

**Република Србија**  
**ГРАДСКА УПРАВА**  
**ГРАДА ПОЖАРЕВЦА**

Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове

**Број: РОР-ПЗР-41559-ЛОС-3/2026**

Зав.Број: 04-350-352/2026

Датум: 10.06.2026. године

**Пожаревац**

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву који је поднет од стране ZHOU XIAODONG, ул. Svetog Save br. 12b, 35210 Svilajnac, преко пуномоћника PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NAŠA KUĆA DOO POŽAREVAC, (Матични број правног лица: 20612657, ПИБ: 106487617) из Пожареваца, улица Таковска 15, за **издавање локацијских услова за адаптацију, санацију и реконструкцију постојећих објеката (објекат број: 1,2 и 3) на к.п. бр. 1408 КО Пожаревац**, ул. Топличина бб., Пожаревац, 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, 62/2023 и 91/2025), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/23), 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 з д а ј е:**

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**За катастарску парцелу број 1408 КО Пожаревац**, ул. Топличина бб., Пожаревац, укупне површине 2204 м<sup>2</sup>, а у **сврху адаптације, санације и реконструкције постојећих објеката** (објекат број: 1,2 и 3), у постојећим габаритима и то:

**Објекат бр. 1** - Пословни објекат, спратности П+2 (инвестиционо одржавање постојећег пословног објекта П+2, објекат у свему према постојећем стању), усвојена категорија В (V), класификационе ознаке 123002 (82,30%), Укупна БГРП надземно од 1252,30 м<sup>2</sup>, Укупна НЕТО површина надземних етажа након адаптације: 1058,60м<sup>2</sup>. Број функционалних јединица: 3; број паркинг места: 4

**Објекат бр. 2** - Пословни објекат, спратности П+2 (адаптација, санација и инвестиционо одржавање са пренаменом постојећег производног објекта П+2 у комерцијални (пословни) објекат П+2), усвојена категорија В (V), класификационе ознаке 123002 (100,00%); Укупна БГРП надземно од 1473,00 м<sup>2</sup>, Укупна НЕТО површина надземних етажа након адаптације: 1265,70 м<sup>2</sup>. Број функционалних јединица: 1; број паркинг места: 4

**Објекат бр. 3** - Пословни објекат, спратности По+П+2+Пс (адаптација, санација и инвестиционо одржавање са пренаменом постојеће управне зграде (пословног објекта По+П+2+Пс у стамбено-пословни објекат По+П+2+Пс), усвојена категорија В (V), класификационе ознаке 123002; Укупна БРУТО површина од 797,70 м<sup>2</sup>, Укупна НЕТО површина свих етажа након адаптације: 701,60 м<sup>2</sup>. Број функционалних јединица: 4; број паркинг места: 4;

Усвојена категорија свих објеката на парцели је В (V), класификационе ознаке 123002, све на к.п. бр. 1408 КО Пожаревац, ул. Топличина бб., Пожаревац.

**Катастарска парцела број 1408 К.О. Пожаревац**, на основу важећег планског документ, не испуњава услов за грађевинску парцелу у смислу изградње нових објеката или доградње постојећих.

### **ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:**

Локација предметног објеката, према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“, налази се у грађевинском подручју града Пожареваца, у зони: Комерцијалне услужне делатности у широј централној градској зони, у делу блока 2.3 на углу улица Топличине и Југ - Богданове.

Катастарска парцела 1408 КО Пожаревац је укупне површине 22а и 4м<sup>2</sup>, приступ постојећем објекту бр.1 је из улице Топличине, катастарска парцела бр. 1470/1 КО Пожаревац, Приступ објектима бр. 2 и 3 је из улице Југ Богданове, катастарска парцела бр. 820 КО Пожаревац. Приласци објектима се у потпуности задржавају. Све грађевинске линије се у потпуности задржавају према постојећем стању, нема увећања односно доградње објекта.

