

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-18789-LOC-1/2026
Зав.Број: 04-350-409/2026
Датум: 28.07.2026. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву који је поднет од стране: **Драган Кезић** из Пожареваца, улица Дунавска 59, 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 и пренамену пословног простора у стамбени, у нивоу приземља, у оквиру постојећег објекта са употребном дозволом, спратности П+2+Пс, на К.П. 619/5 К.О. Пожаревац, ул. Дунавска 59, у Пожаревцу**, 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. 115/2020), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023 и 33/2026), **Плана генералне регулације Пожаревац 1** („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20), **и з д а ј е:**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 619/5 К.О. Пожаревац, у улици Дунавска број 59 у Пожаревцу, укупне површине парцеле 1477,00 м², **а у сврху адаптације и пренамене пословног простора у стамбени, у нивоу приземља, у оквиру постојећег објекта са употребном дозволом, спратности П+2+Пс, чиме постојећи стамбено-пословни објекат прелази у стамбени објекат категорије Б,** класификационе ознаке 112221 (100%), спратности П+2+Пс. **Катастарска парцела број 619/5 К.О. Пожаревац, испуњава услов за грађевинску парцелу.**

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Локација предметног објекта, према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“, налази се у грађевинском подручју града Пожареваца у **зони „Становање средње спратности изван централне градске зоне“**, у оквиру површина осталих намена. У морфолошком смислу терен се може сматрати релативно равним. Укупна површина грађевинске парцеле је 1477,00 м².

СТАЊЕ НА ТЕРЕНУ: На катастарској парцели 619/5 К.О. Пожаревац налази се изграђен и завршен стамбено-пословни објекат, спратности П+2+Пс, за који је добијена **употребна дозвола бр. ROP-PZR-19830-IUPH-2/2025 (интерни број: 04-351-632/2025) од 18.08.2025. године, на коме се врши адаптација и пренамена пословног простора у стамбени у нивоу приземља.** Парцела је у режиму приватне својине Кезић Драгана и комунално је опремљена.

У предметном Идејном решењу је наведено: „Стамбено-пословни објекат је завршен и добијена је употребна дозвола бр.: ROP-PZR-19830 IUPH-2/2025, интерни број: 04-351-632/2025 од 18.08.2025.године. Планирана је адаптација постојећег пословног простора у етажи приземља и пренамена истог у стамбени простор – формирање четири стамбене јединице. Интервенција пордазимева искључиво радове у приземљу предметног објекта, радови на формирању преградних зидова, реорганизацији и измештању санитарних чворова у складу са постојећим доводима инсталација, опремање новоформираних стамбених јединица електроенергетским инсталацијама, инсталацијама водовода и канализације као и инсталацијама грејања. Фасада адаптираног простора концептуално прати спратне етаже.“

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: Предметна локација се налази у зони становања средње спратности изван централне градске зоне. Планирана максимална спратност је По+П+З+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат). Грађевинска парцела је скоро правилног трапезастог облика са обезбеђеним колским и пешачким приступом из улице Шумадијска.

1. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: Б (Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана; до 2.000 м² и П+4+Пс).

Класификациона ознака објекта: 112221 (100,00%) – стамбене зграде са више од три стана. Предрачунска вредност радова адаптације је: 3.603.600,00 дин.

2. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Изведена спратност објекта је П+2+Пс (приземље, два спрата и повучен спрат);

Изведене површине (не мењају се у односу на добијену употребну дозволу):

Укупна БРГП надземно: 999,80 м²;

Укупна БРУТО изграђена површина: 999,80 м²;

Укупна НЕТО површина свих етажа: 849,49 м²;

Површина земљишта под објектом (заузетост): 266,00 м²;

Висина објекта: Венац Пс = +10,45 m, Слеме = +13,35 m;

Проценат зелених површина: 39,49%;

Остварени индекс заузетости: 30,92%;

Индекс изграђености: 1,21;

Планирани посебни делови објекта:

Број станова: 16 (12 постојећих + 4 новопланирана у приземљу);

Број паркинг места: 17.

