



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и грађевинске послове

Број предмета: ROP-PZR-17418-LOC-1/2025

Заводни број: 04-350-367/2025

Датум: 15.07.2025. године

П О Ж А Р Е В А Ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, решавајући по захтеву инвеститора **Привредног друштва „VIP HOME“ д.о.о. Пожаревац, ул. Драже Марковића бр.24, (МБ:22010913, ПИБ:114353112)**, које по пуномоћју заступа Урош Вујић из Београда (Раковица), ул. Савољуба Вуксановића бр.10/4, [REDACTED] **за издавање локацијских услова**, на основу члана 53а и 54-57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/21 и 62/23), чл. 3. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23), Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020) и Урбанистичког пројекта за разраду локације за изградњу стамбено-пословног објекта, спртности По+П+3+Пс, на к.п. бр. 422 и део 420 и 504/1, све К.О. Пожаревац, улица Боже Димитријевића бр.24 у Пожаревцу, потврђеног од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове, број: 04-350-125/2025, дана 25.04.2025. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број: 422/1, 420/2 и 504/7, све К.О. Пожаревац, ул. Боже Димитријевића бр.46, за потребе изградње стамбено-пословног објекта, спратности По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат), (категорије: В, класификационе ознаке: 112222 (71,75%) – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, преко 2.00м² и П+4+Пк (Пс), 123001 (6,13%) – трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, до 400м² и П+1 и 124210 (22,11%) – гаража), укупне БРГП од 1.994,31м² и укупне БРУТО изграђене површине од 2.474,47 м² и укупне НЕТО корисне површине од 2.072,04м², површине приземља од 329,50м² и површине земљишта под објектом/заузетости од 377,00м².

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Постојеће стање и планирана намена:

Предметне катастарске парцеле број: 422/1, 420/2 и 504/7, све К.О. Пожаревац, ул. Боже Димитријевића бр.46, укупне површине 755,00м², налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца, изван централне градске зоне, у блоку 7.26, у оквиру површина осталих намена – комерцијалних услужних делатности и становања ниске спратности, са северозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Боже Димитријевића (к.п.бр. 391/2 К.О. Пожаревац), а са јужне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини - ул. Васе Чарапића и представља формирану грађевинску парцелу, на основу потврђеног Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације, коју чине делови к.п. бр. 422/1, 420/2 и 504/7, све К.О. Пожаревац (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-125/2025 од 25.04.2025. године).

На предметној локацији планирана је изградња вишепородичне стамбено - пословне зграде, спратности По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат), укупне БРГП надземно: 1.994,31м² и укупне БРУТО изграђене површине: 2.474,47м², укупна НЕТО површине: 2.072,04 м², површина приземља: 329,50м² и површина земљишта под објектом/заузетост: 377,00м² .

На парцели је изграђен 1 стамбени објект и 2 помоћна, евидентиран у катастру непокретности као објекти бр. 1,2 и 3. Стамбени објект бр.1 је објект је уписан на основу закона о озакоњењу, а помоћни објекти су изграђени без одобрења за извођење радова. Објекти су срушени на основу одобрења о рушењу објеката и у поступку су брисања из катастарске евиденције. Терен предметне локације је раван.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

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

Категорија: В зграде - захтевни објекти;

Класификациона ознака: 112222 (71,75%) – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, преко 2.00м² и П+4+Пк (Пс), 123001 (6,13%) – трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, до 400м² и П+1 и 124210 (22,11%) – гаража.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата, повучени спрат), планираних површина: укупне БРГП од 1.994,31м² и укупне БРУТО изграђене површине од 2.474,47 м² и укупне НЕТО корисне површине од 2.072,04м², површине приземља од 329,50м² и површине земљишта под објектом/заузетости од 377,00м².

Стамбено-пословни објекат укупно чини 16 стамбених јединица и један пословни простор у приземљу објекта. Објекат је стамбени, намењен за вишепородично становање, са помоћним простором у подрумској етажи, пословним простором у делу приземља и стамбеним простором и заједничким просторијама у преосталом делу приземља и на свим надземним етажама.

