

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-20522-LOC-1/2026
Зав. Број: 04-350-436/2026
Датум: 20.07.2026. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву који је поднет од стране правног лица **NIKOMIT GLOBAL TRADE DOO BEOGRAD-ZVEZDARA** (Матични број правног лица 21522783, ПИБ 111689474), општина Београд - Звездара, улица Срђана Кнежевића број 15, преко пуномоћника **Наташа Момировић**, улица Делиградска број 18, Пожаревац, за **издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, категорије Б, класификационе ознаке 112221 (100%), спратности По+П+3+Пс на к.п.бр. 1895/1 и 1473/6 К.О. Пожаревац**, у улици Шумадијска 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 Пожаревца“, број 11/20) и Потврђеног Урбанистичког пројекта** за изградњу стамбеног објекта на кп. бр. 1895/1 и 1473/6 КО Пожаревац (Потврда издата под бројем 04-350-241/2026 од 12.06.2026. године) и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 1895/1 и 1473/6 К.О. Пожаревац, у улици Шумадијска у Пожаревцу, које на основу потврђеног Пројекта препарцелације (број Потврде: 04-350-590/2025 од 22.09.2025. године) и Потврђеног Урбанистичког пројекта (Потврда број 04-350-241/2026 од 12.06.2026. године), које након спровођења наведеног пројекта препарцелације у катастру непокретности, **испуњавају услов за грађевинску парцелу, а у сврху изградње стамбеног објекта, категорије Б, класификационе ознаке 112221 (100%), спратности По+П+3+Пс.**

Површина катастарске парцеле број 1895/1 је 553м², а површина катастарске парцеле број 1473/6 је 4м². Катастарска парцела бр. 1473/6 КО Пожаревац образована је на основу Пројекта препарцелације катастарске парцеле 1895/1 и дела 1473/1 К.О. Пожаревац, потврђеног од стране Оделјења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца бр. 04-350-590/2025 од 22.09.2025. године, у првој фази реализације наведеног пројекта и иста је планирана за исправку границе суседне катастарске парцеле бр. 1895/1 К.О. Пожаревац према јавној саобраћајној површини – ул. Шумадијској. Наведеним пројектом препарцелације предвиђено је образовање грађевинске парцеле у другој фази препарцелације спајањем к.п.бр. 1895/1 и 1473/6 К.О. Пожаревац.

Димензије планираног објекта су: Укупна бруто развијена грађевинска површина **надземно (БГРП) од 1228,90 м²**, укупна бруто изграђена површина (БРУТО) од 1611,47 м², укупне нето површине од 1368,38 м² и **укупне нето површине надземно од 1016,06 м²**. Објекат је по типологији изградње двострано бочно узидан.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Локација предметног објекта, према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“, налази се у грађевинском подручју града Пожареваца у **зони становања средње спратности, изван централне градске зоне, у оквиру површина осталих намена**. Предметна грађевинска парцела налази се у улици Шумадијска. У морфолошком смислу терен се може сматрати релативно равним, просечне висинске коте 78,70 мнв. **Ширина фронта ка улици Шумадијска је 13,57 m и има излаз ка јавној саобраћајној површини – ул. Шумадијској, према којима је дефинисана и регулациона линија**. Укупна површина грађевинске парцеле је 557 м².

СТАЊЕ НА ТЕРЕНУ: На катастарској парцели 1895/1 КО Пожаревац налази се приземни породични стамбени објекат који је већим делом урушен. **Објекат са катастарске парцеле предвиђен је за потпуно уклањање**, ради изградње новопланираног објекта. Парцела је у режиму приватне својине наручиоца пројекта и комунално је опремљена.

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: Предметна локација се налази у **зони становања средње спратности изван централне градске зоне. Планирана максимална спратност је По+П+3+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, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови; до 2.000 м² и П+4+Пк (ПС);

Класификациона ознака објекта:

112 222 (100,00%) – стамбене зграде са више од три стана;

Предрачунска вредност објекта је: 130.000.000 дин.

2. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучен спрат);

Планиране површине:

Укупна БРГП надземно: **1228,90 м²**;

Укупна БРУТО изграђена површина: **1611,47 м²**;

Укупна НЕТО површина: **1368,38 м²**;

Укупна нето површина надземно: **1016,06 м²**;

Укупна бруто површина највеће етаже новог објекта (заузеће): **250,49 м²**;

Висина објекта: Венац = **12,71 m**, Венац Пс = **15,60 m**;

Проценат зелених површина: **20,11%**;

Остварени индекс заузетости: **44,97%** (макс. 45%);

број станова: **17**;

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:

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

II. Потврђени Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта на кп. бр. 1895/1 и 1473/6 КО Пожаревац (Потврда издата под бројем 04-350-241/2026 од 12.06.2026. године)

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 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; • у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање $\frac{1}{4}$ висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно $\frac{1}{6}$ 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 $\frac{1}{3}$ 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 $\frac{1}{3}$ 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 $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, изузетно $\frac{1}{3}$ 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; • међусобна наспрамна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама са заједничком задњом границом је најмање $\frac{2}{3}$ 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 зауимати 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 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 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.11.02-281988/2 -UPP-26** од 11.07.2026.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;
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: **296196/2-2026** од **01.07.2026.** године и **296196/2-2026** од **01.07.2026.** издати од стране **Телеком Србија**, Београд, Таковска 2, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, ул. Новопазарска бр. 37-39.
- Одговор на захтев за издавање Техничких услова за пројектовање и прикључење на ТС бр. **2784/2** од **07.07.2026.** године, издата од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;

- Технички услови број: 01-3683/1 од 02.07.2026. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу**, у лици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 03-5170/2 од 10.07.2026. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- **Обавештење 07.25.1** број 217-3-828/26-1 од 02.07.2026. 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 за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку докуменатацију 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 ст.2 Уредбе о локацијским условима.“;
- Технички услови, број: 2812 од 06.07.2026. 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 ПГР-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 952-04-030-25197/2025 од 08.12.2025. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-33247/2025 од 08.12.2025. 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.

5. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Локација објекта:

Локација предметног објекта налази се на катастарским парцелама број 1895/1 и 1473/6 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у Шумадијској улици. Парцеле се налазе у грађевинском подручју Града Пожаревца, изван централне градске зоне, у зони становања средње спратности у оквиру површина осталих намена.

Површина катастарске парцеле број 1895/1 је 553м², а површина парцеле 1473/6 је 4м². Катастарска парцела бр. 1473/6 КО Пожаревац образована је на основу Пројекта препарцелације катастарске парцеле 1895/1 и дела 1473/1 К.О. Пожаревац, потврђеног од стране Оддељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца бр. 04-350-590/2025 од 22.09.2025. године, у првој фази реализације наведеног пројекта и иста је планирана за исправку границе суседне катастарске парцеле бр. 1895/1 К.О. Пожаревац према јавној саобраћајној површини – ул.

Шумадијској. Наведеним пројектом препарцелације предвиђено је образовање грађевинске парцеле у другој фази препарцелације спајањем к.п.бр. 1895/1 и 1473/6 К.О. Пожаревац.

Ширина уличног фронта према улици Шумадијској износи 13,57м.

Колски и пешачки приступ планиран је из Шумадијске улице (са источне стране).

Парцела је потпуно комунално опремљена. Терен је релативно раван, са просечном котом од око 78,70 мнв.

Парцела је изграђена приземним објектом - породичним стамбеним, који је већим делом урушен планиран је за потпуно уклањање како би се створили услови за изградњу стамбене зграде и уређења терена у њеној функцији.

Планира се изградња стамбене зграде спратности По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат), након уклањања објекта.

Стамбени објекат По+П+3+Пс садржи седамнаест стамбених јединица.

Усклађеност са планским документом:

Приликом израде техничке документације испоштовани су услови и смернице из плана.

