних парцела формира једна грађевинска парцела укупне површине површине 590 м² за изградњу објекта у складу са Планом генералне регулације „Пожаревац 1“.**

ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ:

На основу наведеног, за катастарске парцеле број 1413/2, површине 587 м² и број 1348/7, површине 3 м², обе К.О. Пожаревац, на основу важећег Закона о планирању и изградњи, Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ и наведеног потврђеног Пројекта препарцелације, **потребно је**

пре издавања грађевинске дозволе, извршити њихово спајање, како се добила Грађевинска парцела у складу са важећим планским основом.

Катастарске парцеле број 1413/2, површине 587 м² и број 1348/7, површине 3 м², обе К.О. Пожаревац, као целина, испуњавају услов за Грађевинску парцелу.

СТАЊЕ НА ТЕРЕНУ: На основу исходоване **копије катастарског плана, број: 952-04-030-3725/2025 од 04.03.2025. године**, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац и приложеног **Катастарско топографског плана** за кп.бр. 1413/2 и 1348/7 обе К.О. Пожаревац од августа 2024.године, сачињен од стране „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, а изradio Драган Благојевић, геод.инж., **постојећи објекти** на катастарској парцели број 1413/2 К.О. Пожаревац су: објекат број 1 - породична стамбена зграда у улици Лоле Рибара 38, површине под објектом 85 м² изграђена без одобрења за градњу и објекат број 2 – помоћна зграда површине под објектом 23 м², изграђена без одобрења за градњу. Оба наведена објекта **су предвиђени за уклањање**, ради будуће изградње новог 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 2.3, у улици Лоле Рибара, у делу у коме је предвиђена изградња објекта у низу, спратности до Пр+3+Пс. Идејним решењем се дефинишу локацијски услови у складу са потврђеним Урбанистичким пројектом и Закључком Комисије за планове Града Пожареваца број 011-350-473/2024 од 15.07.2024. године, којим се дозвољава спратност објекта Пр+4+Пс максималне висине 17,50 м што представља максималну спратност и максималну висину објекта у складу са прописаним параметрима важећим за становање средње спратности у широј централној градској зони, при чему су сва остала правила која нису дефинисана овим закључком одређена Посебним правилима грађења за зону комерцијалних услужних делатности у широј централној градској зони.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта:

112 222 (76,68%) – стамбене зграде са више од три стана;

123002 (7.07%) – Пословни простор

124 210 (16.25%) – гараже у оквиру стамбених зграда.

Предрачунска вредност објекта је: 182.000.000.00 дин.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је По+П+4+Пс (подум, приземље, четири спрата и повучен спрат);

Планиране површине:

Укупна БГРП надземно од 1826,80 м².

Укупна БРГП свих етажа новог објекта: 2318,00 м²

Укупна НЕТО површина надземних етажа новог објекта: 1700,47 м²

Укупна НЕТО површина свих етажа новог објекта: 2146,51 м²

Укупна бруто површина највеће етаже новог објекта (заузеће): 309,40 м²

Висина објекта изградње од нулте коте – коте терена ка улици (под приземља, под задње етаже, венац, слеме, поткровље др.) према локацијским условима: Пр = 0,20м, Пс = 15,90м, Венац = 18,50м, Слеме = 20,43м

Проценат зелених површина: 162,75 м² = 27,58% (min. 25%)

Будући индекс заузетости: 294,60 м² = 49,93 % (max. 50%)

број станова на парцели 25
број локала на парцели 1
број паркинг места: 27

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 62/2023) за предметну локацију важи следећи плански основ:

- I. План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020);
- II. Потврђени Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословно стамбеног објекта на кп. бр. 1413/2 и 1348/7 КО Пожаревац, у улици Лоле Рибара број 38 у Пожаревцу, чији је одговорни урбаниста Данијел Радуловић, дипл.инж.арх, са лиценцом бр 200 0282 03, (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца 04-350-42/2025 од 20.02.2025. године).

