



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број ROP-PZR-42935-LOC-2/2026
(04-350-38/2026)
Датум: 25.02.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Аните Мутуљевић из Пожаревца, ул. Симе Симића бр. 3Б/3, који је по пуномоћју поднет од стране Слободана Павловића из Пожаревца, ул. Невесињска бр. 46, за издавање локацијских услова за планиране радове на изградњи стамбене зграде вишепородичног становања, спратности По+П+2+Пс, на к.п.бр. 817/3, 753/1 и 753/12 (део), све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Ћебиној, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/2025), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС”, бр. 87/2023), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, бр. 96/2023), Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца”, број 11/20) и „Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичне стамбене зграде спратности По+П+2+Пс, на к.п.бр. 817/3, 753/1 и 753/12 (део), све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Ћебиној“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-563/2025 од 24.12.2025. године), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за планиране радове на изградњи вишепородичног стамбеног објекта на грађевинској парцели ГП1 површине 1278,75м² (која се формира на основу потврђеног пројекта препарцелације број 04-350-33/2026 од 28.1.2026. године) чија је имплементација предвиђена у две фазе у складу са издатом Потврдом:

Прва фаза Пројекта препарцелације к.п.бр. 817/3, 753/1 и 753/12, све К.О. Пожаревац, представља формирање три катастарске парцеле, односно парцелацију к.п.бр. 753/12 К.О. Пожаревац и решавање имовинско-правних односа к.п.бр. 817/3 К.О. Пожаревац:

Катастарске парцеле (КП1) површине од: 5,75м²;

Катастарске парцеле (КП2) површине од: 383,06м²;

Катастарске парцеле (КП3) површине од: 889,95м² и

Друга фаза, коначно стање, након формирања катастарских парцела које се формирају у првој фази к.п.бр. 817/3, 753/1 и дела 753/12, све К.О. Пожаревац, формира се коначна парцела и то:

Грађевинска парцела (ГП1=КП1+КП2+КП3) површине од: 1278,75м²;

Новоформирана катастарска парцела која одговара грађевинској ће бити формирана на начин детерминисан Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020), односно потврђеним „Урбанистичким пројектом за изградњу вишепородичне стамбене зграде спратности По+П+2+Пс, на к.п.бр. 817/3, 753/1 и 753/12 (део), све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Ћебиној“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-563/2025 од 24.12.2025. године).

I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Постојеће стање и планирана намена:

Предметне катастарске парцеле 817/3, 753/1 и 753/12 (део), све К.О. Пожаревац налазе се у грађевинском подручју Града Пожареваца у широј централној градској зони, у блоку 2.1.

На локацији је предвиђено формирање грађевинске парцеле у складу са планским основом, односно потврђеним урбанистичким пројектом, укупне планиране површине 1278,75м² (на основу потврђеног пројекта препарцелације број 04-350-33/2026 од 28.1.2026. године, формирају се: КП1 површине 5,75м², КП2 површине 383,06м², КП3 површине 889,95м² у првој фази и ГП1 укупне површине 1278,75м² у другој фази), која испуњава услове за грађевинску парцелу, и са северне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Немањиној (к.п.бр. 817/1 К.О. Пожаревац) у ширини од 7,04м где је планиран колски и пешачки приступ и са јужне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Ћебина (к.п.бр. 753/11 К.О. Пожаревац) у ширини од 22,35м, где је предвиђен само пешачки приступ парцели, а све у складу са Потврдом 04-350-33/2026 од 28.1.2026. године.

Планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пс (подрум + приземље + два спрата + повучен спрат), укупне бруто површине од 1752,99 м² и БРГП од 1339,25 м².

Увидом у катастарско-топографски план израђен од стране геодетске радње „Елит“ од 24.7.2025. године на к.п.бр. 753/1 К.О. Пожаревац је евидентиран један стамбени објекат који има употребну дозволу. Објекат који је изграђен на предметној парцели планиран је за уклањање како би се створили услови за нову изградњу.

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

У складу са чланом 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће:

Категорија објекта: Б (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта:

112221 (76,12%) – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак до 2.000 м² и П+4+Пк (ПС);

124210- (23,88%) - Гаража

II. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност вишепородичног стамбеног објекта је По+П+2+Пс (подрум + приземље + два спрата + повучен спрат), планираних површина: основе приземља 346.28m², укупне бруто површине БПО= 1752,99m², бруто развијене грађевинске површине БРГП= 1339,25m² и укупне нето корисне површине НПО= 1522.99 m².

