



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-12754-LOC-1/2026**
Број: **04-350-273/2026**
Датум: 10.06.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова поднетом од стране „ГАЈЕВИ АПАРТМАНИ ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАНОВА“ Д.О.О. са седиштем у Салаковцу (Мало Црниће) улица Бресје број 131, кога заступа Александра Кокерић ПР „NA2studio“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 34, за потребе исходавања локацијских услова за потребе реконструкције, адаптације и пренамене постојећег објекта који ужива претходну заштиту, односно исходавања услова имаоца јавних овлашћења за потребе проширења комуналних капацитета у складу са приложеним идејним решењем, на основу чланова 53а, 54 - 57. 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), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), чланова 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020) и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију, адаптацију и пренамену пословног објекта – пословне зграде за коју није утврђена делатност (објекат који је изграђен пре прописа о изградњи) евидентираног у Изводу из базе података катастарa непоретности број: 17466 К.О. Пожаревац, као објекат број 1 који врши заузеће у основи приземља од 221м² на катастарској парцели број 912 К.О. Пожаревац.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 912 К.О. Пожаревац (укупне површине: 952,00м²) се налази у грађевинском реону Града Пожаревца утврђеним „Планом генералне регулације Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020) и представља форимирану грађевинску парцелу која остварује излаз на јавну површину са југоисточне стране стране на улици Таковску (к.п.бр.817/1 К.О. Пожаревац) и са северозападне стране на улици Драже Марковића (к.п.бр. 617/1 К.О. Пожаревац) и представља грађевинску парцелу.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

У складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће:

Категорија објекта: Б (мање захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта:

112 221– издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана (57,33%);

123 001 – пословни простори (42,67%);

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА И ОПИС ИНТЕРВЕНЦИЈЕ:

Планирана је реконструкција, адаптација и пренамена пословног објекта – пословне зграде за коју није утврђена делатност (објекат који је изграђен пре прописа о изградњи) евидентираног у Изводу из базе података катастарa непокретности број: 17466 К.О. Пожаревац, као објекта број 1 који врши заузеће у основи приземља од 221м², постојеће спратности По+П+1 (подрум, приземље и поткровље), у планирану функцију: стамбено – пословни објекат спратности По+П+2+Пк (подрум, приземље, два спрата и поткровље, бруто површине основе БПОпр=221,00м², развијене бруто грађевинске површине БРГПО=833,00м², укупне бруто површине БРПО=1.054,00м² и нето корисне површине НПО= 792,93м².

Планираном реконструкцијом и адаптацијом се формира једна пословна јединица и 6 стамбених јединица. Јединице су функционално независне и поседују одвојене улазе - везу са спољним простором.

Предметним радовима у складу са приложеним идејним решењем објекат остаје у својим постојећим габаритима и висинским параметрима, док се мења само унутрашњост објекта у погледу интервенција на конструкцији објекта у домену искоришћења висина постојећих етажа и формирање нове међуетаже чиме се добија додатна тежа другог спрата.

4. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, поступајући по поднетом захтеву, по службеној дужности исходovalo техничке услове имаоца јавних овлашћења нропходних за ову врсту радова и које садрже јасно детерминисане услове за реонструкцију објекта, 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 9. 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):

- Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-193716-UPP-26 од 13.05.2026. године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Булевар уметности број 12 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 34/2026, број: 1853/2 од 19.05.2026. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2, у којима се наводи да: **„на постоје технички услови за прикључење“ са даље образложеним начином на који је могуће објекат прикључити на мрежу локалног топлотова за потребе снабдевања истог топлотном енергијом;**
- Технички услови број: 01-3201/1 од 15.05.2026. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови за прикључење, број 03-3959/2 од 19.05.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде борј 2;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 07.25.1 број 217-3-498/26-1 од 12.05.2026. године, издати од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Сектора

за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова, где се наводи да: „нема посебних услова у погледу заштите од пожара“;

- Технички услови, број 1864 од 07.05.2026. године, издатих од стране ЈКП „Пожаревац пут“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28, где се наводи да: **„Паркирање се решава на нивоу плана, изградњом јавних гаража и паркинга на локацијама предвиђеним ДУП-ом „Центар“. У близини објекта у улици Таковска налази се гаража на којој је могуће закупити на годишњем нивоу резервисана паркинг места за пословно-стамбени објекат према важећем ценовнику ЈКП Пожаревац пут.“**
- Технички услови број: 203026/2-2026 од 05.05.2026. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације А.Д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду, улица Новопазарска број 37-39;
- Услови број 199/2-2026 од 15.05.2026. године издати од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево са седиштем у Смедереву у улици Деспота Ђурђа 11;

Парцеле које су наведене преко којих су планирани прикључци на инфраструктуру: 912, 817/7 и 617/7 све К.О. Пожаревац.