Планиран је стамбени објекат који има трајни карактер. Дозвољена спратност и БРГП објекта су мањи од максимално дозвољених. У објекту су предвиђени сви неопходни садржаји и инсталације потребни за несметано функционисање стамбеног објекта. Предвиђено је да објекат буде грађен од чврстог и квалитетног материјала, у складу са стандардима, прописима и нормативима везаним за ову врсту објекта.

Према предложеном ситуационом решењу на предметној парцели, цео простор се може поделити на три просторна амбијента, и то: површина под објектом, саобраћајне површине (колско - пешачка саобраћајница и паркинзи) и простор зелених површина.

На предметној локацији, у оквиру грађевинске парцеле, је планирана изградња новог стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат), са укупно 17 стамбених јединица, као и заједничким просторијама.

На парцели је планирана изградња једног објекта. Није дозвољена изградња помоћних објекта.

Објекат је по типологији изградње двострано бочно узидан.

Површина парцеле износи 557м². Минимална површина парцеле, по ПГР-у, је 500м².

Грађевинска парцела остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – улица Шумадијска.

Ширина уличног фронта парцеле према Шумадијској улици износи 13,57м (мин. је 12,0м).

Дакле, парцела има приступ јавној саобраћајној површини, има површину у складу са смерницама из плана – правилима грађења и има облик скоро правилног трапеза.

Укупна бруто површина етаже приземља објекта износи 226,94м², а горњих етажа 250,49м², што резултира индексом заузетости парцеле од 44,97% што је мање од максимално дозвољеног. Проценат зелених површина на парцели је у граници задатог.

Регулациона и грађевинска линија су приказане на листу број 1 - „Ситуациони план“. Удаљење грађевинске од регулационе линије у обе улице је планом предвиђено на 4,0м. Објекат је у целој својој ширини уличне фасаде постављен на задату грађевинску линију.

Предметни објекат је планиран као објекат у низу, односно, по типологији двострано узидан објекат. Растојање новопланираног објекта од задње границе парцеле износи мин. 19,75 м, што испуњава услов за растојање од задње границе парцеле које је прописано као најмање 1/3 висине објекта, али не мање од 6 м.

Колски прилаз парцели је из Шумадијске улице – планирана су два колска приступа: прилаз пасажу којим се приступа паркирању у задњем делу парцеле и прилаз подземној гаражи којом се приступа преко колске рампе, делом ненаткривене, а преосталим делом у оквиру објекта.

Задњи део парцеле, намењен је за зелене површине и паркирање. Планирано је да се парцела огради у задњем и бочним деловима предметне локације.

Кота пода приземља у односу на коту терена улазног дела је виша за 0,53м.

Колски приступ се остварује из Шумадијске улице. Паркирање је решено у оквиру парцеле, предвиђено је седамнаест паркинг места.

Обликовне, програмске и функционалне карактеристике објекта

На предметној локацији, у оквиру грађевинске парцеле, је планирана изградња новог стамбеног објекта, спратности По+П+З+Пс (подрум, приземље, три спрата и повучени спрат), са

укупно 17 стамбених јединица, као и заједничким просторијама.

У објекту је предвиђено 17 станова, различитих структура, од којих су два у приземљу, по четири на првом, другом и трећем спрату и три на повученом спрату.

Приступ парцели и објекту остварује се са источне стране, односно са предње стране објекта, посматрано у односу на приступну саобраћајницу. Главни улаз у објекат формиран је са источне - уличне стране објекта. Улаз у објекат је издигнут у односу на раван терена са уличне стране, а висинска разлика се савлађује помоћу сполјашњих степеника и рампе. У приземљу је пројектован ветробран, лифт са степеништем за станаре, као и два стана.

Сви станови се састоје из улазног дела, дневне собе, кухиње, трпезарије, купатила,

дегажмана и спаваћих соба. У зависности од положаја у објекту станови имају балкон или лођу.

Унутрашња и спољна обрада (предвиђени материјали)

Материјали завршне обраде фасаде и крова су обликовани елементи, којима се наглашава архитектонска форма објекта. Структура (текстура) и боја материјала завршне обраде је предмет усаглашавања са инвеститором у фази извођења завршних радова, према каталозима произвођача.