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

У складу са чланом 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 и 91/25) 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);
- II. Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичне стамбене зграде спратности По+П+2+Пс, на к.п.бр. 817/3, 753/1 и 753/12 (део), све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Тебиној“ (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца број 04-350-563/2025 од 24.12.2025. године).

Предметна локација, коју чине к.п.бр. 817/3, 753/1 и 753/12 (део), све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Тебина бб, налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца, у широј централној градској зони, у оквиру површина осталих намена - становања ниске спратности.

Урбанистичким пројектом су детерминисани услови и начин изградње, а уколико параметри нису детерминисани урбанистичким пројектом, важе општа правила изградње у складу са Планом на основу кога је исти усвојен, односно Планом генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020), као и услови ималаца јавних овлашћења прибављених за потребе израде Урбанистичког пројекта, као и у процедури издавања локацијских услова.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПОЖАРЕВАЦ 1“ - ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Претежна намена земљишта је становање ниске спратности, у широј централној зони града.

У оквиру претежних намена датих, у даљој разради планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена, у складу са табелама „Компатибилне намене“.

Врста и намена објеката који се могу градити на површинама осталих намена одређене су претежном наменом.

- становање – стамбене зграде свих типова, са једним или више станова или за заједнично становање;
- комерцијалне услужне делатности – трговина, пословање, угоститељство, туризам, услужно занатство и друге намене из терцијарног сектора – непроизводне услужне делатности, укључујући управно-пословне објекте јавних предузећа.

Положај објеката на парцели

Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију и представља линију на коју се обавезно поставља основни надземни габарит зграде према регулационој линији. Грађевинске линије дефинисане су у графичком прилогу – карта 3 „План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина“, Р – 1:2.500.

У случају да постоји потреба да цела зграда буде повучена иза грађевинске линије, обавезна је израда урбанистичког пројекта, са одговарајућом аргументацијом за овакву позицију објекта у текстуалном делу, изузев у зонама где се планирана грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, у ком случају нема изузетака од правила. Ове одредбе не важе за објекте у унутрашњости блока, на грађевинским парцелама које приступ јавној саобраћајној површини остварују преко приступног пута у оквиру саме грађевинске парцеле (минималне ширине 3,5 m), или посредно, преко интерне, сукорисничке, саобраћајне површине која није јавна. За такве објекте меродавна су растојања између суседних парцела.

Подземна грађевинска линија увек се поклапа са надземном грађевинском линијом, изузев уколико је правилима грађења одређено или на карти 3 „План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина“, Р – 1:2.500 приказано другачије.

Максимална површина подземних етажа условљена је и минималном процентом зелених површина на парцели, датим у посебним правилима грађења.

Површина дела грађевинске парцеле на којој се може вршити извођење грађевинских радова – зона грађења – одређена је грађевинским линијама, минималним растојањима од бочних и задњих граница парцеле, индексом заузетости и процентом зелених и слободних површина на парцели.

Зграде могу бити слободностојеће, двојне и у низу, све у складу с посебним правилима грађења. Двојне зграде и зграде у низу морају имати потпуно независне конструктивне и друге грађевинске елементе на граници са суседом, од које морају бити одмакнуте од 1/2 до 1 ширине дилатационе разделнице. Када је планом предвиђена изградња објеката у низу, за њихову изградњу није потребна сагласност суседа.

Ни један део приземља објекта не сме бити испред регулационе линије. Уколико се грађевинска и регулациона линија не поклапају, испред грађевинске линије дозвољене су отворене спољашње степенице до нивоа приземља, ненаткривене терасе у нивоу приземља и рампе за возила или пешаке, на растојању не мањем од 1,2 m од регулационе линије.

Грађевински испади – препусти на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2 m и не могу бити шири од 1/2 ширине тротоара. У улицама ужим од 10,4 m, грађевински испади на објекту могу прелазити регулациону линију највише у мери која се добија када се од ширине улице одузме 8 m и подели са 2, уз услов да је испуњено растојање од наспрамног објекта.

У улицама ужим од 8 m, грађевински испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.

Грађевински испади на предњим и задњим фасадама код објеката у низу мора бити удаљен од бочне границе парцеле уз коју је објекат узидан најмање за ширину препуста, али не мање од 1 m.

Површина фасаде препуста може да буде највише 50% од површине целе фасаде, сем у случају да се грађевинска и регулациона линија поклапају, када може да буде највише 30% од површине фасаде. Нису дозвољени препусти на висини мањој од 3,5 m од терена, уколико прелазе регулациону линију, односно на висини мањој од 3 m од терена, уколико не прелазе регулациону линију. Нису дозвољени препусти на бочним и задњој фасади у односу на дефинисане грађевинске линије (зону грађења).