Подземна етажа је намењена стационирању возила станара, где је пројектовано 16 паркинг места у нивоу приземља су формиране две функционалне целине: пословни део према ул. Боже Димитријевића и стамбени део, према унутрашњем дворишту. У западном делу је пословни простор са једним локалом, и улазом у стамбени део, а у источном делу је споредни улаз у стамбени део и стамбени део. На граници са суседном, јужном, парцелом планира се гаражна рампа. На парцели је пројектовано још 3 паркинг места. Планиране су 3 спратне етаже са по 4 стамбене јединице, структура од једаноипосонох до троипособног стана. На повученом спрату су пројектована три стана, са великим терасама.

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

У складу са чланом 57. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

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

Урбанистички пројекат за урбанистичко - архитектонску разраду локације, коју чине делови к.п. бр. 422/1, 420/2 и 504/7, све К.О. Пожаревац (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-125/2025 од 25.04.2025. године).

Предметна локација, коју чине к.п. бр. 422/1, 420/2 и 504/7, све К.О. Пожаревац, ул. Боже Димитријевића бр.46, укупне површине 755,00м², налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца, изван централне градске зоне, у блоку 7.26, у оквиру површина осталих намена – комерцијалних услужних делатности и становања ниске спратности.

Урбанистичким пројектом су детерминисани услови и начин изградње, а уколико параметри нису

детерминисани урбанистичким пројектом, важе општа правила изградње у складу са Планом на основу кога је исти усвојен, односно Планом генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020), као и услови ималаца јавних овлашћења прибављених за потребе израде Урбанистичког пројекта, као и у процедури издавања локацијских услова.

5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПОЖАРЕВАЦ 1“

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Претежна намена земљишта су комерцијалне услужне делатности и становање ниске спратности, изван шире централне зоне града.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Посебна правила грађења за зону становања ниске спратности изван централне градске зоне услови за формирање грађевинске парцеле

- минимална површина парцеле је 300 m²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објект може бити 10% мања од прописаног минимума;
- максимална површина парцеле је 900 m²;
- најмања ширина фронта парцеле је 12 m; изузетно, заобјекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 m.

највећи дозвољени индекс заузетости (Из)

- 35%,
- изузетно 40%, 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

- 8,5 m;
- оријентациона спратност је П+1(+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;

растојања објекта од бочних граница парцеле*

- најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката;
- по правилу, зграде се постављају као слободностојеће;
- дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих);
- изузетно, дозвољена је изградња зграда у низу, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Објекти у низу су обострано бочно узидани, сем првог и последњег којису узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта.

растојања објекта од задње границе парцеле*

- најмање 1 висина 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 2/3 висине објекта, али не мање од 6 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*

- међусобна бочна удаљеност објеката на суседним
- грађевинским парцелама је најмање 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. 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;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 m;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m;
- отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. 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, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.

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 45%;
- није дозвољено попличавање предбашта у проценту већем од 40%;
- 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

- дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији становања (гаража, баштенска кућица и сл), уз услов да се налазе у задњем дворишту и да не угрожавају друге
- објекте на парцели и на суседним парцелама;
- дозвољено је подизање сеника и мањих надстрешница за паркинг места, такође у задњем дворишту;
- помоћни објекти могу бити искључиво приземни;
- висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле;
- помоћни објекти могу се градити на растојању не мањем од 1 m од бочних и задњих граница парцеле. Изузетно, уз сагласност суседа, помоћни објекти могу се градити
- на граници парцеле.

услови за ограђивање

- ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m;
- изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m;

- бочне и задња стране парцеле могу се оградаживати 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.
- **остали услови**
- дозвољене су највише 4 стамбене јединице по објекту.
- *изузетно, мања растојања, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта, који мора садржати анализу утицаја на директно осунчање суседних парцела и објеката, уз сагласност суседа.

У оквиру претежних намена датих, у даљој разради планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена, у складу са табелама „Компатибилне намене“.

Врста и намена објеката који се могу градити на површинама осталих намена одређене су претежном наменом.

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

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

услови за формирање грађевинске парцеле

- минимална површина парцеле је 500 m²;
- максимална површина парцеле је 1.500 m²;
- најмања ширина фронта парцеле је 12 m.