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. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

У складу са чланом 55. став 1. тачка 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), локацијски услови садрже и дуге услове у складу са посебним законом.

Одељење је 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 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), исходovalo Услове број 199/2-2026 од 15.05.2026. године издати од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево са седиштем у Смедереву у улици Деспота Ђурђа 11, где су дати следећи услови којих је треба мандаторно придржавати :

„Реконструкцију и адаптацију објекта у улици Таковска бр. 5 у Пожаревцу, на катастарској парцели бр. 912 КО Пожаревац, у Пожаревцу, планирати тако да:

- Хоризонтални и вертикални габарити објекта, његова ликовно-обликовна својства и статичка стабилност носеће конструкције остану у свему ненарушени;
- Планирати потпуну санацију свих оштећених делова фасада по узору на оригиналне. На оштећеним деловима фасаде обити малтер, продубити и очистити спојнице и поново глатко малтерисати кречним малтером у два слоја и бојити;
- Планирати прописну санацију свих оштећених делова елемената вучене и ливене пластике на уличним фасадама. Постојећа оштећења вучене пластике (кровног и подеоних венаца, опшивке око прозора, ...) санирати у свему у складу са постојећим добро очуваним деловима. Санацију елемената вучене пластике извести узимањем отисака са најочуванијих делова профила у гипсу и њиховим ретуширањем. На основу њих, израдити шаблоне од челичног лима за извлачење профила. Санацију ливене пластике извести израдом калуца на основу најочуванијих делова елемента и ливењем новог;

- На уличним фасадама у приземљу се може планирати избијање парапета у ширини постојећих прозорских отвора и формирање излога. Будуће изложне отворе формирати у осовинама и ширинама постојећих прозорских отвора на спрату објекта;
- На углу објекта у нивоу приземне етаже обновити улаз у објекат у сачуваним габаритима улаза који је зазидан у неком претходном периоду;
- Постојеће отворе који се налазе у простору између кордон и кровног венца могуће је проширити до ширине постојећих прозора на спрату објекта;
- Планирати санацију оштећене фасадне столарије на спрату објекта. Све оштећене делове столарије заменити новим израђеним од исте врсте дрвета и обрађене истом техником обраде која је примењена код постојеће столарије. Делове столарије који недостају израдити у свему у складу са постојећом сачуваном столаријом. У случају дотрајалости фасадне столарије може се планирати израда нове. Израду нове столарије планирати од квалитетне дрвене грађе или савремених материјала (алуминијум, елоксирана браварија и сл.), истих габарита, поделе и ликовности. Примена PVC материјала није дозвољена;
- За израду нових портала и врата у приземљу, и прозора у зони између кордон и кровног венца планирати употребу квалитетног дрвета, или савремених материјала (алуминијум, елоксирана браварија и сл.). Примена PVC материјала није дозвољена. Материјализацију и ликовност одредити тако да буде истородна са прозорима на спрату;
- Кровну конструкцију пажљиво прегледати, све оштећене и дотрајале елементе заменити новим, израђеним од истог материјала и исте технике обраде. Све висинске коте и геометрија кровних равни као и врста кровног покривача, морају остати непромењени;
- Може се планирати пренамена постојећег таванског простора у користан. Планирање постављања свих прописаних изолационих слојева је дозвољено. Увођење дневног светла, решити постављањем лежећих кровних прозора који својим осовинским ритмом треба да прате ритам отвора на фасадама;
- Адаптацију предметног објекта планирати у складу са његовом будућом наменом;
- Може се планирати демонтажа постојећих унутрашњих и увођење нових унутрашњих конструктивних елемената (зидови, степениште, међуспратне конструкције...). Нови архитектонски елементи у објекту могу бити изведени од савремених материјала и, у односу на постојеће који се укидају, различито постављени, односно изведени на новим позицијама. Укидање постојећих и увођење нових конструктивних елемената не сме ни на који начин да наруши статичку стабилност носеће конструкције објекта. На уличним фасадама предметног објекта, ови радови не смеју да изазову промене;
- Материјализацију зидова, подова и столарије унутар објекта ускладити са будућом наменом;
- Може се планирати санација и адаптација подрумског простора, као и пренамена и претварање у пословни простор. У том случају, може се задржати постојећи улаз у подрум на бочној уличној фасади на непромењеној позицији;
- За све постојеће инсталације (електро, водовод, канализација, грејање...), потребно је планирати санацију у целости. У случају да санација није могућа може се планирати уклањање постојеће и уградња нове инфраструктурне мреже. Нову инфраструктурну мрежу пројектовати у свему у складу са прописима који важе за ову врсту објеката.