Висина објеката

Појмовник

- Висина објекта – вертикално растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке уличног фасадног платна), на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. Код објеката на углу, висина се мери на улици са вишом котом нивелете. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличног фасадног платна.

- Повучени спрат – последњи спрат објекта са равним кровом или плитким косим кровом са нагибом до 15°, чија је предња фасада повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Бочне и задње фасадне равни повученог спрата морају бити повучене од одговарајућих фасадних равни основног корпуса објекта најмање 1,5 m, изузев код објеката у низу. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.

Максимална дозвољена висина објекта за одређену зону дата је у посебним правилима грађења. Висина објекта може бити једнака максималној дозвољеној висини или мања од ње.

Висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења.

Висина слемена може бити највише 3 m виша од највише дозвољене висине објекта.

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња подрума. Изградња сутерена је дозвољена само на теренима у нагибу већем од 15%.

Услови за ограђивање

Све грађевинске парцеле на површинама осталих намена, морају бити ограђене, изузев када је намена станица за снабдевање горивом. Изузетно, не ограђују се према улици парцеле у зонама ивичне изградње, где се регулациона и грађевинска линија поклапају, укључујући поједине парцеле у тим зонама где се регулациона и грађевинска линија не поклапају (Улица Братства и јединства бр. 64 и Улица Лоле Рибара бр. 9).

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Изузетно, када постоји писана сагласност суседа, могу се постављати на међу суседних грађевинских парцела.

Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Висина капије не сме бити већа од висине ограде. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије.

Уколико је растојање између грађевинске и регулационе линије мање од 3 m, грађевинска линија представља и линију на коју се поставља ограда. За такве ограде важе иста правила као за ограде на

регулационој линији.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Приступ се по правилу остварује непосредно, целом ширином фронта парцеле. Изузетно, приступ се може остварити преко приступног пута у оквиру саме грађевинске парцеле и посредно, преко интерне, сукорисничке, саобраћајне површине која није јавна. Изузеци су дозвољени у блоковима који имају велику дубину и претежно су изграђени по ободу. Минимална ширина приступног пута и интерне сукорисничке саобраћајне површине је 3,5 m у зони становања ниске спратности и 6 m у свим осталим зонама, уз обавезу испуњавања услова приступа ватрогасних возила.

Највише 1/3 од укупно потребног броја паркинг места на грађевинској парцели може бити на аутоматским или полуаутоматским системима за паркирање у више нивоа.

Није дозвољена промена намена гаража и гаражних места.

При дефинисању површина потребних за стационирање возила за новопланиране објекте прописују се нормативи према табели 35.

За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели. Није дозвољено паркирање возила у простору између грађевинске и регулационе линије, изузев за објекте становања ниске спратности изван централне градске зоне, где је дозвољено највише једно паркинг место у том простору.

Минимално стандардно место за управно паркирања путничких возила је 4,80x2,30 m, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5 m), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0m. Димензије паркинг места код косог паркирања дате су у следећој табели:

Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,7x5,0 m, односно на ширину паркинг места од 2,2 m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5 m.

Правила архитектонског обликовања

Архитектонско обликовање објеката треба да буде савремено, у духу модерне архитектуре или регионалном духу, али без копирања елемената традиционалне архитектуре. Архитектура објеката треба да тежи високим естетским донетима, у складу са локацијом и њеним значајем у градском ткиву, и да одражавају афирмативан однос према објектима у окружењу, без подражавања њихове архитектуре. Није дозвољена примена архитектуре историјских стилова, изузев у случају реконструкције објеката под заштитом, уз услове надлежног завода за заштиту споменика културе.

Посебну пажњу посветити избору материјала за финалну обраду фасадних равни, водећи рачуна о њиховом квалитету, трајности, боји и текстури, пажљивом и ненападном избору боја на фасади. Материјализација свих објеката на парцели мора бити међусобно усклађена, а архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању естетски јединствене визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и блока. Забрањује се примена псеудостилских елемената на фасадама, укључујући грађевинску столарију.

Последњи спрат може бити испод косог („поткровље“) или равног крова, у целом габариту или као повучени спрат. Нису дозвољени мансардни и лучни кровови. Највећи дозвољени нагиб косог крова је 30°. Висина назитка није ограничена, уз услов да се поштује максимална висина венца дата у правилима грађења. Уколико се пројектује објекат са таваном, на тавану се не сме налазити користан

простор, а таван не сме имати назидак. Нису дозвољене кровне баце, изузев за излазак на кровну терасу.