Урбанистичким пројектом су дефинисани услови и начин изградње. Уколико одређени параметри нису дефинисани урбанистичким пројектом, важе правила изградње у складу са планом на основу кога је исти усвојен, односно, План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020);

III.2.11. Комерцијалне услужне делатности у широј централној градској зони

Табела 43. Посебна правила грађења за зону комерцијалних услужних делатности у широј централној градској зони.

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 до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.
највећа дозвољена висина објекта	• 11,5 m; изузетно, у блоковима 1.9, 5.2.Б, 6.1 (уз Улицу Немање Томића), 7.8, 11.8, и у улицама Боже Димитријевића и Лоле Рибара, највећа дозвољена висина објекта је 14,5 m; у блоковима 1.7.А и 6.1 (уз Улицу Драже Марковића), највећа дозвољена висина објекта је 5,5 m; у улицама Дунавској (до раскрснице са Раде Слободе), Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској,

	Немањиној, Братства и јединства и Кнез Милошев венац, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m; • оријентациона спратност је П+2(+Пс); изузетно, у блоковима 1.9, 5.2.Б, 6.1 (уз Улицу Немање Томића), 7.8, 11.8, и у улицама Боже Димитријевића и Лоле Рибара, оријентациона спратност је П+3(+Пс); у блоковима 1.7.А и 6.1 (уз Улицу Драже Марковића), оријентациона спратност је П(+Пс); у улицама Дунавској (до раскрснице са Раде Слободе), Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустијској, Немањиној, Братства и јединства и Кнез Милошев венац, оријентациона спратност је П+4(+Пс); • на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.
положај објекта у односу на регулацију	• одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда; • грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, а њихова доња ивица мора бити најмање 4 m изнад терена;
растојања објекта од бочних граница парцеле*	• по правилу, објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта; • изузетно, дозвољена је изградња 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 парапетом 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 парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну; • објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле.
кота приземља	• кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;

	• изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз 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 25%; • обавезно је делове гаража који се налазе изван надземних габарита објеката озеленити минимално 50% извођењем супстрата најмање дебљине 60 cm, при чему те површине не улазе у обрачун зелених незастртих површина; • подземне гараже на грађевинској парцели могу зауимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; • на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту; • за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.
услови за изградњу помоћних објеката	• није дозвољена изградња помоћних објеката
услови за оградавање	• ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m; • изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m; • бочне и задња стране парцеле могу се оградити живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.

* изузетно, мања растојања, као и планирање објекта на заједничкој међи са калканским зидом, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта, који мора садржати анализу утицаја на директно осунчање суседних парцела и објеката, уз сагласност суседа

5. 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 и 52/2021), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-132640-UPP-25 од 02.04.2025. године, издати од стране Оператера дистрибутивног система **„ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О.** са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 146446/2-2025 од 01.04.2025. године и 146446/3-2025 од 01.04.2025. године, издати од стране **Телеком Србија**, Београд, Таковска 2, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, ул. Новопазарска бр. 37-39.
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 297/2025, број 1413/2 од 07.04.2025. године, издата од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број: 01-2560/1 од 15.04.2025. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу**, у лици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 03-1883/1 од 02.04.2025. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 4;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 07.24.1 број 217-3-354/25-3 од 10.04.2025. 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“;
- Технички услови, број: 1181 од 08.04.2025. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину, број 012-501-91/2025 од 17.04.2025. године, издати од стране Одељења за ванредне ситуације заштиту животне средине и пољопривреду, Градске управе града Пожареваца, у коме се наводи да: „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).“
- Услови Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево број: 131/2-2025 од 14.04.2025. године.

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-3725/2025 од 04.03.2025. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 952-304-4231/2025 од 19.03.2025. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

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

Инвеститор, пројектант и извођач радова су дужни да се у свему придржавају услова и сагласности датих од стране јавних предузећа, органа и организација, као и закона, прописа и техничких норматива који се примењују за ову врсту радова.