**СТАЊЕ НА ТЕРЕНУ:** Парцела, њен положај и положај суседних парцела и објеката на њима је приказана на Ситуационом плану урађеном од стране Геодетске радње "Елит" Пожаревац. На катастарској парцели број: 1408 К.О. Пожаревац у Пожаревцу постоје изграђени објекти: Објекат бр. 1 - Пословни објекат П + 2 (инвестиционо одржавање постојећег пословног објекта П + 2, објекат у свему према постојећем стању), Објекат бр. 2 - Пословни објекат П + 2 (реконструкција, адаптација, санација и инвестиционо одржавање са пренаменом постојећег производног објекта П + 2 у комерцијални (пословни)објекат П + 2), Објекат бр. 3 - Пословни објекат По + П + 2 + Пс (реконструкција, адаптација, санација и инвестиционо одржавање са пренаменом постојеће управне зграде (пословног објекта По + П + 2 + Пс у стамбено-пословни објекат По + П + 2 + Пс.

**НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:** Примењују се правила грађења – Комерцијалне услужне делатности у широј централној градској зони. **Претежна намена су комерцијалне услужне делатности, у оквиру којих је у типолошкој категоризацији опредељена намена пословање, а компатибилна намена је становање.** Грађевинска парцела је правилног облика. Укупне површине 2204 м<sup>2</sup>, представља угаону грађевинску парцелу са обезбеђеним колским и пешачким приступом, према којима је дефинисана и регулациона линија

### **1. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 123002

Предрачунска вредност објекта је: 41.285.795,00 дин.

### **2. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:**

**Објекат бр. 1** - Пословни објекат, спратности П+2 (инвестиционо одржавање постојећег пословног објекта П+2, објекат у свему према постојећем стању), усвојена категорија В (V), класификационе ознаке 123002 (82,30%), Укупна БГРП надземно од 1252,30 м<sup>2</sup>, Укупна НЕТО површина надземних етажа након адаптације: 1058,60м<sup>2</sup>. Број функционалних јединица: 3; број паркинг места: 4

**Објекат бр. 2** - Пословни објекат, спратности П+2 (адаптација, санација и инвестиционо одржавање са пренаменом постојећег производног објекта П+2 у комерцијални (пословни) објекат П+2), усвојена категорија В (V), класификационе ознаке 123002 (100,00%); Укупна БГРП надземно од 1473,00 м<sup>2</sup>, Укупна НЕТО површина надземних етажа након адаптације: 1265,70 м<sup>2</sup>. Број функционалних јединица: 1; број паркинг места: 4

**Објекат бр. 3** - Пословни објекат, спратности По+П+2+Пс (адаптација, санација и инвестиционо одржавање са пренаменом постојеће управне зграде (пословног објекта По+П+2+Пс у стамбено-пословни објекат По+П+2+Пс), усвојена категорија В (V), класификационе ознаке 123002; Укупна БРУТО површина од 797,70 м<sup>2</sup>, Укупна НЕТО површина свих етажа након адаптације: 701,60 м<sup>2</sup>. Број функционалних јединица: 4; број паркинг места: 4;

### **3. 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, 62/2023 и 91/2025) за предметну локацију важи следећи плански основ:

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

#### **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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• минимална површина парцеле је 500 м<sup>2</sup>;</li> <li>• максимална површина парцеле је 1.500 м<sup>2</sup>;</li> <li>• најмања ширина фронта парцеле је 12 м.</li> </ul>
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50%</li> <li>• 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.</li> </ul>
највећа дозвољена висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11,5 м; 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 м; у блоковима 1.7.А и 6.1 (уз Улицу Драже Марковића), највећа дозвољена висина објекта је 5,5 м; у улицама Дунавској (до раскрснице са Раде Слободе), Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустијској, Немањиној, Братства и јединства и Кнез Милошев венац, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 м;</li> <li>• 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</li> </ul>

