



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-22084-LOCH-2/2025**
Број: **04-350-528/2025**
Датум: 23.09.2025.године
П О Ж А Р Е В А Ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Немање (Мирослава) Арсића из Пожаревца, улица Димитрија Туцовића број 1, кога заступа Драган Перић ПР Пројектни бито „ПЕРИТ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/25, за издавање локацијских услова за потребе исходавања услова имаоца јавних овлашћења за измене настале у току извођења раова на реконструкцији пословног објекта и пренамену таванског простора у стамбени, спратности По+Пр+Пк (подрум, приземље и поткровље), на к.п.бр. 1088/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Стари Корзо број 41, 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 и 62/2023), 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), Уредбе о утврђивању просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута IB реда, ауто-пута Е-75 Београд - Ниш (Петља „Пожаревац“) - Пожаревац (обилазница) - Велико Градиште - Голубац („Службени гласник РС“ број 07/2021) и Генералног урбанистичког плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“ број 13/2014) и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 1088/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у улици Стари Корзо број 41, која представља грађевинску парцелу, укупне површине парцеле 592,00м², за реконструкцију пословног простора и пренамену тавана у стамбени простор, спратности По+Пр+Пк (подрум, приземље и поткровље), укупне нето површине постојећег стања је 309,20м², која се повећава у дограђеном објекту на 336,13 м² (разлика између постојећег и новог стања је 26,93 м²), а укупна бруто површина постојећег стања је 397,60 м², која се повећава у дограђеном објекту на 433,95 м² (разлика између постојећег и новог стања је 36,35 м²).

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. **1088/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Стари Корзо бр. 41**, представља раније формирану грађевинску парцелу, са изграђеном стамбено-пословном зградом, објекат бр. 1 преузет из земљишне књиге, стамбено пословном зградом, објекат бр. 2 и објекат бр. 3, објекти изграђени без одобрења; стамбено-пословном зградом, објекат бр. 4 преузет из земљишне књиге и помоћна зграда, објекат бр. 6, објекат изграђен без одобрења, како је евидентирано на копији катастарског плана и препису листа непокретности.

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: СТАМБЕНИ 112111 (61%); ПОСЛОВНИ 123001 (39%)

Објекат бр.1, површине 78м², и бр.2, површине 29м² се уклањају

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 и 52/2021) за предметне локације важе следећи плански основи којим се дефинишу елементи регулације:

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

Предметна локација, коју чини **грађевинска парцела бр. 1088/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Стари Корзо бр. 41**, налази се у оквиру грађевинског подручја Града Пожаревца, у зони **ужег центра**. За предметну локацију предвиђене су комерцијално-услугне делатности, као претежна намена, спратности По+П+Пк.

Општа правила грађења која се прописују овим планом важе за цео обухват плана, а посебна правила грађења важе за појединачне зоне, намене и грађевинске парцеле. Изградња објеката мора бити у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, правилима грађења из овог плана и техничким прописима а у свему према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/2020).

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аеро загађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Није дозвољена изградња објеката, без обзира на намену, који неповољно утичу на ваздух, земљиште и подземне воде или изгледом, прекомерном буком или на други начин могу нарушити или уништити вредности подручја или угрозити постојеће и планиране објекте.

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. **1088/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Стари Корзо бр. 41**, налази се у градском урбаном ткиву, у амбијенталној целини 7, у зони – ужег центра, у блоку 7.2 са правилима грађења за III.2.10., табела 42 Посебна правила грађења за зону комерцијалних услужних делатности у ужој централној градској зони.

Комерцијалне услужне делатности у ужој централној градској зони

Табела 42. Посебна правила грађења за зону комерцијалних услужних делатности у ужој централној градској зони.

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 400 m²; • максимална површина парцеле је 1.500 m²; изузетно, могуће је разрадити локацију урбанистичким пројектом, тако да максимална површина парцеле буде мања или једнака површини блока; • најмања ширина фронта парцеле је 12 m.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 65% • изузетно 70%, 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 блоковима 1.5 и 7.2 (према Улици Његошевој), највећа дозвољена висина објекта је 11,5 m; у блоковима 1.1.A, 6.4, 6.5, 7.1, 7.2 и 9.3, највећа дозвољена висина објекта је 8,5 m; у блоку 1.6, од раскрснице улица Трг Радомира Вујовића и Лоле Рибара, до Медицинске школе, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m; • оријентациона спратност је П+3(+Пс); изузетно, у блоковима 1.5 и 7.2 (према Улици Његошевој), оријентациона спратност је П+2(+Пс); у блоковима 1.1.A, 6.4, 6.5, 7.1, 7.2 и 9.3, оријентациона спратност је П+1(+Пс); у блоку 1.6, од раскрснице улица Трг Радомира Вујовића и Лоле Рибара, до Медицинске школе, оријентациона спратност је П+4(+Пс), у складу са постојећим околним објектима високе спратности; • 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 1/4 висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно 1/6 висине објекта, али не мање од 3 m, уколико објекат нема отворе стамбених просторија на бочним фасадама (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката.
растојања објекта од задње границе парцеле*	• најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 8 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); • изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 1/3 висине објекта, али не мање од 5 m; • објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.
заштита суседних објеката*	• у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 1/2 висине вишег објекта, изузетно 1/3 висине вишег објекта, уколико објекти немају отворе стамбених просторија на бочним фасадама или постоје отвори помоћних просторија са 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 1 висина 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 главних 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 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 мањем од 6 m од бочног суседног објекта, односно, 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 15%; • обавезно је делове гаража који се налазе изван надземних габарита објекта озеленити минимално 50% извођењем супстрата најмање дебљине 60 cm, при чему те површине не улазе у обрачун зелених незастртих површина; • подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; • 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	није дозвољена изградња помоћних објеката
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 оградити 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

У случају доградње и реконструкције постојећег објекта, уколико није могуће реализовати потребан број паркинг места унутар грађевинске парцеле, потребан број паркинг места за стационирање возила могуће је обезбедити ван парцеле на којој се налази предметни објекат, у зони петоминутне пешачке изохроне (до 400 m).