Дужина уличне фасаде у зони становања ниске спратности не сме бити већа од 20 m, без обзира на ширину фронта грађевинске парцеле, изузев уколико се граде објекти у низу.

При пројектовању објеката на граници са зоном у којој су планиране мање висине објеката, обезбедити складно повезивање суседних објеката, степеновањем висине, везним елементима или елементима на фасади. Минимална ширина везног елемента је 3 m.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Посебна правила грађења за зону становања ниске спратности у широј централној градској зони

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 300 m²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објекат може бити 10% мања од прописаног минимума; • максимална површина парцеле је 900 m²; • најмања ширина фронта парцеле је 12m; изузетно, за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 m.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 40% • изузетно 45%, 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	• 11,5 m; изузетно, у Улици Ситничкој, највећа дозвољена висина објекта је 8,5 m; у Улици Драже Марковића, до укрштања са Улицом (сокаком) Трише Кацлеровића, највећа дозвољена висина објекта је 5,5 m; • оријентациона спратност је П+2(+Пс); изузетно, у Улици Ситничкој, оријентациона спратност је П+1(+Пс); у Улици Драже Марковића, до укрштања са Улицом (сокаком) Трише Кацлеровића, оријентациона спратност је П(+Пс); Изузетак од горенаведених правила; • 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;
растојања објекта од бочних граница парцеле*	• најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката; • по правилу, зграде се постављају као слободностојеће; • дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих); • изузетно, дозвољена је изградња зграда у низу, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Објекти у низу су обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта;
растојања објекта од задње границе парцеле*	• најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 5 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 2/3 висине објекта, али не мање од 6 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*	• међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу.

	Изузетно, уколико постојећи објект 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 4 m; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m; • отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. 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, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.
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 објект; • 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 је 40%; • 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.

IV. УСЛОВИ ИМАЛАЦА 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 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 и 91/25), члана 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), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-44694-UPP-26 од 12.02.2026. године, издати од стране „Електродистрибуције Србије“ 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 изградњу објекта број 45548/2-2026 од 02.02.2026. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду, у улици Таковска бр. 2;
- Технички услови за прикључење објекта, број 581324/3- 2025 од 24.12.2025. године, издати од стране стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ са седиштем у Београду, у улици Таковска бр. 2; под бројем 45548/3-2026 од 2.02.2026. године;
- Технички услови број 01-880/1 од 10.02.2026. године (електронски потписани и прослеђени кроз ЦЕОП дана 18.02.2026. године), издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 80/2025, број 3023/2 од 21.02.2025. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2 који су потврђени Потврдом о ажурности техничких услова за потребе издавања локацијских услова, издате под бројем: 500/2 од 4.2.2026. године, и у којима се наводи да: „не постоје технички услови за прикључење“ са даље образложеним начином на који је могуће објекат прикључити на мрежу локалног топловода за потребе снабдевања истог топлотном енергијом
- Потврда ажурности техничких услова број 03-1178/2 од 18.02.2026. године, којом се потврђују раније издати Технички услови број 03-2832/2 од 12.08.2024. године, издата од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Моше Пијаде број 4;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 07.25.1 број 217-3-92/26-1 од 6.2.2026. 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 483 од 03.02.2026. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28;

Поменути пројекат 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 и критеријуми за одлучивање о потреби процене утицаја за пројекте за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја („Сл. гласник“ бр. 106/2025).“

Катастарске подлоге су прибављене по службеној дужности у складу са чланом 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) и чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/23):

- *Копија катастарког плана број 952-04-030-27026/2025 од 5.01.2026. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;*

- *Копија катастарског плана водова, број 956-304-35602/2025 од 5.01.2026. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;*

У достављеном Идејном решењу наведено је да ће прикључци за инфраструктуру прелазити преко к.п.бр. 753/11 и 817/3, обе 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.

V. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛАЦИЈА:

Урбанистички параметри, остварени Урбанистичким пројектом за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п.бр. 817/3, 753/1 и 753/12 (део), све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Ћебина бб, усвојени су и потврђени од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца Потврдом број 04-350-563/2025 од 24.12.2025. године.

ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Потврђеним Урбанистичким пројектом за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п.бр. 817/3, 753/1 и 753/12 (део), све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Ћебина бб (Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-563/2025 од 24.12.2025. године) планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пс (подрум + приземље + два спрата + повучен спрат), максимална димензија основе приземља 16,24x22,64m, укупне бруто површине од 1752,99 m² и БРГП од 1339,25 m².

Урбанистичко решење и функционалне карактеристике објекта

На предметној локацији, у оквиру грађевинске парцеле, је планирана изградња новог вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2+Пс (подрум + приземље + два спрата + повучен спрат).

Планирано урбанистичко решење предвиђа уклањање свих постојећих објеката и постављање новог стамбеног објекта на грађевинску линију према Ћебиној улици.

Објекат је по типологији изградње слободностојећи. Објект је стамбени, намењен за вишепородично становање, са помоћним простором у подрумској етажи и стамбеним простором у приземљу и на свим спратним етажама.

Стамбени улаз у објекат формиран је из Ћебине улице са јужне и Немањине улице са северне стране парцеле, у оквиру којих су формиране приступне стазе ширине 1,50 м за приступ на одмаралиште – подест ширине 2,50 м и дужине 1,50 м (корисно 1,50м), са кога је улаз у улазни ветробран стамбеног дела зграде.

Колски прилаз парцели је из улице Немањине. Колско-пешачка саобраћајница, на улазу из Немањине улице садржи испушно место за мимоилажење аутомобила.

Остали део парцеле - задњи део парцеле, намењен је за зелене површине.

У смислу уклапања у окружење, за новопроектовани објекат изабрана је сведена геометријска форма, која прати постојећу регулацију.

Регулација и нивелација

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Стамбени улаз у објекат формиран је из Ћебине улице са јужне и Немањине улице са северне стране парцеле, у оквиру којих су формиране приступне стазе ширине 1,50 м за приступ на одмаралиште – подест ширине 2,50 м и дужине 1,50 м (корисно 1,50м), са кога је улаз у улазни ветробран стамбеног дела зграде. Приступу објекту за особе са инвалидитетом омогућени су преко рампе из оба правца.

Колски приступ парцели је из улице Немањине.

Регулација улица, које тангирају грађевинску парцелу, дефинисане су осама саобраћајница које су одређене преломним тачкама са координатама.

Грађевинска линија (положај објекта у односу на регулацију):

Грађевинска линија се поставља на 3м од регулационе линије према ул. Немањиној и Ћебиној, што је дефинисано Планом генералне регулације „Пожаревац 1“.

Линија градње фасадних зидова приземља се поклапа са грађевинском линијом према Ћебиној улици (к.п.б. 753/11 К.О. Пожаревац) која се поставља на 3м од регулационе.

Линија градње фасадних испада првог и другог спрата се поставља на 1,73м од регулационе линије према Ћебиној улици.

Из наведеног се може констатовати да планирани објекат са наведеном висином и

грађевинским линијама испуњава услов задат планом да висина објекта не може бити већа од ширине улице (односно, од растојања између наспрамних грађевинских линија), без обзира на максимум одређен посебним правилима грађења.

Бочне линије градње (растојања објекта од бочних граница парцеле) и заштита суседних објеката:

Предметни објекат је планиран као слободностојећи објекат, односно, са све четири слободне фасаде, што је у складу са поставкама планског документа.

У нивоу приземне етаже, првог и другог спрата објекат је планиран на растојању од 2,45м од источне бочне границе парцеле, односно од међе са к.п.бр. 752/1 К.О. Пожаревац.

Бочна граница са западне стране линија градње се поставља на 3,36м од међе са к.п.бр. 753/5 К.О. Пожаревац.

У складу са напред наведеним, испуњен је услов из плана у погледу растојања планираног објекта од бочних граница парцеле.

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта.

Спратност планираног вишепородичног стамбеног објекта је По+П+2+Пс (подрум + приземље + два спрата + повучен спрат), што је у складу планом дефинисаном оријентационом спратношћу.

Висина венца објекта је одређена је у складу са Планом дозвољеном висином (11,50 м) сратношћу (П+2+Пс) и растојањем према наспрамним објектима и суседним парцелама. Висина објекта одређена је у односу на нулту коту објекта (+79,50 мнв), односно, коту нивелете јавне приступне површине – тротоара у осовини објекта ка улици Ћебина (кп бр 753/11), у односу на коју је одређена кота пода приземља износи $\pm 0,00 = +80,30$ мнв.

Висина венца објекта ка улицама износи 8,70 м.

Висина венца повученог спрата износи 11,50 м.

Висина слемена крова износи 13,29 м.

