**Република Србија**
**ГРАДСКА УПРАВА**
**ГРАДА ПОЖАРЕВЦА**
**Одељење за урбанизам и**
**грађевинске послове**
**Број: ROP-PZR-32918-LOC-1/2026**
**Број: 04-350-664/2026**
**Датум: 13.11.2026. године**
**Пожаревац**

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Самостална занатска радња „Стакломонт Зоран Стојковић предузетник'' из Пожаревца, улица Лоле Рибара бр. 59, коју заступа Александра Кокерић из пр студио за пројектовање „NA2'' из Пожаревца, улица Моше Пијаде број 34, за издавање локацијских услова, на основу чланова 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, 62/23, 91/25 и 80/26), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС", број 87/2023), чланова 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС", број 96/2023 и 33/2026) и Плана детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне I фаза'' у Пожаревцу („Сл. гласник Града Пожаревца'', бр. 5/2010), и з д а ј е:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 6780/44 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Варошке утрине бб., за планирану изградњу производно-складишног објекта за производњу готових производа – стакла за остакљивање прозора и врата и складиштење и дистрибуцију готових производа, спратности Пр+0 (приземље), укупне БРГП и бруто површине објекта од 737,00 $m^2$, нето површине објекта од 719,58 $m^2$.

### 1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 6780/44 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, на којој је планирана предметна изградња налази се у грађевинском подручју Града Пожаревца и представља формирану грађевинску парцели, а све на основу члана 53а став 2. 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, 62/23, 91/25 и 80/26). На парцели нема изграђених објеката, што је евидентирано на основу катастарско –топографског плана за к.п.бр. 6780/44 К.О. Пожаревац, од 19.5.2026. године.

### 2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: Б (мање захтевни објекти).
Класификациона ознака објекта: 125101 – производни простор са уделом од 34% и 125221 – затворена складишта са уделом од 66%.
Намена објекта: индустријске зграде - Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. – радионице до 400 $m^2$

и затворена складишта - Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама до 1500 $m^2$ и П+1.

## 3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана је изградња производно-складишног објекта за производњу готових производа – стакла за остакљивање прозора и врата и складиштење и дистрибуцију готових производа, укупне БРГП и бруто површине објекта од 737,00 $m^2$, нето површине објекта од 719,58 $m^2$, нето површине производног дела од 241,49 $m^2$ и нето површине складишног дела од 478,09 $m^2$ и максималних димензија основе приземља 33,10 x 24,65m.

## 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'', 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, 62/23, 91/25 и 80/26) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

I. План детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне I фаза'' у Пожаревцу („Сл. гласник Града Пожаревца'', бр. 5/2010);

Предметна парцела је лоцирана у у оквиру зоне – целине А1.1, и у складу са планираном наменом, важе следећа посебна правила уређења и грађења за индивидуалне објекте:

**Парцела:**

- минимална површина парцеле 1.500 $м^2$
- минимална ширина парцеле 20 м

**Индекс или степен изграђености "И"**

- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели површине:
- до 0,5 ха …….... 0,8
- од 0,5 ха до 1 ха …….. 0,7
- од 1 ха до 3 ха…….. 0,6
- преко 3 ха ……..... 0,5

**Индекс или степен заузетости "З" на парцели површине:**

- до 0,5 ……..... 70%
- од 0,5 ха до 1 ха …….. 60%
- од 1 ха до 3 ха…….. 50%
- преко 3 ха ……..... 40%

**Зелене површине:**

- минимални проценат зелене површине на парцели до 1 ha……..... 20%
- минимални проценат зелене површине на парцели до 1-3 ha……..... 25%
- минимални проценат зелене површине на парцели преко 3 ha....……..... 30%

**Висинска регулација:**

- максимална спратност објеката П+1

- максимална висина објекта 15,0 м

(изузетно максимална висина објекта може бити већа од 15 м искључиво у случају да је условљена технолошким процесом)

- спратност помоћних објеката П
- максимална висина помоћног објеката 5,0 м

**Хоризонтална регулација:**

- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле 10,0 м односно 15,0 м
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 5,0 м
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката 10,0 м
- минимално растојање два објекта на парцели ½ висине вишег објекта (не може бити мање од 4,0м)
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле

помоћни објекти 6,0 м
објекти главне намене 10,0 м

- за изграђене објекте важе постојећа растојања

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле у складу са параметрима датим у поглављу Правила за паркирање.

**Правила за паркирање**
Потребан број паркинг места за остале делатности

- производни погони 100m² бруто површине или на три запослена радника (онај

критеријум који даје већи број паркинг места се усваја) = 1 паркинг место

- администартивно –пословни објекти 30m² бруто површине = 1 паркинг место
- трговине 60m² бруто површине = 1 паркинг место
- хипер-маркети, шопинг молови 50 m² продајног простора =1 паркинг место
- хотели 3-10 кревета (зависно од категорије) = 1 паркинг место
- ресторани, кафане 4 седећа места= 1 паркинг место
- мотели 1 соба = 1 паркинг место
- биоскоп, дворане 10 столица = 1 паркинг место
- спортске дворане, стадиони, спортски терени 8-12 гледалаца =1 паркинг место

Све паркинг површине морају обавезно бити озелењене дрворедним садницама, или у случају формирања надстрешница, то морају бити ткзв, зелене надстрешнице то јест озелењене пузавицама.