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Опис локације:

У непосредном окружењу локације – на суседној парцели број 1412 К.О. Пожаревац, у улици Лоле Рибара број 36, изграђен је у складу са законом и у потреби је пословно-стамбени објекат По+Пр+4+Пк у типологији двострано узиданог објекта. Постојећи објекат на броју 36 се састоји из две ламеле, са доминантним садржајем вишепородично становање, са пословним простором у приземљу ка улици, док су све остале етаже стамбеног садржаја. Урбанистичким пројектом се усклађује висина, намена и спратност новопредвиђеног објекта са овим објектом како би објекти на овој локацији, представљали низ објекта са архитектонско - урбанистичком складном целином. Новопредвиђени објекат је исте намене са постојећим пословно-стамбеним објектом са доминантним стамбеним садржајима, и у висинској представи (висина венца и слемена крова) је у потпуности усклађен са наведеним постојећим суседним објектом, при чему су примењени прописани параметрима важећи за зону комерцијалних услужних делатности у широј централној градској зони.

Постојећи објекти на парцели:

СТАЊЕ НА ТЕРЕНУ: На основу исходоване **копије катастарског плана, број: 952-04-030-3725/2025 од 04.03.2025. године**, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац и приложеног **Катастарско топографског плана** за кп.бр. 1413/2 и 1348/7 обе К.О. Пожаревац од августа 2024.године, сачињен од стране „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, а израдио Драган Благојевић, геод.инж., **постојећи објекти** на катастарској парцели број 1413/2 К.О. Пожаревац су: објекат број 1 - породична стамбена зграда у улици Лоле Рибара 38, површине под објектом 85 м² изграђена без одобрења за градњу и објекат број 2 – помоћна зграда површине под објектом 23 м², изграђена без одобрења за градњу. Оба наведена објекта **су предвиђени за уклањање**, ради будуће изградње новог објекта.

Парцела је комунално опремљена.

Просторна организација и обликовање:

Објекат је пословно-стамбени намењен за пословне садржаје у приземљу и вишепородично становање на свим спратним етажама и помоћним простором у подрумској етажи. У приземљу је формиран пословни простор – 1 локал намењен за трговинску делатност, и мала гаража за три путничка возила, а на свакој спратној етажи објекта формирано је по 5 станова различите структуре, што у објекту чини укупно 26 етажних јединица. Унутрашња висина подрума износи 2,70 м, унутрашња висина приземља износи 3,80 м а унутрашња висина свих спратних етажа износи по 2,6м. Стамбени улаз у објекат формиран је из пасажа са источне бочне стране парцеле, у оквиру кога је формирано приступно степениште ширине 1,80 м и улазни ветробран стамбеног дела зграде. Улазни ветробран је ширине 1,80 м дужине 2,10 м, из кога је формиран улаз у централни степенишни хол са трокраким степеништем и лифтом. Од првог спрата до повученог спрата, за хоризонталне и вертикалне комуникације стамбеног дела формира се један степенишни простор са једним путничким лифтом. Степениште је двокрако, ширине степенишних кракова по 1,20 м, са одмаралиштем – подестом ширине 1,20 м укупне дужине 2,40 м, а ходници су ширине 1,50 м. Степеништа повезују етаже од приземља до таванске етаже, а лифт повезује етаже од подрума до етаже 5. – повученог спрата. Осветљавање и проветравање степенишног простора је зенитално - лежећим прозорским отворима и светларницима на крову. На западној страни парцеле, у склопу приземља објекта формира се једносмерна колска рампа ширине 2,80 м дужине 18,65 м, нагиба 15%