II Инвеститор и извођач радова су у обавези да приликом реализације радова предвиђених достављеном пројектном документацијом кроз ЦИС обавезно предузму све сигурносне мере које су потребне за спречавање нарушавања статичке стабилности предметног објекта у целости, као и суседног објекта.

III По изради пројектне документације за извођење, обрађивач је у обавези да један примерак исте достави на увид Регионалном заводу у дигиталном облику.“

6. УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА:

У складу са чланом 55. став 1. тачка 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), локацијски услови садрже и дуге услове у складу са посебним законом.

Одељење је 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 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), исходovalo Услове у погледу мера заштите од пожара 07.25.1 број 217-3-1464/25-3 од 17.12.2025 године, издати од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова, где се наводи да:

„Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу је извршило преглед захтева број: 04-350-273/2026 од 04.05.2026. године и идејног решења бр. 0-02/09-2025 од септембра 2026. године, израђеног од стране „NA2 studio“ ул. Моше Пијаде бр. 34, Пожаревац, одговорни пројектант: Саша Трикић, дипл. инж. арх, број лиценце: ИКС 300 А01563 19, достављеног овом органу у име инвеститора: „ГАЈЕВИ АПАРТМАНИ ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАНОВА Д.О.О. САЛАКОВАЦ“ ул. Бресје бр. 131, Салаковац, Мало Црниће, у поступку издавања услова у погледу мера заштите од пожара за потребе реконструкције, пренамене и доградње постојећег пословног објекта укупне бруто изграђене површине 221.00м², спратности По+П+1, тако да је новопројектовано стање: стамбено-пословни објекат (објекат је категорије: Б, класификационих ознака: 112221 и 123001), новопројектоване спратности објекта По+П+2+Пк и укупне бруто површине након реконструкције и доградње 1.054,00м², у Пожаревцу, улица Таковска бр. 5 на кп. бр. 912 К.О. Пожаревац, Град Пожаревац и утврдило да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18 - др. закони), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима.“

Издати услови из дела заштите од пожара су саставни део локацијских услова на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овом органу у складу са чланом 138. Закона о планирању и изградњи.

Сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019) и члановима 33 и 34. Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

7. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

У складу са чланом 55. став 1. тачка 4а) 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), локацијски услови садрже податак томе да ли је у вези са изградњом објекта или извођењем радова у складу са издатим локацијским условима потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда те студије.

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.

Поменути пројекат није прописан Уредбом 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“, број 114/08).

8. ПЛАН УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ:

У складу са чланом 55. став 1. тачка 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), локацијски услови садрже и дуге услове у складу са посебним законом.

У складу са чланом 152. став 8. тачке 3в) и 3г) 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) којим је предвиђено да одговорни извођач радова је дужан 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 58а став 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“ број 39/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 и 35/2023) забрањено је неконтролисано одлагање отпада од грађења и рушења.

На основу наведеног и у складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“ број 93/2023 и 94/2023) за планиране радове, Произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини план управљања отпадом од грађења и рушења (у даљем тексту: План управљања отпадом), прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г.

У складу са наведеним, инвеститор је дужан да приликом достављања захтева за издавање решења о грађевинској дозволи, посебној дозволи за извођење припремних радова, привременој дозволи и дозволи за извођење радова достави решење о сагласности на План управљања отпадом.

За објекте за које грађевинску дозволу издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе, сагласност на План управљања отпадом даје орган јединице локалне самоуправе надлежан за заштиту животне средине.