	<p>Кнез Милошев венац, оријентациона спратност је П+4(+Пс);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
положај објекта у односу на регулацију	<ul style="list-style-type: none"> <li>• одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;</li> <li>• 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;</li> </ul>
растојања објекта од бочних граница парцеле*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• изузетно, дозвољена је изградња објеката 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;</li> <li>• у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање <math>\frac{1}{4}</math> висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно <math>\frac{1}{6}</math> 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.</li> </ul>
растојања објекта од задње границе парцеле*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• најмање <math>\frac{1}{2}</math> висине објекта, али не мање од 8 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);</li> <li>• изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи <math>\frac{1}{3}</math> висине објекта, али не мање од 5 m;</li> <li>• 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.</li> </ul>
заштита суседних објеката*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање <math>\frac{1}{2}</math> висине вишег објекта, изузетно <math>\frac{1}{3}</math></li> </ul>

	<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле.</li> </ul>
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;</li> <li>• 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;</li> <li>• кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.</li> </ul>
услови за зелене и слободне површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>• минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 25%;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• подземне гараже на грађевинској парцели могу зауимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле;</li> <li>• 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;</li> <li>• за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.</li> </ul>
услови за изградњу помоћних објеката	<ul style="list-style-type: none"> <li>• није дозвољена изградња помоћних објеката</li> </ul>
услови за оградавање	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m;</li> <li>• бочне и задња стране парцеле могу се оградавати 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.</li> </ul>

\* 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

#### **4. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

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“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/23) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-148081-UPP-26 од 09.04.2026.године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“

Д.О.О. са седиштем у Београду – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;

- Одговор на захтев за издавање Техничких услова за пројектовање и прикључење број 370/2 од 16.12.2025. године, на ТС бр. 4/2026, издата од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број: 01-883/1 од 10.02.2026. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу, у лици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 03-1174/2 од 10.02.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 390 од 03.02.2026. године, издати од стране ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- **Обавештење** број: 07.25.1 број 217-3-644/26-3 Датум: 08.06.2026. године. издати од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – **Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова**, где се наводи: „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.“
- **Обавештење** број: 40/2-2026 од 03.02.2026. године издато од стране **Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево**

На основу Уредбе о листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 106/2025), за извођење наведених радова на предметним објектима, није потребно радити Студију о процени утицаја на животну средину

#### Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-26693/2025 од 29.12.2025. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-35262/2025 од 26.12.2025. 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.

#### **Локација:**

Локација предметног објекта, према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“, налази се у грађевинском подручју града Пожаревца, у зони: **Комерцијалне услужне делатности у широј централној градској зони, у делу блока 2.3 на углу улица Топличине и Југ - Богданове.**

Катастарска парцела 1408 КО Пожаревац је укупне површине 22а и 4м<sup>2</sup>, приступ постојећем објекту бр.1 је из улице Топличине, катастарска парцела бр. 1470/1 КО Пожаревац, Приступ објектима бр. 2 и 3 је из улице Југ Богданове, катастарска парцела бр. 820 КО Пожаревац. Приласци објектима се у

потпуности задржавају. Све грађевинске линије се у потпуности задржавају према постојећем стању, нема увећања односно доградње објекта.

**Обликовне , програмске и функционалне карактеристике објекта:**

**Објекат бр. 1** је спратности П+2 (приземље+2спрата). Димензија објекта у најистуренијем габариту основе приземља- грађевинска димензија је:52,32/53,93м x 9,79/10,16м.

**Објекат бр. 2** је спратности П+2 (приземље+ 2 спрата). Димензија објекта у најистуренијем габариту основе приземља- грађевинска димензија је:16,46м x 12,94м+6,42мx7,82м+ 30,36м x 12,64м.

**Објекат бр. 3** је спратности По+П+2+Пс( подрум, приземље+2спрата+повучени спрат). Димензија објекта у најистуренијем габариту основе приземља- грађевинска димензија је:14,65/12,67м x 14,63/15,89м.

