

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

Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове

**Број: РОР-РЗР-9141-ЛОС-1/2026**

Зав.Број: 04-350-192/2026

Датум: 13.05.2026. године

**П о ж а р е в а ц**

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву: Милош Дамњановић, Војводе Синђелића 16, Кленовник, преко пуномоћника: „SUPPORT BIRO“ Пионирски трг 13/14, Пожаревац (МБ: 60742707, ПИБ: 105068174), за издавање локацијских услова за изградњу стамбено – пословне зграде, категорије Б, спратности Пр+2+Пс на К.П. 1594 К.О. Костолац - Град, ул. Првомајска бр. 5, у Костолцу, на основу члана 53а, 54.- 57. 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, 62/2023 и 91/2025), чланова 9. и 33. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС, број 96/2023), Правилнику о садржини, начину, поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр.96/2023) и Плана генералне регулације Костолаца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015) издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**За катастарску парцелу број 1594 К.О. Костолац - Град, ул. Првомајска бр. 5, у Костолцу, укупне БРУТО површине од 671 м<sup>2</sup>, због изградње стамбено – пословне зграде, категорије Б, спратности Пр+2+Пс.**

**ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ:** Увидом у План генералне регулације Костолаца утврђено је да катастарска парцела бр. 1594 К.О. Костолац град представља формирану грађевинску парцелу.

Планирани објекат је доминантне категорије Б, класификационе ознаке: 112221 (77,80%) – стамбени део и 123001 (22,20%) – пословни део.

Укупна БРГП надземно: 805,20м<sup>2</sup>

Укупна БРУТО изграђена површина: 805,20м<sup>2</sup>

Укупна НЕТО површина: 670,47 м<sup>2</sup>

Спратност (надземних и подземних етажа): Пр+2+Пс

Број функционалних јединица/број станова: 9

Број локала: 2

Број паркинг места: 11

**ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:**

Предметна парцела се налази у Костолцу, улица Првوماјска број 5, правилног правоугаоног облика. Планом генералне регулације Костолца, Катастарска парцела број 1594 К.О. Костолац – Град лоцирана је у оквиру грађевинског подручја градског насеља Костолац у оквиру зоне становања малих густина, претежно породичних стамбених објеката са допунском и пратећом наменом комерцијално – услужне делатности (трговина, ресторани, кафеи...). К.П. 1594 се налази у оквиру блока 3.4. Са северне стране парцела је омеђана са улицом Првوماјска К.П. 2398 К.О. Костолац – Град, са западне стране омеђана је суседом К.П. 1593 К.О. Костолац – Град, са источне стране омеђан је суседом К.П. 1595 К.О. Костолац – Град и са јужне стране суседом 1596 К.О. Костолац – Град. Парцела, положај предметног објеката, положај суседних парцела и висинске коте приказане су на Ситуационом плану (катастарско – топографском плану).

### **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:**

На катастарској парцели број 1594 КО Костолац - Град површине 671 м<sup>2</sup>, **постоје изграђени објекти који се руше** – објекат бр. 1 породична стамбена зграда БРУТО површине од 120м<sup>2</sup> – објекат изграђен без одобрења за градњу и објекат бр. 2 гаража БРУТО површине од 33м<sup>2</sup> – објекат изграђен без одобрења за градњу.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана број: 952-04-030-6554/2026 од 31.03.2026. издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пожаревац
2. Копија катастарског плана водова број: 956-304-9371/2026 од 31.03.2026. издата од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац

### **ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:**

Планом генералне регулације Костолца, катастарска парцела бр. 1594 К.О. Костолац град лоцирана је у оквиру грађевинског подручја градског насеља Костолац, у оквиру становања малих густина, зоне претежно породичних стамбених објеката. Катастарска парцела бр. 1594 се налазе у оквиру блока 3.4.

### **УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:**

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за породично становање, углавном индивидуално (једнопородично) становање:

#### Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте .. 300м<sup>2</sup>

- минималана ширина парцеле

- за слободностојеће објекте ..... 12,0m

#### Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели .....1,2

#### Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....40%

### Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....20%

### Висинска регулација

- максимална спратност објеката .....По+П+2+Пк
- од коте слемена..... 15,0m
- до коте венца..... 12,0m

### Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле ..... 6,5m
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле ..... 1,5-2,5m
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката .....4,0m
- минимално растојање два објекта на парцели .....4,0m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле .....6,0m
- минимално растојање наспрамног објекта ..... 1x, а не мање од 6,0m
- Није дозвољена изградња отвора на фасадама помоћних објеката окренутим ка суседним границама парцеле уколико су на растојању мањем од 2,0m.
- Испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5 m, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5m од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени.
- Испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.
- На деловима новопланираних објеката оријетисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:
  - дужина испада може бити максимално 0,6m, ако је ширина тротоара до 3,5m и то на минималној висини од 4,0m изнад тротоара и 40% површине уличне фасаде,
  - дужина испада може бити максимално 1,0m, ако је ширина тротоара већа од 3,5m, ширина улице већа од 15,0m и то на минималној висини од 4,0m изнад тротоара и 50% површине уличне фасаде,
  - испади на објектима у блоковима у непрекинутом низу не смеју угрозити објекте на суседним парцелама у односу на инсолацију, визуелно ометање и приватност, тако да испад може бити максималне ширине колико је и растојање до најближег отвора на суседном објекту у истом низу.

### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

На К.О. Костолац - Град, ул. Првомајска бр. 5, у Костолцу, укупне површине од 671 м<sup>2</sup>, **могуће је планирати изградњу стамбено – пословне зграде, категорије Б, спратности Пр+2+Пс**, димензије 12,70м x 15,85м, укупне БРУТО развијене грађевинске површине 805,20 м<sup>2</sup>. НЕТО површина објекта износи укупно 670,47 м<sup>2</sup>, а у свему према Идејном решењу број: 03-ИДР/2026, урађеном од стране Пројектанта: „SUPPORT BIRO“ Пионирски трг 13/14, Пожаревац (МБ: 60742707, ПИБ: 105068174). Одговорно лице пројектанта: Јован Илић, директор, за које је Главни пројектант ИДР-а: **Мирослав Бранковић, дипл. инж. арх., Број лиценце ИКС-а: 300 5078 03**, које је саставни део локацијских услова.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта. Објекат мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са

стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објеката. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

#### - урбанистички параметри:

Изградњом предметног објекта, постиже се индекс заузетости на парцели од 30,00%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 1,2 што је једнако од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,2. Процент зелених површина је планиран на 21,83%, што је више од минимално дозвољених 20 %.

#### - положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Регулационе линије успостављене су у складу са важећим планским документом – План генералне регулације Костолца и то на следећи начин: - Према северној страни регулациона линија се поклапа са катастарском границом парцеле К.П. 1594 К.О. Костолац – Град.

Грађевинска линија дефинисана је важећим планским документом План генералне регулације Костолца - Прилог 1.6.1 „Урбанистичка регулација“ и налази се на растојању од 6,5м од регулационе линије и дефинисана је у свему према приложеном идејном решењу.

Бочна линија изградње: Са источне стране објекат је постављен на растојању од 2,5м од боче границе суседне парцеле К.П. 1595 К.О. Костолац – Град. Минимално растојање до источног бочног суседног објекта на К.П. 1595 износи 6,7м што је веће од  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта (6,38м) , а не мање од 4м. Са западне стране објекат је постављен на растојању од 5,00м од боче границе суседне парцеле К.П. 1593 К.О. Костолац – Град. Минимално растојање до западног бочног суседног објекта на К.П. 1593 износи 9,01м што је веће од  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта (6,38м) , а не мање од 4м.

Задња линија изградње: Са задње јужне стране објекат је постављен на растојању од 10,42м од задње границе суседне парцеле К.П. 1596 К.О. Костолац – Град што је веће од минималних 6м. Минимално растојање до јужног задњег суседног објекта на К.П. 1596 износи 15,42м што је веће од  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта (6,29м) , а не мање од 6м.

- **ВЕРТИКАЛНИ ГАБАРИТИ:** Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта. Спратност планираног вишепородичног стамбено - пословне зграде је Пр+2+Пс (приземље, два спрата и повучени спрат), што је у складу планом дефинисаном оријентационом спратношћу. Вертикални габарит објекта одређен је спратношћу Пр+2+Пс, при чему спратна висина пословног дела приземља износи 3,70м, спратна висина стамбеног простора приземља износи 2,90м, а свих осталих надземних спратних етажа износи по 2,65м. Кров је типа вишесливни раван кров у нагибу 2% покривенводоотпорном ФПО мембраном и свим потребним термоизолацијама. Висина венца објекта одређена је у односу на нулту коту објекта (+76,95 мнв), односно коту нивелете јавне приступне површине – тротоара у осовини објекта ка улици Првوماјска (К.П. 2396), у односу на коју је одређена висина пода пословног дела приземља на +0,20м, тако да ката пода приземља пословног дела износи  $\pm 0,00 = +77,15$  мнв. док је ката пода приземља стамбеног дела +0,80 = +77,95мнв. Висина венца објекта ка улици износи 11,25м, висина венца повученог спрата износи 12,75м, а висина слемена крова износи 13,40м.