9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:

У складу са чланом 57. став 2. 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 којим се дефинишу елементи регулације:

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

Објекат који је предмет адаптације и реконструкције је лоциран на к.п.бр. који се налази у широј централној градској зони, на самој граници између уже и шире градске зоне, и евидентиран у планском акту у зони урбане реконструкције као објекат под претходном заштитом (Табела 32. Добра под претходном заштитом) која је саставни део плана.

Мере заштите наслеђа на подручју ПГР „Пожаревац 1“ односе се на чување постојећег фонда споменичких објеката и целина и њихову рехабилитацију – очување и афирмисање вредности створених у претходним епохама и њихово укључивање у савремене токове живота.

Овакви поступци подразумевају и материјалну консолидацију препознатих споменичких објеката и целина са споменичким својствима, нарочито утврђених непокретних културних добара.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Постојећи објекти могу се задржати, уколико одговарају планираној претежној, или њој компатибилној, намени и начину коришћења простора. Дозвољава се њихова доградња, реконструкција, адаптација или санација, као и замена новим објектима по потреби, у оквиру услова датих овим планом. Ако постојећи објекат на грађевинској парцели, или приступ постојећем објекту не одговарају условима из овог плана, дозвољени су само радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији тог објекта. Реконструкција таквих објеката дозвољена је само у виду прилагођавања спољног изгледа објекта амбијенту. Изузетно, постојећи објекти који прелазе планирану грађевинску линију могу се дограђивати, под условом да дограђени део не прелази преко планиране грађевинске линије. **Изузетно, постојећи објекти који су заштићени као споменици културе или су под претходном заштитом, могу се и реконструисати, у целом свом постојећем габариту и волумену. На постојећим објектима који су заштићени као споменици културе или су под претходном заштитом дозвољене су интервенције, изузев доградње и замене новим објектом, у њиховом постојећем волумену и габариту и када они прелазе планирану регулациону линију.**

Није дозвољена парцијална реконструкција фасада објеката (промена облоге или боје само једног дела фасаде). У случају доградње, обавезно поштовати изворно архитектонско решење применом неког од пројектантских метода интерполације (факсимил, транспозиција или контраст), како би се дограђени део уклопио у архитектонску целину. Застакљивање отворених тераса и замена фасадне столарије мора се вршити тако да не нарушава интегритет архитектонске целине објекта.

Постојећи објекти који чине део већег архитектонског комплекса са јединственим архитектонским изразом, не могу се мењати или уклањати без сагледавања целог комплекса и израде урбанистичког пројекта.

Дозвољено је да се тавански простори објеката изграђених пре доношења овог плана могу адаптирати у користан простор. Обавезно је да се задржи геометрија крова (коте венца и слемена крова и нагиби кровних равни), и нису дозвољене нове кровне баце.

Паркирање за новоформирану користан простор решава се на парцели, према нормативима из поглавља III.1.8. „Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила“.

На објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. 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. Дограђени повучени спрат мора бити у духу архитектуре основног корпуса објекта. Паркирање за новоформирану користан простор решава се на парцели, према нормативима из поглавља III.1.8. „Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила“.

У случају доградње, реконструкције и других грађевинских интервенцијама на објектима средње и високе спратности којима је у претходном периоду дограђена последња етажа у виду лажног мансардног крова пуне спратне висине, обавезна је реконструкција фасаде последње етажне уклањањем елемената лажног мансардног крова и преобликовањем у духу архитектуре основног корпуса објекта.

Свака интервенција на објектима који представљају архитектонско ауторско дело мора бити спроведена у складу са одредбама Закона о ауторским и сродним правима („Сл. гласник РС“, бр. 104/09, 99/11, 119/12 и 29/16-УС).

На зградама које су овим планом стављене под урбанистичку заштиту, као остварења модерне архитектуре XX века, нису дозвољене интервенције којима би се променио спољни изглед објекта.

Посебне услове за обнову и реконструкцију објеката који су под заштитом или претходном заштитом као културна добра, утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе, ТЕ СЕ ИНВЕСТИТОР ОБАВЕЗУЈЕ ДА СЕ МАНДАТОРНО ПРИДРЖАВА УСЛОВА ИЗДАТИХ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗВОЂЕЊА ПРЕДМЕТНИХ РАДОВА НА НАЧИН ДЕТЕРМИНИСАН УСЛОВИМА БРОЈ 199/2-2026 ОД 15.05.2026. ГОДИНЕ ИЗДАТИХ ОД СТРАНЕ РЕГИОНАЛНОГ ЗАВОДА ЗА

ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СМЕДЕРЕВО СА СЕДИШТЕМ У СМЕДЕРЕВУ У УЛИЦИ ДЕСПОТА ЂУРЂА 11.