Укупна корисна површина објекта бр.1 износи: 1058,60м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина објекта бр. 1 у основи приземља износи: 538,00м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина објекта бр. 1: 1252,30м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина објекта бр.2 износи: 1265,70м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина објекта бр. 2 у основи приземља износи: 740,20м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина објекта бр. 2: 1473,00м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина објекта бр.3 износи: 701,60м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина објекта бр. 3 у основи приземља износи: 216,30м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина објекта бр. 3: 797,70м<sup>2</sup>.

**Пословни објекат бр.1**, спратности П+2, садржи просторије следеће намене:

у приземљу:

Локал L1 (дуплекс)- део у приземљу- Продајни простор, канцеларију, предпростор са wc-ом и два магацина;

На I спрату:

Локал L1 (дуплекс) - део на спрату- Продајни простор, шест канцеларија ходник;

На II спрату:

Тавански простор намењен архиви.

**Пословни објекат бр.2**, спратности П+2, садржи просторије следеће намене:

у приземљу:

Локал L1 (дуплекс) - део у приземљу- Продајни простор из два дела, лифт, ходник, степениште, санитарни чвор и оставу;

На I спрату:

Локал L1 (дуплекс) - дао на спрату- Продајни простор, ходник, степениште, улаз степениште, санитарни чвор и оставу;

На II спрату:

степениште и канцеларију;

**Пословни објекат бр.3**, спратности По+П+2+Пс, садржи просторије следеће намене:

у подруму:

Локал L1 (дуплекс)- део у подруму- остава и степениште;

у приземљу:

Локал L1 (дуплекс)- део у приземљу- Пословни простор, степениште за подрум, санитарни чвор и оставу;

На I спрату:

Ходник и степениште,

Локал L2- Канцеларијски простор са санитарним чвором,

Локал L3- Канцеларијски простор са санитарним чвором,

#### На II спрату:

Ходник и степениште,

Стан S1, дуплекс, на етажи I спрата: ходник, пет спаваћих соба, три купатила и гардеробер;

#### На повученом спрату:

Стан S1, дуплекс, на етажи повученог спрата: ходник, вш, дневни боравак са трпезаријом и кухињом и терасу.

### **Инсталације**

У објекту су предвиђене све стандардне врсте инсталација које подразумева овај тип објекта (развод санитарне и хидрантске воде, канализације, јаке и слабе струје, громобранске инсталација, грејање, хлађење, вентилација и дојаве пожара) у складу са стандардима, прописима и нормативима за ову врсту објекта, а у свему према условима и капацитетима јавних комуналних предузећа

### **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 Обавештења број: 07.25.1 број 217-3-644/26-3 Датум: 08.06.2026. године. издати од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – **Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова**, наводи се: „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.“

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 је: Комерцијалне услужне делатности у широј централној градској зони.

У сваком објекту и на свакој грађевинској парцели дозвољени су, поред претежне, и садржаји других намена компатибилних са претежном. 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.

### **ДОКУМЕНТАЦИЈА:**

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

1. Идејно решење (0—главна свеска; 1- пројекат архитектуре; ): број техничке документације D 12-01/25, од 11.05.2026.год, Пожаревац, сачињен од стране пројектанта: ПД „Наша кућа“ д.о.о. Пожаревац, Таковска 15/3, одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор, Главни и одговорни пројектант: Саида Ћатиновић, дипл.инж.арх. 300 5164 03
  2. Катастарско топографски план за кп.бр. 1408 К.О. Пожаревац од 04.05.2026.године, сачињен од стране „ЕЛИТ“ Пожаревац, а израдио Слађан Пантић, струк.геод.инж..
  3. Овлашћење за подношење захтева, потписано од стране инвеститора;
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 24.03.2026.године на износ од 7030,00 и 420,00 динара.
  - Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 24.03.2026.године на износ од 7383,00 динара.
  - Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 21.05.2026.године на износ од 2500,00 динара.

### **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, 62/2023 и 91/2025), **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 исходовање решења о грађевинској дозволи,

сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

**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.