Висина подрума - 2.95 м (унутрашња висина - 2.75м).

Висина приземља - 2.90м (унутрашња висина - 2.70м).

Висина спратне етаже - 2.90м (унутрашња висина - 2.70м).

Висина повученог спрата - 2.90м (унутрашња висина - 2.70м).

Нивелација

Катастарско топографски план садржи висинске коте и представља основ за утврђивање нивелационих кота за изградњу планираних објеката. Нивелација објеката, пешачких комуникација и слободних површина, прилагођена је постојећем терену. Предлог нивелационог решења базира се на задржавању постојеће конфигурације терена у већем делу парцеле. Кота терена испред главног улаза износи 79,50 мнв а остале коте су усклађене према висинама улаза.

Нивелација према суседним парцелама је решена применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објекта и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

- Нулта кота +79,50
- Кота темељења темељне плоче - 3,55 (+76,75)
- Кота пода подрума - 3,05 (+77,25)
- Кота пода приземља $\pm 0,00$ (+80,30)
- Кота пода задње етаже + 8,70 (+89,00)
- Кота венца објекта ка улици + 8,70 (+89,00)
- Кота венца повученог спрата + 11,50 (+91,80)
- Кота слемена крова + 13,29 (+93,59)

ПГР-ом ПРЕДВИЂЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Максимална дозвољена спратностПр+2+Пс
Индекс заузетости парцеле Из = 40%
Максимално дозвољено заузеће парцеле: $1278,76 \text{ м}^2 \times 0,40 = 511,50 \text{ м}^2$
Минимални проценат зелених површина: 40%

Нумерички показатељи

Грађевинске парцеле к.п.бр. 817/3, 753/1 и 753/12 (део), све К.О. Пожаревац

Површина грађевинске парцеле $1278,75 \text{ м}^2$ (која се формира на основу потврђеног пројекта препарцелације број 04-350-33/2026 од 28.1.2026. године) чија је имплементација предвиђена у две фазе у складу са издатом Потврдом.

На основу тога индекс заузетости ће бити:

- Индекс заузетости парцеле $I_z = 27,08\% < 40\%$.
- Индекс заузетости подрума $I_{Зп} = 413,74 \text{ м}^2 / 1278,76 \text{ м}^2 \times 100 = 32,35\% < 85\%$
- максимална димензија основе приземља $16,24 \times 22,64 \text{ m}$

Стамбени објекат

Површина етаже подрума: нето/брuto $393,07 \text{ м}^2 / 413,74 \text{ м}^2$

Површина приземне етаже. нето / брuto $288,74 \text{ м}^2 / 346,28 \text{ м}^2$

Површина етаже I спрата: нето / брuto $301,03 \text{ м}^2 / 355,84 \text{ м}^2$

Површина етаже II спрата: нето / брuto $301,03 \text{ м}^2 / 354,18 \text{ м}^2$

Површина повученог спрата: нето/брuto $239,12 \text{ м}^2 / 282,95 \text{ м}^2$

Укупна нето површина планираног објекта $1522,98 \text{ м}^2$

Укупна брuto површина планираног објекта $1752,99 \text{ м}^2$

БРГП планираног објекта $1339,25 \text{ м}^2$

Спратност По+П+2+Пс.

Број стамбених јединица: 19.

Начин уређења слободних и зелених површина

Предметна локација се налази у зони становања ниске спратности у оквиру шире централне градске зоне. За наведену зону прописан је минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом од 40%. Зелене незастрте површине у директном контакту са тлом представљају пејзажно-архитектонски уређене или неуређене, озелењене, отворене површине, испод којих нема подземних објеката и на којима нема објеката ни елемената партерног уређења површина. На парцели се планирају зелене незастрте површине у директном контакту са тлом у виду травњака са дрворедним садницама, што осим засене има и декоративну функцију, у укупној површини од $519,60 \text{ м}^2$, што чини 40,63% од укупне површине парцеле.

Такође, на парцели је испуњен и услов да је обавезна садња најмање једног стабла лишћара у задњем делу дворишта. У задњем делу дворишта планирано је 3 стабла лишћара.

Код садње дрвећа потребно је водити рачуна о минималним растојањима од инсталација.

Слободне површине су предвиђене за пешачке стазе - тротоар и наткривени улаз.

Саобраћај - приступ објекту и паркирање

За колски прилаз парцели планиран је прилаз из улице Немањина, директно у гаражу у подрумски део.