највећи дозвољени индекс заузетости (Из)

- 50%
- изузетно 55%, за објекте на углу. Овај индекс заузетости рачуна се само за најмању дозвољену површину парцеле, а за разлику до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.

највећа дозвољена висина објекта

- 11,5 m; изузетно, у блоковима 1.13, 1.14.А, , 1.16, 11.9 и 11.10, и у улицама Боже Димитријевића и Дунавској (до раскрснице са Улицом Раде Слободе), највећа дозвољена висина објекта је 14,5 m; у блоковима 1.15, 1.15.А (северозападни део) и 2.17, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m
- оријентациона спратност је П+2(+Пс); изузетно, у блоковима 1.13, 1.14.А, 1.16, 11.9 и 11.10, и у улицама Боже Димитријевића и Дунавској (до раскрснице са Улицом Раде Слободе), оријентациона спратност је П+3(+Пс); у блоковима 1.15, 1.15.А (северозападни део) и 2.17, оријентациона спратност је П+4(+Пс);
- на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2

m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.

положај објекта у односу на регулацију

- одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;
- грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, а њихова доња ивица мора бити најмање 4 m изнад терена;

растојања објекта од бочних граница парцеле*

- по правилу, објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани 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 објекта 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 објекта 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 30%;
- обавезно је делове гаража који се налазе изван надземних габарита објекта озеленити минимално 50% извођењем супстрата најмање дебљине 60 cm, при чему те површине не улазе у обрачун зелених незастртих површина;
- подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле;
- на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту;
- за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.

услови за изградњу помоћних објеката

- није дозвољена изградња помоћних објеката услови за 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, 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.

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у донети и важећи плански основ Урбанистички пројекат за разраду локације за изградњу стамбено-пословног објекта, спртности По+П+3+Пс, на к.п. бр. 422 и део 420 и 504/1, све К.О. Пожаревац, улица Боже Димитријевића бр.24 у Пожаревцу, потврђен од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове, број: 04-350-125/2025, дана 25.04.2025. године, 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), урађеним од стране Урош Вујић ПР Атеље за планирање, пројектовање и дизајн „Arch Anima“ Београд, ул. Јурија Гагарина бр.231, Београд, Нови Београд, (Број техничке документације: ИДР - 01-06/25, јун 2025. године), Одговорни пројектант: Валентина Јанковић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 300 8805 04.

Нумерички параметри дати потврђеним урбанистичким пројектом и Идејним решењем

Укупна површина грађевинске парцеле која је лоцирана у грађевинском подручју Града Пожареваца, износи: 755,00м², и биће формирана у складу са предлогом парцелације потврђеног урбанистичког пројекта, од следећих катастарских парцела: 422/1, 420/2 и 504/7, све К.О. Пожаревац.

Индекс заузетости (Из):

- индекс заузетости парцеле: $Из = (377/755,00) \cdot 100 = 49,93\% < 50\%$,
- индекс заузетости подземне етаже: $ИзПо = (480,16/755,00) \cdot 100 = 63,60\% < 85\%$,
- индекс изграђености: $1.994,31/755,00 = 2,64$,
- остварени проценат зелених површина: $15,96\% + 14,52\% = 30,48\% > 30\%$.

Планирана висина објекта:

- планирана спратност: По+Пр+3+Пс,
- висина венаца фасаде: +14,50m,
- висина венаца повученог спрата: +17,50m,
- висина плоче: +19,60m.

Апсолутне висинске коте објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.):

- висина нулте коте: +84,50mnv,
- висина приземља: +84,50 mnv, +84,86 mnv и +85,76 mnv,
- висина венаца фас: +99,00 mnv,
- висина венца повуч. сп: +102,00mnv,
- висина плоче: +104,10 mnv.

Планирана изградња:

Предвиђена је изградња стамбеног објекта у непрекинутом низу, спратности По+П+3+Пс. Локација има приступ на јавну саобраћајну површину – улицу Боже Димитријевића, која се налази на катастарској парцели број 391/2 КО Пожаревац и Васе Чарапића, која се налази на кп.бр.504/1 КО Пожаревац.