за приступ возила подрумској гаражи. Подрум је укупне корисне површине 446,10 м² у оквиру кога је формирана гаража за возила станара са гаражним простором нето површине 376,61 м² за укупно 17 возила, и заједничке просторије – лифт, ходници и степениште за улаз и евакуацију пешака, техничке и помоћне просторије – станарске оставе и остава за спремачицу. Подрумски простор је укупне бруто површине 491,20 м² који се састоји из дела подрума испод дела габарита приземља бруто површине 294,60 м² и дела подрума ван габарита приземља површине 196,60 м². Подрумски простор је унутрашње висине 2,70 м, а део подрума испод пасажа и дела ван габарита приземља је висине 2,60 м. Над овим делом подрума се изводи хидроизолација и формирање саобаћајнице и паркинг простор у дворишном делу парцеле. Светла висина гаражног простора у подруму износи 2,60 м. Од ове висине изузетно је одступљено на мањем делу два гаражна места и то на ГМ бр 15 и ГМ бр 16, који се налазе делом испод колске рампе. Већи део паркинг места на коме се налази кабина и задњи део возила у дужини 3,00 м је са висином 2,60 м, а мањи део паркинг места испод колске рампе на коме се налази предњи део возила (хауба) је мање чисте унутрашње висине, али веће од просечне висине путничких возила и то: Светла висина мањег дела (испод колске рампе) у дужини 3,00 м гаражног места ГМ 15 износи на најнижем делу са сувозачеве стране 2,00 м, а са возачеве стране износи 2,33 м. Светла висина мањег дела (испод колске рампе) у дужини 3,00 м гаражног места ГМ 16 износи на најнижем делу са сувозачеве стране 1,60 м, а са возачеве стране износи 2,00 м. У делу тротоара улице, ван габарита приземља објекта лоциране су топлификацијска, водомерна и канализациона шахта. У средишњем делу објекта формиран је таванског простор у оквиру кога је излаз на кров и лифтовско постројење, са таваницом у нагибу према нагибу кровних равни, покривених пластифицираним лимом нагиба 15о. Осветљавање и проветравање таванског простора је обезбеђено лежећим кровним светларницима Приступ до таванског простора је обезбеђен потезним степеништем из етаже повученог спрата.

Функционална организација објекта, са нивелационим решењима:

Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице Лоле Рибара, која је комунално опремљена и завешно уређена. Кота тротоара на регулацији испред објекта је одређена као кота нивелете јавне површине у зони осовине уличног фронта парцеле за изградњу будућег објекта апсолутне коте +79,35 мнв. У односу на ову апсолутну коту се одређује почетна релативна висинска кота пода приземља на +0,20 м. Висинске коте венца објекта, венца фасадних препуста и венца повученог спрата одређене су у складу са постојећим стањем – котама суседног објекта, ППР-ом дозвољеном сратношћу По+Пр+4+Пс и растојањима према наспрамним грађевинским линијама, границама са суседним парцелама и постојећим објектима на суседним парцелама.

Нулта кота +79,35

Кота темељења темељне плоче - 3,50 (+76,05)

Кота пода подрума - 3,00 (+76,55)

Кота пода приземља ±0,00 (+79,55)

Кота пода задње етаже + 15,70 (+95,25)

Кота венца фасадних препуста ка улици + 15,80 (+95,35)

Кота венца објекта ка улици + 17,00 (+96,35)

Кота венца повученог спрата + 18,30 (+97,85)

Кота венца крова ка дворишту + 18,30 (+97,85)

Кота кровне атике на објекту + 18,77 (+98,32)

Кота слемена крова + 20,23 (+99,78)

Материјализација и конструкција објекта:

Како се објекат пројектује у већ формираном и изграђеном градском ткиву, односно интерполира се у простор већ дефинисаних физичких карактеристика и волумена, примењени

материјали треба да се уклопе у амбијенталне вредности окружења у коме се гради.

Конструктивни систем је скелетни са АБ рамовима према статичком прорачуну. Спољњи зидови су од гитер блокова $d=25$ цм, унутрашњи преградни зидови између станова и ходника од гитер блокова $d=19$ цм, унутрашњи преградни зидови између етажних јединица од гитер блокова $d=19$ цм и између просторија унутар етажних јединица од преградних гитер блокова $d=10$ цм. Међуспратна конструкција је полумонтажна од Ферт носача са лакоармираном аб плочом дебљине 5 цм, која се лије на лицу места. Темљење објекта је темљном плочом $d=50$ цм. Спољњи подрумски зидови се граде од бетонских пунилаца 25/20/40 који се пуне житким бетоном МБ 20, армирани са 2Ø8 у хоризонталним спојницама. Дубина широког ископа у односу на тротоар око објекта износи 3,30 м и врши се машински, у средишњем делу парцеле, и ручно у ивичним деловима парцеле са одговарајућим обезбеђењем темљне јаме и суседних објеката. Темљење делова подрума ван основног габарита приземља објекта изводи се темљном плочом $d=30$ цм. Кров је типа вишесливни, са нагибом кровних равни 15° , покривених пластифицираним поцинкованим лимом, са одводњавањем према улици и задњем дворишту. Кров се изводи од резане чамове грађе прве класе преко конструкције од АБ греда и рамова, по пројекту. Кровна покривка се полаже преко летвисаног и хидроизолизованог дашчаног патоса од ОСБ плоча, који потпуно прекрива рогове. Кровни венац се састоји од армиранобетонске каскаде укупне завршне ширине 40 цм, на коју се уграђује лежећи олак тако да не прелази ширину венца.

