



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и грађевинске послове

Број предмета: ROP-PZR-40870-LOC-1/2025

Заводни број: 04-350-807/2025

Датум: 12.01.2026. године

П о ж а р е в а ц

Градска управа Града Пожареваца, Одељење за урбанизам и грађевинске послове, поступајући по захтеву **Привредног друштва за трговину и саобраћај „КОМЕРЦ-ПРЕВОЗ“ д.о.о. Пожаревац из Пожареваца, ул. Јефимије бр.12, (МБ:07623186, ПИБ:101971925)**, који је по пуномоћју поднет од стране Слободана Павловића из Пожареваца, ул. Невесињска бр.46, за издавање локацијских услова, 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, 52/21, 62/23 и 91/25), чл. 3. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и Плана детаљне регулације „Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице“ у Пожаревцу, („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 2/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 1399 К.О. Пожаревац, у улици Југ Богданова бр.13 у Пожаревцу, за пренамену два локала (локала бр.3 и локала бр.4) у стамбени простор, у

приземљу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2+Пк, (подрум, приземље, два спрата и поткровље).

Димензије ново планираног стања су: НЕТО површине стана (Ј3): 53,11m², НЕТО површина стана (Ј4): 52,23m².

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела бр. 1399 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, је приближно правилног правоугаоног облика, укупне површине 522м², која са западне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини улици Југ Богдановој, на к.п. бр. 820 К.О. Пожаревац и испуњава услов за грађевинску парцелу.

Објекат у коме се врши пренамена локала у стамбени простор је стамбено - пословни објекат, спратности По+П+2+Пк, на к.п. бр. 1399 К.О. Пожаревац, у улици Југ Богданова бр.13 у Пожаревцу.

Предвиђена је пренамена два локала у два стамбена простора у стамбено - пословном објекту, спратности По+П+2+Пк. Локал бр.3 и локал бр.4, налазе се у приземљу предметног објекта. Нето површина локал бр.3 је 56 м², а нето површина локал бр.4 је 52 м².

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

- Категорија објеката: Б;
- Класификациона ознака објеката: 112212.

3. ОПИС ПЛАНИРАНИХ РАДОВА/ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

Објекат у коме се врши пренамена локала у стамбени простор је стамбено-пословни објекат, спратности По+П+2+Пк, на к.п. бр. 1399 К.О. Пожаревац, у улици Југ Богданова бр.13 у Пожаревцу. Предвиђена је пренамена два локала у два стамбена простора у стамбено - пословном објекту, спратности По+П+2+Пк. Локал бр.3 и локал бр.4, налазе се у приземљу предметног објекта. Нето површина локал бр.3 је 56 м², а нето површина локал бр.4 је 52 м².

Локали садрже просторије следеће намене: локал и WC. Пренаменом локала бр.3 и локала бр.4 су предвиђена две стамбене јединице са улазним вратима из ходника стамбено-пословног објекта. Станови садрже просторије следеће намене: ходник, соба, купатило, кухиња са трепезаријом и дневна соба. Пренаменом локала бр.3, добијени стан 1А површине 52,56м², а пренаменом локала бр.4 добијени стан 1Б површине 54,58м² површине стамбеног простора.

Пренаменом два локала у два стамбене јединице у стамбено-пословном објекту спратности По+П+2+Пк, није се променио фасадни изглед стамбено-пословног објекта нити други параметри објекта.

4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 1399 КО Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Југ Богданова бр.13, налази се у обухвату Плана детаљне регулације "Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице" у Пожаревцу, у оквиру блока Б3, који је ограничен улицама Топличиним, Југ Богдановом, Косанчићевом и Синђелићевом, у мешовитој зони средње густине, ознаке С2а.

Намена земљишта: Као претежна намена зоне у оквиру које се налази предметна локација, Планом је предвиђено мешовито становање, а као пратећа намена у истој се могу наћи и не стамбени садржаји који својом функцијом не нарушавају комфор становања.

Правила за надзиђивање, доградњу, реконструкцију и адаптацију постојећих објеката становања за целину С2, под целине С2а и С2б:

-Грађевинске линије објеката дефинисане су постојећим габаритима.

-Дозвољене су адаптације постојећих таванских, поткровних и сличних простора у стамбене или друге корисне површине у оквиру постојећег габарита.

-Измена габарита крова дозвољена је само у случају потребе замене постојеће кровне конструкције или због уклапања крова са крововима суседних објеката.

-Дозвољено је надзиђивање свих постојећих објеката типа С2а, до спратности Су+П+2+Пк (код постојећих објеката са сутереном), односно до спратности П+2+Пк (Пс) (код постојећих објеката, без сутерена, спратности П+2), **који се налазе на планираној грађевинској линији**, под условом да се не прекорачују величине параметара за дату целину дефинисане овим Планом.

-Максимална висина назитка износи 1,6 m.

-Надзидани простор не сме излазити ван габарита објекта.

-Надзидани простор једног објекта мора бити решен на јединствен начин према јединственом пројекту.

-Није дозвољена изградња таквих поткровља и сл. којима се нарушавају стилске карактеристике стамбених објеката мешовитих блокова.