Главни пешачки приступ парцели планиран је из Немањине улице, која предметну локацију граничи са северне стране, као и из Ћебине улице која предметну парцелу граничи са јужне стране како би се обезбедило што директнији прилаз главном улазу у објекат.

Све површине су са прописним нагибима којима је омогућено несметано одводњавање атмосферских падавина у зелене површине. Габарити паркинг места су димензионисани према важећим стандардима за паркирање возила.

Од укупно 19 места, у гаражном простору су формирана 18 гаражних места (95%) а у дворишту је једно паркинг место (5%). У подруму је формирано 18 гаражних места и у дворишту 1. (једно)

паркинг место, димензионисано за возила хендикепираних лица, што задовољава минималан услов од 5% од укупног броја паркинг места

Пристап објекту планиран је у складу са исходованим саобраћајно-техничким условима надлежног управљача пута ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, бр. 483 од 03.02.2026. године.

Број паркинг места:

- Партерно паркирање на парцели: 1 отворених паркинг места;
- Паркирање у гаражи подрума: 18 гаражних места;

УКУПНО ПАРКИНГ И ГАРАЖНИХ МЕСТА: за 19 возила.

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

За функционисање планираног стамбеног објекта, предметна парцела се опрема инсталацијама водовода, канализације, електроенергетским инсталацијама и прикључује на спољне мреже инсталација у складу са условима надлежних јавних предузећа. У објекту су планиране и телефонске инсталације, ТВ и кабловске инсталације, и др.

Све наведене инсталације биће предмет засебне пројектне документације.

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Инжењерско геолошки услови

За потребе израде техничке документације, односно, пројекта за грађевинску дозволу, потребно је извршити неопходна инжењерско – геотехничка испитивања тла, са конкретним препорукама за фундирање објекта и прорачун конструкције, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. Гласник РС“, бр. 101/2015, 95/2018 - др. закон и 40/2021).

Обзиром да се Пожаревац налази у сеизмичком подручју интензитета VIII степени МЦС скале, конструкцију објекта је неопходно срачунати у складу са одговарајућим коефицијентом сеизмичности. У односу на сеизмичност подручја, може се очекивати јак земљотрес, који може проузроковати оштећења до 2. степена на грађевинским објектима. Приликом прорачуна треба усвојити коефицијент сеизмичности за средња тла од $K_s=0,025$.

Мере заштите од пожара

За потребе израде урбанистичког пројекта тражени су услови од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације у Пожаревцу, Одсека за превентивну заштиту у Пожаревцу јер, с обзиром на величину и категорију објекта, потребни су технички услови и мишљење на урбанистички пројекат из дела заштите од пожара, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 11/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-други закони). Услови исходовани у погледу мера заштите од пожара 07.25.1 број 217-3-92/26-1 од 6.2.2026. 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

Положај објекта према суседним објектима је такав да се може констатовати да је испоштован принцип довољне удаљености од суседних објеката, не угрожавајући комуникационе и противпожарне путеве и везе, као и објекте у окружењу.

За прилаз и интервенцију ватрогасног возила у случају пожара могу се искористити постојеће саобраћајнице у Пожаревцу. Ватрогасно возило може прићи објекту из Немањине. Прилазни путеви

до објекта су асфалтиране градске саобраћајнице, ове саобраћајнице су одговарајуће ширине и носивости за саобраћај ватрогасних возила, без

природних препрека.

Услови за евакуацију отпада

За прикупљање комуналног отпада предвиђене су три канте за отпатке која се налази у оквиру предметне парцеле, у складу са условима надлежног комуналног предузећа – ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац бр. 01-880/1 од 10.02.2026. године.

Простор за одлагање смећа лоциран је у делу који је најподеснији с обзиром на прилаз комуналних возила, намену објекта, а сама посуда за смеће димензионисана је у односу на очекиване количине смећа различитог порекла и састава и његову евакуацију.

Приступ канти мора бити директан и неометан. Подлога на којој се налази канта је од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника. Посуду за прикупљање отпада празни надлежно комунално предузеће на основу склопљеног уговора.

Мере заштите природних добара и животне средине

У обухвату Плана генералне регулације "Пожаревац 1" нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите еколошки значајних подручја и међународних еколошких коридора еколошке мреже РС, нити евидентираних природних добара.

Усклађивање коришћења простора за потребе развоја с потребама и циљевима очувања природе заснива се на потпуном поштовању прописаних мера и режима заштите од стране надлежних установа.

Уколико се током радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својства природног добра, потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења до доласка одговорног лица.