Завршна обрада и материјализација свих елемената, екстеријера и ентеријера, пројектована је сагласно функционалним, обликовним и хигијенско-техничким захтевима, који су условљени важећим прописима и стандардима за објекат предметне намене.

Кровни покривач је пластифицирани лим са термоиспуном од полиуретана д=5цм, на одговарајућој подлози од дасака, са хидроизолационом кровном фолијом.

Фасадни зидови се завршно обрађују танкослојном контактном фасадом, „бавалитом“ или сл. Завршни фасадни слој наноси се преко одговарајуће подлоге којој претходе два слоја полимер цементног лепка са утиснутом мрежицом, преко термоизолације од стиропора.

Сокл објекта обрађује се вешташким каменом.

Унутрашњи зидови су малтерисани, пердашени, глетовани и бојени полудисперзивном бојом, осим свих зидова купатила и тоалета, као и делова зидова кухиња до висине 1,6м који су у зидним керамичким плочицама. Сви плафони су малтерисани, пердашени, глетовани и бојени полудисперзивном бојом.

Подови стамбеног дела су од паркета, а у кухињама и купатилима у подним керамичким плочицама. Сви материјали и опрема су прве класе. На улазном делу предвиђена је квалитетна, неклизатућа, домаћа (страна) керамика отпорна на мраз.

Улазна врата у станове су блинд врата која пружају висок ниво заштите од провале. Челична подконструкција је отпорна на ударце и савијање, а облога од медијапана или фурнира даје естетски изглед и топлотну изолацију. Брава у више тачки закључавања обезбеђује сигурно затварање врата и спречава покушаје обијања.

Унутрашња врата су фурнирана, довратник је од квалитетног масивног пуног дрвета, све заштићено и финално обрађено.

Сва спољна столарија је дрво-алуминијум. Унутрашња облога је од храста и даје топлину и елеганцију простору, док спољна облога од алуминијума штити дрво од временских утицаја и не захтева одржавање, са термоизолационим стаклом 4+16+4мм.

Сви материјали и опрема су прве класе.

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 07.25.1 број 217-3-828/26-1 од 02.07.2026. године, издатог од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – **Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова**, где се наводи: „да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку докуменатацију 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 ст.2 Уредбе о локацијским условима.“;

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“.

У сваком објекту и на свакој грађевинској парцели дозвољени су, поред претежне, и садржаји других намена компатибилних са претежном. Промена и прецизно дефинисање намене целе грађевинске парцеле утврђује се Урбанистичким пројектом, с тим да није дозвољена промена намене у целом блоку. 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.

6. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Уз поднети захтев је достављено је следеће:

- **Идејно решење** (0—главна свеска; 1- пројекат архитектуре): број техничке документације **0-IDR-02/26** и **A-IDR-02/26**, Пожаревац, април 2026. године, сачињено од стране пројектанта: „**ARHI STUDIO NM**“ ул. Стари корзо 30, Пожаревац, Главни и одговорни пројектант **Наташа Момировић**, дипл.инж.арх. број лиценце: **300 1518 03**.
- **Геодетски снимак постојећег стања** на кп.бр. 1895/1 и 1473/6 К.О. Пожаревац од маја 2026. године, сачињен од стране „**ГЕО-СТИГ**“ **Пожаревац**, израдио Драган Благојевић, геод.инж.
- **Извод из базе података катастра непокретности** број: 13606 од 09.04.2026.године
- **Потврда којом се потврђује Урбанистички пројекат** за изградњу стамбеног објекта на кп. бр. 1895/1 и 1473/6 КО Пожаревац издата, издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове под бројем: 04-350-241/2026 од 12.06.2026. године
- **Списак парцела**
- **Доказ о уплати републичке административне таксе** на износ од **4080,00** динара.
- **Доказ о уплати локалне административне таксе** на износ од **4219,00** динара.

Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП на износ од **1500,00** динара.

7. 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 исхођивање 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

Шеф одсека
Иван Манојловић д.и.а

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, д.и.а.