-Уколико је постојећи објекат делимично дограђен (дограђен изнад једне степенишне вертикале), доградњу преосталог дела објекта урадити у потпуности у складу са постојећом доградњом. Ово се не односи на број и структуру станова, већ само на спољни изглед објекта.

-Дозвољена је адаптација унутрашњег простора објекта који није приведен намени.

Остала правила за постојеће објекте становања за целине С2:

-Није дозвољена изградња поткровља, мансарди и сл.

-Није дозвољена реконструкција и доградња објеката, односно било каква промена постојеће површине објекта.

-Дозвољено је инвестиционо одржавање објекта до његове замене, односно уклањања.

Бочне и дворишне грађевинске линије дефинисане су у специјалним случајевима и представљају линију до које се максимално може градити, односно линију до које су изграђени постојећи објекти који се као такви задржавају.

Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде Плана, не могу се реконструисати нити надзиђивати, већ се могу само инвестиционо одржавати.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

На парцели број 1399 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у улици Југ Богданова бр.13 у Пожаревцу налази се стамбено-пословни објекат, спратности По+П+2+Пк у коме се врши пренамена локала у стамбени простор. Пренаменом локала бр.3 и локала бр.4 су предвиђена две стамбене јединице са улазним вратима из ходника стамбено-пословног објекта. Станови садрже просторије следеће намене: ходник, соба, купатило, кухиња са трепезаријом и дневна соба. Пренаменом локала бр.3, добијени стан 1А површине 52,56м², а пренаменом локала бр.4 добијени стан 1Б површине 54,58м² површине стамбеног простора.

Пренаменом два локала у два стамбене јединице у стамбено - пословном објекту спратности По+П+2+Пк, предвиђа пробијање зида ходника и уградњу двоја улазних врата, за предвиђене станове као посебне целине.

Унутрашњи преградни зидови, зидају се гитер блоком д=20цм и д=12цм. Зидови се на спојевима укрупљују вертикалним серклажима.

Пренаменом два локала у два стамбене јединице у стамбено - пословном објекту спратности По+П+2+Пк, није се променио фасадни изглед стамбено - пословног објекта нити други параметри објекта.

6. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- **Технички услови**, број: 03-8995/2 од 08.01.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, ул. Југ Богданова бр.22-24;

- **Услови за пројектовање и прикључење**, број: 20700-Д.11.02-512778-УПП-25 од 26.12.2025. године, издати од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац у Пожаревцу, Јована Шербановића бр.17;

- **Услови за укрштање и паралелно вођење**, број: 6400/2 од 26.12.2025. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр.2;

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

7. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

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

- **Мере енергетске ефикасности:** Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник Републике Србије“, бр.69/2012).

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

8. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење пренамене локала у стамбени простор**, (1. Главна свеска, 3. Пројекат архитектуре), урађеном од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац Невесињска 46, (Број техничке документације: ИДР – 01-10/25-00, Пожаревац, октобар 2025. године), Одговорно лице пројектанта: Петар Павловић, Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03 ;

- **Катастарско – топографски план к.п. бр. 1399 К.О. Пожаревац**, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца, дана 02.12.2025. године;

- **Извод из листа непокретности, број: 1006 К.О. Пожаревац**, прибављене из јавне базе Геодетско-катастарског информационог система, РГЗ-а - Служба за катастар непокретности Пожаревац, дана 10.10.2025. године;

- **Сагласност власника катастарске парцеле бр. 1399 К.О. Пожаревац**, дата у Пожаревцу дана 01.12.2025. године;

- **Пуномоћје за подношење захтева**, дато у Пожаревцу септембра 2025. године;

- **Доказ о уплати накнаде за републичку и локалну административну таксу за издавање локацијских услова и накнаде за ЦЕОП**, од 11.12.2025. године.

Катастарске подлоге, исходоване по службеној дужности на основу члана 7. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ број 68/2019):

- **Копије катастарског плана**, број: 952-04-030-25946/2025 од 17.12.2024. године, издате од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожаревац;

- **Копија катастарског плана водова**, број: 956-304-34317/2025 од 17.12.2024. године, од издат од стране РГЗ - Одељења за катастар водова Крагујевац.

РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

У складу са чланом 57. став 7. и 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25), локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе, односно одобрења за извођење радова у складу са тим условима.

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта. 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 не обавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део идејног пројекта за потребе прибављања решења о одобрења за извођење радова.

Решење о одобрењу за извођење радова се издаје инвеститору који уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова достави идејни пројекат израђен у складу са прописом којим се ближе уређује садржина техничке документације, и у складу са условима датим од стране имаоца јавних овлашћења, који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе прописане прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре, 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, 52/21, 62/23 и 91/25) и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/2023).

Уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова инвеститор је дужан да приложи:

- идејни пројекат, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено Законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;
- сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;
- друге доказе утврђене локацијским условима.

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

Чланом 8ђ. став 1. 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, 62/23 и 91/25) прописано је да током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребу дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б. овог Закона, а да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

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.

Руководилац Одељења

Војислав Пајић, д.и.а.