## 5. **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'', 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, 62/23, 91/25 и 80/26), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС" број 87/2023) 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.-429594-UPP-26 од 23.10.2026. године, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. са седиштем у Београду – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17.
- Технички услови, број 03-8914/2 од 23.10.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Пожаревац пут“ из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 4152 од 9.10.2026. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр. 2, број 01-5692/1 од 9.10.2026. године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара, издати од стране МУП – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу – Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија, број 07.25.1 број 217-3-1198/26-2 од 12.10.2026. године.
- Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину издато од стране Одељења за ванредне ситуације и пословне одбране, заштиту животне средине и пољопривреду, број 12-501-221/2026 од 3.11.2026. године.

У складу са издатим Мишљењем о потреби процене утицаја на животну средину од стране Одељења за ванредне ситуације и пословне одбране, заштиту животне средине и пољопривреду, број 12-501-221/2026 од 3.11.2026. године, констатовано је да је 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 и није прописан Уредбом 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 и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 106/25).
У Уредби стоји да пројекти који се могу подвести под тачку 7) индустријска прерада минерала- 3. Постројења за производњу стакла и стаклених влакана, укључујући производњу стакла које се добија прерадом старог стакла капацитета до 20 t на дан налазе се у критеријуму пројеката за које постоји обасвеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја. С обзиром да се у предметном захтеву наводи да ће се обављати само проиводња готових производа од стакла, а не производња стакла одлучено је да није потребна процена утицаја на животну средину. Уколико би дошло до промене намене производно складишног простора неком другом производном делатношћу или би се као што је наведено у тачки 7. предметне Уредбе радила производња стакла или прерада старог стакла инвеститор има обавезу да се обрати Одељењу за ванредне послове и послове одбране, заштиту животне средине и пољопривреду са захтевом за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

**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.**

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

## 6. **ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:**

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији је могуће планирати изградњу производно-складишног објекта за производњу готових производа – стакла за остакљивање прозора и врата и складиштење и дистрибуцију готових производа, спратности Пр+0 (приземље), на начин приказан Идејним решењем (ИДР) број 0-02/09-2026 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од септембра 2026. године, урађеном од стране „NA2 studio“ из Пожаревца, улица Моше Пијаде број 34, за које је као главни и одговорни пројектант одређен

Саша Трикић, дипл. инж. арх. са бројем лиценце 300 А01563 19, које је саставни део локацијских услова.

Параметри дати Идејним решењем су у складу са важећим планским основом и то за:

Грађевинска парцела:

- Површина катастарске парцеле број 6780/44 К.О. Пожаревац је 1.921,00 м$^2$.

Индекс заузетости (Из):

- Индекс заузетости парцеле Из= 38,37% < 70%

Индекс изграђености:

- Индекс изграђености парцеле: 0,38 < 0,8

Планирана висина објекта:

- спратност је П+0 (приземље);
- висина венца: +8,10м (+86,80м);
- висина слемена: +9,18м (+87,88м);

Положај објекта у односу на регулацију:

- Регулациона линија предвиђена је према улици Варошке утрине, регулациона линија се поклапа са границом катастарске парцеле број 6780/41 К.О. Пожаревац и улице Варошке утрине.
- Грађевинска линија предвиђена је на растојању 10,00 м од регулационе линије према улици Варошке утрине.

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

- Бочна линија градње са северне стране парцеле одређена је на растојању 5,00 m од границе са суседној к.п.бр. 6780/43 К.О. Пожаревац.
- Бочна линија градње са јужне стране парцеле одређена је на растојању од 5,00 m од границе са суседном к.п.бр. 6780/45 К.О. Пожаревац.
- Задња граница градње са источне стране парцеле одређена је на растојању од 10,03 – 10,04 m од границе са суседном к.п.бр. 6780/1 и 6780/78 обе К.О. Пожаревац.
- Објекат се поставља као слободностојећи;

Планирана нивелација:

- Кота тротоара око објекта - 0,20 (+78,50)м
- Кота пода приземља ± 0,00 (+78,70)

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 20,00%;

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле.

Осим конкрентно наведених услова датих приложеним идејним решењем, инвеститор је дужан да се придржава посебних услова за изградњу у складу са планским основом ако није другачије дефинисано.

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.

## 7. **ДОКУМЕНТАЦИЈА:**

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем ROP-PZR-32918-LOC-1/2026 (04-350-664/2026) од 29.9.2026. године, од стране Самостална занатска радња „Стакломонт Зоран Стојковић предузетник'' из Пожаревца, улица Лоле Рибара бр. 59, коју заступа Александра Кокерић из пр студио за пројектовање „NA2'' из Пожаревца, улица Моше Пијаде број 34, и уз поднети захтев је достављено следеће:

- Идејно решење (ИДР) број 0-02/09-2026 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од септембра 2026. године, урађено од стране „NA2 studio“ из Пожаревца, улица Моше Пијаде број 34, за које је као главни и одговорни пројектант одређен Саша Трикић, дипл. инж. арх. са бројем лиценце 300 A01563 19.
- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 6780/44 К.О. Пожаревац, од 19.5.2026. године, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ са седиштем у Пожаревцу, оверен од стране Слађана Пантића, струк. инж. геод.
- Пуномоћје од 1.9.2026. године.
- Докази о уплати накнаде за ЦЕОП, локалну административну таксу и републичку административну таксу.

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ - Службе за катстар непокретности Пожаревац и РГЗ - Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац, у складу са чланом 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 68/2019):

- Копија плана број 952-04-030-21769/2026 од 7.10.2026. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-29190/2026 од 6.10.2026. године, од издат од стране РГЗ – Одељење за катастар инфраструктуре Крагујевац.

## 8. **НАПОМЕНЕ**

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 објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/2023 и 33/2026).

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 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 грађевинсе 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.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач
Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Иван Манојловић, дипл. инж. арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.