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.

10. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА/ИЗВОД ИЗ ИДР-а:

Реконструкцијом и адаптацијом се задржавају изворни елементи објекта, а посебно у делу ка улицама Таковска и Драже Марковића, тако да планирана интервенција не нарушава спољни изглед објекта већ обнавља изворни.

ДИСПОЗИЦИЈА, РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА

Постојећи објекат је угаони, једностарно узидан. Према Плану, регулациона линија објекта се поклапа са грађевинском и орјентисана је ка југозападној и северозападној страни, односно према Улицама Таковска и Драже Марковића. Габарит објекта се не мења, заузетост парцеле остаје иста.

Висинска регулација такође остаје непромењена. Долази до промене у спратној висини у оквиру постојећег објекта.

Објекат је постављен на регулационој линији према Улицама Таковска и Драже Марковића, која се према важећем Плану поклапа са грађевинском линијом.

Са бочне источне стране према к.п. бр. 999/2 КО Пожаревац, објекат је једнострано узидан са постојећим објектом.

Бруто развијена грађевинска површина објекта БРГП је 833,00 m², а укупна бруто површина (надземно и подземно) објекта је 1.054,00 m². Индекс заузетости парцеле остаје непромењен у односу на првобитно стање.

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама саобраћајних површина, односно kotaма терена. Нивелација терена у зони локације остаје непромењена. Нивелација објекта, интерних комуникација и слободних површина прилагођена је постојећем терену и спуштена је у односу на коту постојећег објекта за 46cm, па је за релативну коту новопланираног објекта ±0,00 m је усвојена апсолутна kota 80,33 m, што је уједно и kota готовог пода приземља улазног дела објекта.

За приступну коту објекту (из улице Таковска) усвојена је апсолутна kota 80,17 m (релативна -0,16m). Kota венца објекта у односу на приступну коту је 10,64 m, односно венац је на koti +10,48 m / 91,37m. Висина слемена је +13,79 m у односу на приступну коту, односно слеме објекта је на koti +13,63/94,52 m.

КОТЕ НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА

Нулта kota објекта – kota нивелете јавне приступне површине -0,16 m (80,17)

Kota темељења темељне плоче -3,80m (75,85)

Kota пода подрума -3,00 m (76,97)

Kota пода приземља ±0,00 m (80,33)

Kota 1. спрата +4,82 m (85,71)

Kota пода 2. спрата +8,16 m (89,05)

Kota пода поткровља +11,06 m (91,95)

Kota венца објекта +10,48 m (91,37)

Kota слемена крова +13,63 m (94,52)

11. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем: ROP-PZR-12754-LOC-1/2026 (04-350-273/2026) од 23,04,2026. године, од стране „ГАЈЕВИ АПАРТМАНИ ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАНОВА“ Д.О.О. са седиштем у Салаковцу (Мало Црниће) улица Бресје број 131, кога заступа Александра Кокерић ПР „NA2studio“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 34, за потребе исходовања локацијских услова за потребе реконструкције, адаптације и пренамене постојећег објекта који ужива претходну заштиту, односно исходовања услова имаоца јавних овлашћења за потребе проширења комуналних капацитета у складу са приложеним идејним решењем, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејни пројекат“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број -02/09-2025 од септембра 2025. године, сачињен од стране Александре Кокерић ПР „НА2 студио“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 34/Б1. За одговорног пројектанта одређен је Саша Трикић д.и.а броја лиценце 300 А01563 19;
- Катастарко топографски план за к.п.бр. 912 К.О. Пожаревац, сачињен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац;
- Препис листе непокретности број: 17466 К.О. Пожаревац;
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Налог за пренос од 1000,00 динара;

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 7. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 87/2023) и члана 9. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023):

- Копија катастарског плана број 952-04-030-8889/2026 од 29.04.2026. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова, број 956-304-12280/2026 од 28.04.2026. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

12. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

У складу са чланом 57. Став 6. и 7. 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), локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

13. НАПОМЕНЕ

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.

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 Пожаревац, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Саветник
Александра Нејковић, д.и.а.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, д.и.а

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.