Положај објекта у односу на регулацију:

Предњом фасадом објекат је постављен на регулацији ул. Боже Димитријевића. На спратним етажама према регулацији су испуштени еркери са испустом од 1,6м. Површина испуштене фасаде је 1/3 укупне површине фасаде.

Приступ унутрашњем дворишту је обезбеђен из правца ул.Васе Чарапића, па је у унутрашњем дворишту формирано 3 паркинг места, рампа за силазак у подземну гаражу, а обезбеђен је и простор за смештај контејнера. Преостале површине уређују се као незастрте зелене површине и саобраћајне и пешачке површине са одговарајућим уређењем.

Објекат је конципиран као стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу. Неправилни облик парцеле наметнуо је габарит објекта са отварањем главне уличне и задње дворишне фасаде, док бочно додирује обе линије грађевинске парцеле, са слепим калканским зидом.

Кров је решен као раван кров са малим нагибом, од 1-2%. Објекат се одликује веома екстравагантном постављеним угаоним застакњеним површинама, које из станова пружају одличне визууре. Станови

су конфорни, са великим терасама, засебним купатилима за родитељску спаваћу собу, плакарним простором или, где је то било могуће фардеробом.

Објекат је спратности По +Пр+3+Пс.

Подрум: Подземна етажа је намењена стационирању возила станара, где је пројектовано 16 паркинг места димензија 2,5-2,85 x 5,00м и више. У подруму се приступа преко не наткривене рампе, нагиба око 12% и ширине од 3,40м и дела наткривене рампе нагиба 15%. Лифтовско језгро са степеништем и предпростором је позиционирано у северном делу објекта. Чиста спратна висина у нивоу подрума је 2,35м, у најнижем делу.

Приземље: У нивоу приземља су формиране две функционалне целине: пословни део према ул.Боже Димитријевића и стамбени део, према унутрашњем дворишту. У западном делу је пословни простор са једним локалом, и улазом у стамбени део, а у источном делу је споредни улаз у стамбени део и стамбени део. На граници са суседном, јужном, парцелом планира се гаражна рампа. Чиста висина приземља је од 4,20м у пословном делу до 2,95м у стамбеном делу. У пословном простору је чиста висина 4,2м, али се предвиђа могућност за израду спуштеног плафона, са централном вентилацијом. На парцели је пројектовано још 3 паркинг места.

Типске етаже (I, II и III спрат): Планиране су 3 спратне етаже са по 4 стамбене јединице, структуре од једаноипособног до троипособног стана. Спратна висина је 2,7м.

Повучени спрат: На повученом спрату су пројектована три стана, са великим терасама. Спратна висина повученог спрата је 2,7м.

Стамбено-пословни објекат укупно чини 16 стамбених јединица и један пословни простор.

Приступ и паркирање:

Колски и пешачки приступ обезбеђен је из улица Боже Димитријевића, одакле се приступа и улазном холу и пословном простору, и из Васе Чарапића, одакле се приступа колској гаражној рампи и унутрашњем дворишту. Улаз у објекат и у пословни простор се налазе у нивоу нулте коте терена. У задњем делу дворишта је поплочани плато са 3 паркинг места. Остварено је укупно 19 ПМ, од чега 16 подземној гаражи и 3 на парцели. Два гаражна места су за инвалиде.

Зелене површине:

Зелене површине у правилима грађења за ову зону имају неусклађене параметре, и крећу се од 15-30%. (максимално заузеће парцеле подземном етажом је 85%, а прописани проценат зелених површина 30%). Из тог разлога узет је као најмањи проценат зелених површина од 15%. Преостале површине изнад гараже користе се за колско-пешачки и мирујући саобраћај, а један део тих површина је озелењен. Поштујући прописане нормативе испуњени су параметри за незастрте зелене површине од 15,96% док су површине над гаражом, које нису предвиђене за саобраћај предвиђене и уређене као зелене површине жардињерама, на супстрату d=60cm, како је планом прописано и на којима се планирају засади жбунастих четинара, лишћара, траве и други елементи спољног уређења, а који ће бити дефинисани кроз разраду пројекта.

7. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Обзиром да је за потребе изградње стамбено-пословног објекта, спратности По+П+3+Пс, на катастарској парцели број: 422/1, 420/2 и 504/7, све К.О. Пожаревац, ул. Боже Димитријевића бр.46, потврђен Урбанистички пројекат за разраду локације за изградњу стамбено-пословног објекта, спртности По+П+3+Пс, на к.п. бр. 422 и део 420 и 504/1, све К.О. Пожаревац, улица Боже

Димитријевића бр.24 у Пожаревцу, потврђеног од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове, број: 04-350-125/2025, дана 25.04.2025. године, који садржи техничке услове за пројектовање прибављене у складу са Законом, а којима је истекао рок важења.

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-248891-UPP-25 од 23.06.2025. године, издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 3039/2 од 18.06.2025. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;

- Технички услови, број: 272100/2-2024 од 18.06.2025. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду, у улици Таковска бр 2;

- Технички услови, број: 01-4142/1 од 19.06.2025. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;

- Технички услови, бр. 03 - 3707/2 од 18.06.2025. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“ Пожаревац, у улици Моше Пијаде број 4 у Пожаревцу,;

- Услови у погледу мера заштите од пожара 07.24.1 број 217-3-704/25-2 достављени кроз ЦЕОП дана 03.07.2025. године, издати од стране Одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова, у којима се констатује следеће:

„У вези издавања ових услова обавештавамо вас да овај орган НЕМА посебних услова у погледу мера заштите од пожара, као и да је у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

Издати услови из дела заштите од пожара су саставни део локацијских услова на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овом органу у складу са чланом 138. Закона о планирању и изградњи.

Сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19) и члановима 33 и 34. Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.“

- Технички услови, број 225 од 18.06.2025. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др. Воје Дулића бр.28;

- Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину, број 12-501-177/2025 достављено кроз ЦЕОП дана 14.07.2025. године издато од стране Одељења за локални економски развој, пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Пожаревца, у коме се констатује следеће:

„Увидом у достављену документацију инвеститора, у којој су дате техничке карактеристике пројекта, може се закључити да исти није у критеријуму за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

Поменути пројекат није прописан Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/08).“

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

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

8. 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.

9. КАТАСТАРСКЕ ПОДЛОГЕ:

Катастарске подлоге су прибављене по службеној дужности на основу члана члана 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 87/2023) и члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023):

- **Копија катастарског плана**, број: 952-04-030-19878/2025 од 29.03.2024. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

- **Копија катастарског плана водова**, број: 956-304-14953/2025 од 16.06.2025. године, издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац.

9. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Одељењу за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца поднет је захтев за издавање локацијских услова од стране Привредног друштва „VIP HOME“ д.о.о. Пожаревац, ул. Драже Марковића бр.24, (МБ:22010913, ПИБ:114353112), које по пуномоћју заступа Урош Вујић из Београда (Раковица), ул. Савољуба Вуксановића бр.10/4, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- **Идејно решење**, (0.Главна свеска; 1.Пројекат архитектуре), урађеним од стране Урош Вујић ПР Атеље за планирање, пројектовање и дизајн „Arch Anima“ Београд, ул. Јурија Гагарина бр.231, Београд, Нови Београд, (Број техничке документације: ИДР - 01-06/25, јун 2025. године), Одговорни пројектант: Валентина Јанковић, дипл.инж.арх. лиц. бр. 300 8805 04;

- **Потврда**, издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број: 04-350-125/2025, дана 25.04.2025.;

- **Катастарско топографски план к.п. бр. 422/1, 422/2, 420/2, 504/7, све К.О. Пожаревац**, израђен од од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца од 22.05.2025. године;

- **Пуномоћје за заступање;**

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

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација – пројекат за грађевинску дозволу, на основу кога се издаје грађевинска дозвола, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр.73/2019).

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

- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације; - извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

- доказ о одговарајућем праву својине на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено Законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;

- сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;

- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;

- друге доказе утврђене локацијским условима.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу мора бити урађен у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

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

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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

Локацијске услове доставити:

- Подносиоцу захтева и
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Саветник

Бранкица Перић, д.и.а.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, д.и.а.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, д.и.а.