Инсталације

Објект се опрема инсталацијама водовода, канализације, електрике, и централног грејања стамбеног дела и детекције, вентилације и одимљавања гаражног дела. За вентилацију купатила и кухиња стамбеног дела, који немају прозорске отворе за природну вентилацију, формирају се вентилациони канали-магистрале на које се прикључују купатила и кухиње преко секундарних канала раздвојених по етажама и намени и снабдевени су вентилаторима за додатну принудну вентилацију. Вентилациони канали се хоризонтално сабирају у таванској етажи и вертикално изводе изван таванског простора са вентилационим капама виших за 0,50 м изнад спољње површине кровних равни.

Све неопходне инсталације и прикључци на комуналну инфраструктуру, извешће се у складу са добијеним условима од надлежних јавних предузећа.

Уређење терена

САОБРАЋАЈНИЦЕ: У оквиру предметне грађевинске парцеле планирана је интерна колско-пешачка саобраћајница која је планирана као асфалтирана површина. Са улице Лоле Рибара предвиђена је са источне стране једна интерна једносмерна колско[1]пешачка саобраћајница са пасажем укупне ширине 3,00 м укупне дужине 19,67 м за стамбени улаз у објект и колски и пешачки приступ дворишном делу парцеле. Приступ возила гаражном простору у подруму је са улице Лоле Рибара, на западној страни парцеле формирањем наткривене једносмерне колске рампе укупне ширине 2,80 м укупне дужине 18,65 м. нагиба је 15% . Колска рампа је такође асфалтирана. Интерна колско пешачка саобраћајница је на апсолутној коти +79,55 mnpv (релативна кота 0,00). Приступ пословном простору је са уличног тротоара улице Лоле Рибара. Овај приступ се обезбеђује без нарушавања континуитета тротоара. Приступ комуналном возилу за одвожење комуналног отпада такође је предвиђен са улице Лоле Рибара, интерном колско-пешачком саобраћајницом на источној страни парцеле. 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 до стамбеног улаза у објект је раван и избетониран. У склопу улаза у објект, предвиђена је лифтовска платорма за кретање хендикепираних лица, за савладавање висинске разлике између тротоара и пода приземља од 0,35m.

ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ: За стационарно паркирање возила за потребе власника 25 станова и једног локала предвиђено је укупно 27 места, чиме је за сваки стан обезбеђено по једно место, и за локал 2 места, од којих су 20 гаражних места (74,07%) у гаражном простору и 7 отворених паркинг места (25,93%) у задњем дворишту. У подруму објекта је предвиђено укупно 18 гаражних места, од којих су два гаражна места обележена бројем ГМ4 и ГМ5 предвиђена за возила хендикепираних лица. У задњем дворишту се формирају 6 паркинг места на асвалтној подлози преко таванице подрума и једно паркинг место (број 7) на растер плочама у зеленилу, и три гаражна места (број 18, 19 и 20) за потребе пословног простора у приземља објекта. Улазна гаражна и пешачка врата у подрумску гаражу су на силазном делу рампе, на улазу у гаражни део подрума. Колска рампа је отворена са са улазне - уличне стране, чиме је омогућено директно проветравање колског излаза из објекта. Евакуација возила из подрумске гараже је преко колске рампе, директно на улицу Лоле Рибара. Евакуација пешака из подрумске гараже је преко подрумског степеништа у спољњи простор - задње двориште, из кога се кроз пасаж излази на улицу. Унутар гараже у подруму су обележене пешачке стазе ширине 0,80 м за кретање пешака. Пешачки приступ станара подрумској етажи је из хола стамбеног дела призеља, путничким лифтом, и из задњег дворишта наткривеним евакуационим степеништем. У задњем дворишту предвиђен је отворени паркинг простор са 7 паркинг места, Приступ возила задњем дворишту и до паркинг простору је кроз пасаж ширине 3,00м, дужине 19,67 м, формиран у склопу основног габарита објекта на источној страни пареле.

УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА: Приступне интерне пешачке саобраћајнице за кретање станара и возила, као и паркинг простор у задњем дворишту се бетонирају. Локација 3 контејнера запремине од по 1,10 м³ за одлагање смећа предвиђена је на поплочаном платоу димензија 2,00 x 2,05 м уз приступну колско пешачку саобраћајницу – пасаж из улице Лоле Рибара.

Енергетска ефикасност

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

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

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

Противпожарна заштита

На основу **Улова у погледу мера заштите од пожара 07.24.1 број 217-3-354/25-3 од 10.04.2025. године**, издати од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова, **наводи се да:** „**нема посебних услова у погледу заштите од пожара**“. Такође, у горе наведеним Условима у погледу мера заштите од пожара је наведено:“ 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**“, као и: „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.“

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

Посебни услови изградње:

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

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

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

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

Нумерички показатељи:

- Број катастарске парцеле: 1413/2 и 1348/7 обе К.О. Пожаревац у Пожаревцу
- Површина грађевинских парцела: 590,00м²;
- Планирана спратност објекта је По+П+4+Пс (подум, приземље, четири спрата и повучен спрат);
- Планиране површине:
- Укупна БГРП надземно од 1826,80 м².
- Укупна БРГП свих етажа новог објекта: 2318,00 м²
- Укупна НЕТО површина надземних етажа новог објекта: 1700,47 м²
- Укупна НЕТО површина свих етажа новог објекта: 2146,51 м²
- Укупна бруто површина највеће етаже новог објекта (заузеће): 309,40 м²
- Висина објекта изградње од нулте коте – коте терена ка улици (под приземља, под задње етаже, венац, слеме, поткровље др.) према локацијским условима: Пр = 0,20м, Пс = 15,90м, Венац = 18,50м, Слеме = 20,43м
- Проценат зелених површина: 162,75 м² = 27,58% (min. 25%)
- Будући индекс заузетости: 294,60 м² = 49,93 % (max. 50%)
- број станова на парцели 25
- број локала на парцели 1
- број паркинг места: 27

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење (0–главна свеска; 1- пројекат архитектуре;): број техничке документације ИДР 2/25, Пожаревац од фебруара 2025. године, сачињен од стране Милинко Здравковић пр. Инжењерске делатности BGA ENGINEERING POŽAREVAC, Стари Корзо 29/4 Пожаревац, Одговорно лице пројектанта: Милинко Здравковић, дипл.инж.ел. за које је Главни и одговорни пројектант Данијел М. Радуловић, дипл.инж.арх. са лиценцом бр. 300 2568 03.;
- Катастарско топографски план за кп.бр. 1413/2 и 1348/7 обе К.О. Пожаревац од августа 2024.године, сачињен од стране „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, а израдио Драган Благојевић, геод.инж.;
- Потврда да Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословно стамбеног објекта на кп. бр. 1413/2 и 1348/7 КО Пожаревац, у улици Лоле Рибара број 38 у Пожаревцу, чији је одговорни урбаниста Данијел Радуловић, дипл.инж.арх. са лиценцом бр 200 0282 03, није у супротности са важећим планским документом. (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-42/2025 од 20.02.2025. године);Пуномоћје за подношење захтева издато Данијелу М. Радуловићу од 18.02.2022. године и потписано од стране инвеститора;
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 03.03.2025.године на износ од 4.690,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 03.03.2025.године на износ од 4.219,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 03.03.2025.године на износ од 1.040,00 динара.

8. НАПОМЕНЕ

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

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

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

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

ПРАВНА ПОУКА: На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Пожаревца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.