**НИВЕЛАЦИЈА:** Нивелацино решење дефинисано је нивелетама саобраћајних површина, односно котама терена и дато је у графичком прилогу број 1 СИТУАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН са основом приземља и приказом партерног уређења“ у апсолутним и релативним котама. Нивелација објекта, интерних комуникација и слободних површина, прилагођена је постојећем терену. Нивелационо решење условљено је новопроектованим котама планираног колског улаза, висинским

котама терена на предметној парцели, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступања од предлога нивелационог решења је могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих садржаја на предметној грађевинској парцели. Нивелација према суседним парцелама је решена применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката, на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели. Постојећи терен на предметној парцели је у благом паду од задње границе парцеле ка улици. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улица Првомајска. Висина објекта одређена је у односу на нулту коту објекта (+76,95 мнв), односно, коту нивелете јавне приступне површине – тротоара у осовини објекта ка улици Првомајска.

**Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима.**

**Комплетну површину грађевинске парцеле нивелисати тако да површинске воде не угрожавају објекат у функцији као ни објекте ни садржаје на суседним парцелама и просторима.**

**- саобраћајни токови:**

Колски приступ на парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Првомајска са северне стране. **Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.**

**- ограђивање:**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови ограде и капије буду на парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

**- уређење терена и зеленило:**

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 20% простора парцеле. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

#### **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:**

1. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 03-2944/2 од 09.04.2026. године;
2. Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-155980-UPP-26 од 17.04.2026. године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ Д.О.О. са седиштем у Београду, Огранак **Електродистрибуција Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
3. Технички услови издати од стране ЈКП Пожаревац пут из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 1457 од 08.04.2026. године.

4. Технички услови, деловодни број 159322/2-2026 од 06.04.2026.године и 159322/2-2026 од 06.04.2026.године, издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. **Телеком Србија**, Београд, ул. Новопазарска бр.37-39

5. Изјава за давање техничких услова у вези топлификације, број: 02-352-108/26-1, издата од стране Градске општине Костолац од 21.04.2026.

6. Технички услови издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ из Пожареваца, ул. Моше Пијаде 2, број 01-2563/1 од 20.04.2026. године

7. **Обавештење, израђено од стране МУП Србије, Одељење за ванредне ситуације, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија, број 217-3-383/26-1 од 08.04.2026, у којима је наведено да:**“ за предметну локацију није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију.“

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

#### **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.**

#### **ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

У оквиру граница предметног Плана добра која уживају претходну заштиту су:

1. Радничка колонија
2. Зграда код надвожњака

Опште мере заштите и услови очувања, одржавања и коришћења потенцијалних археолошких локалитета и налаза, су:

Извођење земљаних радова врши се према условима Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, који се утврђују сходно законској процедури по сваком појединачном захтеву.

Инвеститори и извођачи су обавезни да током извођења свих земљаних радова обезбеде све материјално техничке услове за археолошки надзор и праћење радова, а уколико се се наиђе на археолошке налазе да обезбеде све потребне услове за њихово истраживање и заштиту.

#### **ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- **Идејно решење** број: 03-ИДР/2026, урађеном од стране Пројектанта: „SUPPORT BIRO“ Пионирски трг 13/14, Пожаревац (МБ: 60742707, ПИБ: 105068174). Одговорно лице пројектанта: Јован Илић, директор, за које је Главни пројектант ИДР-а: Мирослав Бранковић, дипл. инж. арх., Број лиценце ИКС-а: 300 5078 03, које је саставни део локацијских услова.

- **Катастарско-топографски план**, израђен од стране ГР „ЕЛИТ“ Пожаревац од 10.12.2025. године; снимео: Слађан Пантић, струк.инж.геод.
- Извод из базе података број 850, од 26.03.2026.године, електронски потписан од стране пуномоћника.
- **Пуномоћје за подношење захтева** од фебруара 2026. године, електронски потписан од стране пуномоћника.
- Налози за уплату локалне и републичке административне таксе у износу од 5796,00 дин. 3660,00 динара и 460,00 динара од 26.02.2026. године
- Налог за уплату таксе за ЦЕОП од 1500,00 динара од 26.03.2026. године.

## НАПОМЕНА:

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 87/2023), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

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.

У складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25), **локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.**

На основу члана 8ђ. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25), 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 употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона.

**Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исховање 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).

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.

**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.

**ДОСТАВИТИ:**

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

***Обрађивач***

*Иван Манојловић, дипл.инж.арх*

***Начелник Одељења***

***Војислав Пајић, дипл.инж.арх.***