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:

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

Становање средње спратности изван централне градске зоне

Табела 41. Посебна правила грађења за зону становања средње спратности 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 за објекте у низу и двојне објекте, а 16 m за слободностојеће објекте.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 45% • изузетно 50%, 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	• 14,5 m; изузетно, у улицама Чеде Васовића и Дунавској (до раскрснице са Улицом Раде Слободе), највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m; • оријентациона спратност је П+3(+Пс); изузетно, у улицама Чеде Васовића и Дунавској (до раскрснице са Улицом Раде Слободе), 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 1/4 висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно 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 1/3 висине објекта, али не мање од 6 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 1/3 висине објекта, али не мање од 5 m; • објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.
заштита суседних објеката*	• у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 1/2 висине вишег објекта, изузетно 1/3 висине вишег објекта, уколико објекти немају отворе стамбених просторија на бочним фасадама или постоје отвори помоћних просторија са парпетом висине мин. 1,8 m. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; • међусобна наспрамна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама са заједничком задњом границом је најмање 2/3 висине 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 стамбених 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 стамбених просторија 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 мање од 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 35%; • подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; • није дозвољено поплочавање 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 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 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.

* 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 Пожареваца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023 и 33/2026), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: **20700-D.11.02-274661 -UPP-26** од 08.07.2026.године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Одговор на захтев за издавање Техничких услова за пројектовање и прикључење на ТС бр. **2777 /2** од **03.07.2026.** године, издата од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број: **01-3684/1** од **02.07.2026. године.** године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу, у лици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 03-5129/2 од 14.07.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: **2718** од **30.06.2026. године.** године, издати од стране ЈКП Пожаревац пут Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац;

На основу Уредбе 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), за изградњу предметног објекта није потребно радити Студију о процени утицаја на животну средину

На основу Карте 12 – Заштита културних добара, у оквиру графичког дела ППР-а 1 предметна локација се налази у зони за коју није потребно прибављати услове надлежног завода за заштиту

споменика културе

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-13074/2026 од 17.06.2026. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-17761/2026 од 17.06.2026.. 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.

5. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Предметни радови адаптације врше се унутар постојећег габарита објекта на к.п.бр. 619/5 К.О. Пожаревац. Грађевинска линија објекта постављена је на **22,96 m** од планиране регулационе линије. Растојање објекта од суседних парцела износи: према к.п. 619/4 на **0,30 m**, а према к.п. 619/6, 619/7, 619/8 и 619/9 на **6,00 m**. Колски и пешачки приступ је обезбеђен из улице Дунавска.

Обликовне, програмске и функционалне карактеристике објекта: Постојећи стамбено-пословни објекат се адаптира тако што се пословни простор у приземљу пренамењује у четири стамбене јединице (**S01, S02, S03 и S04**). Тиме објекат постаје чиста стамбена зграда са укупно 16 станова. 8. Главни улаз у објекат је са уличне стране, а веза између етажа остварена је унутрашњим степеништем и лифтом.

Унутрашња и спољна обрада: Фасада адаптираног дела концептуално прати изглед постојећих спратних етажа. Спољни зидови су од глинених блокова са „демит“ **фасадом** (стиропор d=10-12cm). Кровни покривач је **пластифицирани лим**. Спољна столарија је од **PVC термо профила**. Подови у стамбеним јединицама су комбинација керамике и паркета.

Енергетска ефикасност и Противпожарна заштита: Објекат поседује Енергетски пасош бр. 151/2025. Противпожарна заштита је обезбеђена кроз постојећу хидрантску мрежу на парцели (хидранти SPH-P1 и SPH-P2).

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

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:

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

ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев, достављено је следеће:

- **Идејно решење (IDR) бр. D 01-02/26 од 09.02.2026. године**, пројектант ПД "Наша кућа" д.о.о. Пожаревац, **главни пројектант Саида Ћатиновић**, дипл.инж.арх. (лиценца 300 5164 03).
- **Употребна дозвола** за постојећи објекат бр. 04-351-632/2025 од 18.08.2025. године
- **Катастарско – топографски план** од 25.11.2022. године, за к.п.бр. 619/5 и 619/17 обе КО Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.геод.инж
- **Пуномоћје** за подношење захтева од 09.02.2026.године;
- **Доказ о уплати републичке административне таксе** на износ од **600,00 и 420,00** динара од 10.06.2026
- **Доказ о уплати локалне административне таксе** на износ од **2632,00** динара од 10.06.2026..
- **Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП** на износ од **1500,00** динара од 11.06.2026..

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 исхођење решења о грађевинској дозволи, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 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
- имаоцима јавног овлашћења, ради информисања
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Иван Манојловић д.и.а

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а.