На предметној локацији није предвиђена изградња која на било који начин може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу. Планирани садржај – индивидуално становање, се не налази на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. лист РС“ бр.114/2008).

Грађевинска парцела се налази у оквиру шире зоне градског центра у градском урбаном ткиву, са становањем ниске спратности. Све слободне површине у оквиру грађевинске парцеле уређују се озелењавањем, са формирањем травњака и украсног зеленила.

Приликом изградње објеката треба водити рачуна о обезбеђивању услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката.

У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у објекат као и из објекта.

Место за држање посуде за чување и сакупљање отпада треба да буде доступно за саобраћај специјалних возила за одвожење отпада. Неопходно је да се несметано обавља редовно пражњење посуде. Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно хигијенским захтевима.

Мере заштите непокретних културних добара

Заштита непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту засниваће се на општим правилима заштите према Условима чувања, одржавања и коришћења и мерама заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, Завода за заштиту споменика културе Смедерево (бр. 172/2-2016 од 11.10.2016. године).

Добра у поступку заштите биће проглашена по испуњавању свих услова утврђених Законом о културним добрима.

Предметна локација се не налази у оквиру заштићене амбијенталне целине, а објекти нису валоризовани као добра под заштитом

Поменути пројекат 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 и критеријуми за одлучивање о потреби процене утицаја за пројекте за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја („Сл. гласник“ бр. 106/2025).

Мере енергетске ефикасности

Енергетска ефикасност планираног објекта обезбеђена је обликом и компактношћу (фактор облика), оријентацијом у складу са просторним могућностима парцеле, као и квалитетно пројектованом термоизолацијом и прозорима са високом техничком перформансом и постављеним засторима. Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС бр.69/12). У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС” бр.61/11).

Мере енергетске ефикасности изградње:

- побољшање термичких карактеристика омотача зграде (крова, пода, зидова);
- замена столарије код постојећих објеката, односно уграђивање енергетски ефикасне столарије у нове објекте;
- употреба штедљивих сијалица за осветљавање простора;
- коришћење апарата у домаћинству енергетског разреда „А“;
- коришћење обновљивих извора у циљу грејања објеката и припрему потрошне топле воде (термални колектори, котлови на пелет, топлотне пумпе и др.);
- регулација, мерење и управљање коришћењем топлотне енергије за загревање објеката;
- вентилацију објекта где год је то могуће вршити принудним путем са рекуперацијом;
- код изградње нових објеката, тежити изградњи пасивних објеката.

VI. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Одељењу за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца поднет је захтев за издавање локацијских услова од стране Аните Мутуљевић из Пожареваца, ул. Симе Симића бр. 3Б/3, који је по пуномоћју поднет од стране Слободана Павловића из Пожареваца, ул. Невесињска бр. 46, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење (0 – Главна свеска, 1 - Пројекат архитектуре) урађено од стране од стране „Студио Павловић“ из Пожареваца, ул. Стари корзо бр. 30 (број техничке документације ИДР 02-10/24 и ИДР 02-10/24-01 од јула 2025. године) за које је главни пројектант Драган

Дрндаревић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 9154 04, које је саставни део локацијских услова;

- Катастарско топографски план израђен од стране Геодетске радње „Елит“ из Пожаревца од 24.07.2025. године;
- Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-563/2025 од 24.12.2025. године;
- Потврда издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца број 04-350-33/2026 од 28.1.2026. године;
- Пуномоћје;
- Доказ о уплати накнаде за локалну и републичку административну таксу и таксу за ЦЕОП.

VII. НАПОМЕНЕ

На основу члана 152.став 8. тачке 3в) и 3г) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, и 62/2023), одговорни извођач радова дужан је да управља грађевинским отпадом насталим током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом и користи и/или складишти грађевински отпад настао током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом.

На основу члана 3. и 4. ПРАВИЛНИКА О УРЕЂИВАЊУ, УПРАВЉАЊУ, ОДЛАГАЊУ И ДЕПОНОВАЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ОТПАДА У ТОКУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ("Сл. гласник РС", бр. 81/2024) и чл.3. и 6. УРЕДБЕ О НАЧИНУ И ПОСТУПКУ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ ОД ГРАЂЕЊА И РУШЕЊА ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.), 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. 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.

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 („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 и 91/25) и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/23).

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 и Законом.

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 две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе у складу са тим условима.

Чланом 8ђ. став 1. 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 и 62/23) прописано је да током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребу дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б. овог Закона, а да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилим струке, солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

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

Невена Радовановић, дипл.п.планер

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.