ИЗВОД ИЗ ПРОЈЕКТА:

Планирана је доградња објекта бр. 1 са североисточне стране где се у приземљу дограђују остава за стамбени део и надстрешница у служби покривања степеништа за улаз у етажу подрума и степеништа за улаз у стамбени део објекта, а на спрату се дограђује тераса где се додају врата из заједничког ходника стамбеног дела као излаз на исту.

Кровна конструкција се ради као једноводни кров, са бетонском гредом која се ослања на бетонске стубове, остала конструкција је класична дрвена са фалцованим црепом као покривком крова односно надстрешнице.

- Укупна бруто површина објекта у основи приземља би била 183,80м².
- Спратност стамбено-пословног објекта би била По+П+Пк.

Добрађени стамбено-пословни објекат чине:

- магацински простор у подруму: ходник и степениште, ходник, 4 (четири) оставе;
- пословне просторије у приземљу: 2 (два) локала, ходник, остава, 2 (два) дегажмана и 2 (два) санитарна чвора.

- **стамбене просторије у приземљу чини и заједнички простор – ходник, остава, надстрешница и степениште за поткровље.**

Стамбене просторије у поткровљу су следеће:

- **заједничке просторије – ходник и тераса;**
- **стан бр. 1: ходник, купатило, кухиња, дневна соба са трпезаријом и спаваћа соба.**
- **стан бр. 2: ходник, купатило, кухиња, дневна соба са трпезаријом и спаваћа соба.**

Висина објекта од нулте коте до плафона у подруму је 2,00м; у приземљу је 3,00м; у поткровљу 1,20м/2,60м.

Пројекат је усклађен са Решењем бр. Р1.41/2017 од 10.01.2018. године и према подели датој у скици вештачења Р1.41/17-52 од 06.11.2017. године урађеној од стране судског вештака геодетске струке Драгана Благојевића, геод.инж. У основама пројекта је наведена подела припадности права коришћења Немање Арсића и Р.Србије, Град Пожаревац по етажама: подруму и приземљу. Пројектом је по етажама омогућено издвајање на посебне делове тако што је дефинисан посебан улаз понаособ за сваког корисника права коришћења ради касније процедуре уписа сувласника.

УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по службеној дужности и у складу са поднетим захтевом, 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 и 62/2023), 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), обратило се за потврђивање издатог Мишљења број: 197/2-2025 од 02.07.2025. године, издато од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, које је подносилац захтева исходовао мимо електронске обједињене процедуре, обзиром да објекат ужива статус са становишта заштите непокретности културних добара, односно како су за исти прописане посебни услови и мере заштите културног добра.

Одељењу је у поступку електронске обједињене процедуре достављена Потврда број 197/2-2025 од 10.09.2025. године Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево.

За радове које су изведени, подносилац захтева исходовао је локацијске услове и услове имаоца јавних овлашћења који се тичу реконструкције дела који је било потребно снабдети комуналним прикљичцима и условима, број: ROP-PZR-32314-LOC-1/2023 (04-350-948/2023) од 07.11.2023. године.

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.

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 и 62/2023), 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 и 62/2023) 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.

ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем: ROP-PZR-22084-LOCH-2/2025 (04-350-528/2025) од 18.08.2025. године, од стране Немање (Мирослава) Арсића из Пожареваца, улица Димитрија Туцовића број 1, кога заступа Драган Перић ПР Пројектни бито „ПЕРИЋ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/25, за издавање локацијских услова за потребе исходавања услова имаоца јавних овлашћења за измене настале у току извођења радова на реконструкцији пословног објекта и пренамену таванског простора у стамбени, спратности По+Пр+Пк (подрум, приземље и поткровље), на к.п.бр. 1088/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Стари Корзо број 41, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре) број ИДР-10-06/25 од августа 2025. године, сачињено од стране Драгана Перића ПР Пројектни бито „ПЕРИЋ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/25. За главног и одговорног пројектанта одређена је Јелена Тубић д.и.а. броја лиценце 300 K530 11;
- Решење Основног суда у Пожаревцу бр. 52 P141/2017 од 10.01.2018.године.
- Скица вештачења-1, израђена од стране вештака геодетске струке, Драгана Благојевића, геод.инж. број P1.41/17-52 од 06.11.2017.године.
- Пуномоћје;
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП;

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: 952-04-030-16734/2025 од 20.08.2025. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Изводи из катастра водова, број 956-304-21125/2025 од 20.08.2025. године, од издат од стране РГЗ – Одељења за катастар водова Крагујевац;

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 и 62/2023), локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

НАПОМЕНА:

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 исхођење решења о грађевинској дозволи, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

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

Сачинила
Александра Нејковић, д.и.а.

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, д.и.а