

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-12855-LOC-1/2026
Зав. Број: 04-350-279/2026
Датум: 06.07.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву: **Јоргованка Трајковић** из Пожаревца, улица Бранка Ћопића бр. 8, преко пуномоћника: PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NAŠA KUĆA DOO POŽAREVAC (Матични број правног лица 20612657, ПИБ 106487617), улица Таковска 15, за **издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности П+1, на кп.бр. 665/16 К.О. Пожаревац, у ул. Партизанска бр. 31**, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 и 91/2025), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023 и 33/2026), и Плана генералне регулације „Пожаревац 1” („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За уређење катастарске парцеле број 665/16 К.О. Пожаревац, у ул. Партизанска бр. 31, у сврху **изградње** стамбеног објекта спратности **П+1**, доминантне категорије: **Б**, класификационе ознаке **112221** (72,47%) и **123001** (27,53%), укупне бруто изграђене површине објекта од **383,90 м²**, укупне бруто изграђене површине објекта надземно од **383,90 м²** и укупне нето површине од **313,30 м²**.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локација предметног планираног објекта налази се на катастарској парцели број 665/16 К.О. Пожаревац, у ул. Партизанска бр. 31, у грађевинском подручју Града Пожаревца, ван централне градске зоне, у **зони становања средње спратности** у оквиру површина осталих намена.

На основу Потврде пројекта препарцелације број: 04-350-1122/2023 од 03.01.2024.године, издате од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца и важећег планског основа, утврђено је да **предметна парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.**

Парцела је релативно правилног облика западне оријентације у односу на улицу Партизанску, површине 689,00 м². Планирани пешачки и колски приступ објекту је из улице Партизанске, катастарска парцела бр. 707/1 К.О. Пожаревац. Регулациона линија се поклапа са границом предметне катастарске парцеле ка улици Партизанској. Грађевинска линија се поставља на 5,00 м од планиране регулационе линије.

Објекат се поставља као објекат у прекинутом низу. Према суседној к.п.бр. 663/1 К.О. Пожаревац објекат се поставља на међи. Ка катастарској парцели бр. 665/15 К.О. Пожаревац објекат се поставља на удаљењу од 3,80–3,85 м, док је ка задњој страни (к.п.бр. 665/5 К.О. Пожаревац) удаљење од границе 25,90–26,50 м.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

На катастарској парцели број 665/16 К.О. Пожаревац постоје изграђени објекти (укупно 3 објекта) чије је уклањање (рушење) планирано за потребе нове градње. Према Идејном решењу и подацима из ЦЕОП-а, укупна бруто развијена грађевинска површина објеката који се руше износи 153,0 м². Власник парцеле је Јоргованка Трајковић са уделом 1/1

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 952-04-030-10126/2026 од 14.05.2026.
2. Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-13687/2026 од 12.05.2026.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

Правила грађења која важе за целину II – ширу централну градску зону, примењују се на обе стране граничних улица (спољашња граница) те целине.

За предметну локацију важе посебна правила грађења за површине са **наменом: Становање средње спратности у широј централној градској зони**

Становање средње спратности у широј централној градској зони

Табела 40. Посебна правила грађења за зону становања средње спратности у широј централној градској зони.

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 500 m²; • максимална површина парцеле је 2.000 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 за објекте у низу и двојне објекте, а 16 m за слободностојеће објекте.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 55% • изузетно 60%, 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, Кнез Милошев венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Хајдук Вељковој и Братства и јединства, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m; • оријентациона спратност је П+3(+Пс); изузетно, у улицама Чеде Васовића, Кнез Милошев венац, Дунавској, Партизанској (до раскрснице са Улицом Дунавском), Индустријској, Немањиној, Хајдук Вељковој и Братства и јединства, 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 објекта који нису обострано узидани, уколико је на суседној парцели објект под заштитом или објект спратности П+2 и веће, који није на бочној граници парцеле, као и уколико је на суседној парцели објект спратности П+1(+Пк) доброг бонитета са употребном дозволом, изграђен у складу са маниром постојећих, преко 50% објекта изграђених у улици, 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 објект 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 објекта;

растојања објекта од задње границе парцеле*	• најмање 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 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 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 је 15%; • подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле; • није дозвољено попличавање 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	• 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.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. **665/16 К.О. Пожаревац**, могуће је планирати изградњу објекта на основу **Идејног решења број: Д 02-01/26 од 09.04.2026. године**, урађеног од стране Пројектанта: **ПД "Наша кућа" д.о.о. Пожаревац**, Таковска 15/3. Одговорно лице пројектанта: **Виолета Арсић Ђорђевић**, директор. Главни пројектант је: **Саида Ћатиновић**, дипл.инж.арх. са лиценцом број: **300 5164 03**, које је саставни део ових локацијских услова

Подаци наведени у 0- Главној свесци, приложеног Идејног решења су:

Површина парцеле: 689,00 м²
Укупна БРГП надземно: 383,90м²
Укупна БРУТО изграђена површина: 383,90м²
Укупна НЕТО површина: 313,30 м²
Спратност (надземних и подземних етажа): Пр+1
Број функционалних јединица/број станова: 4
Број локала: 2
Број паркинг места: 6

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта. Објекат мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објеката. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

- положај објекта градње и његова регулација:

Парцела је релативно правилног облика западне оријентације у односу на улицу Партизанску, површине 689,00 м². Планирани пешачки и колски приступ објекту је из улице Партизанске, катастарска парцела бр. 707/1 К.О. Пожаревац. Регулациона линија се поклапа са границом предметне катастарске парцеле ка улици Партизанској. Грађевинска линија се поставља на 5,00 м од планиране регулационе линије. Објекат се поставља као објекат у прекинутом низу. Према суседној к.п.бр. 663/1 К.О. Пожаревац објекат се поставља на међи. Ка катастарској парцели бр. 665/15 К.О. Пожаревац објекат се поставља на удаљењу од 3,80–3,85 м, док је ка задњој страни (к.п.бр. 665/5 К.О. Пожаревац) удаљење од границе 25,90–26,50 м.

- Обликовне, програмске и функционалне карактеристике објекта

Стамбено-пословни објекат садржи четири (4) стамбене јединице и два (2) пословна простора:

- **ЛОКАЛ- Л1:**
у приземљу : Продајни простор и санитарни чвор са предпростором;
- **ЛОКАЛ- Л2:**
у приземљу : Продајни простор и санитарни чвор са предпростором;
- **СТАМБЕНА ЈЕДИНИЦА С1:**
у приземљу : ходник, дневни боравак са трпезаријом, кухињу, собу, купатило, wc и терасу;
- **СТАМБЕНА ЈЕДИНИЦА С2:**
на спрату : ходник, дневни боравак са трпезаријом, кухињу, собу, купатило и терасу;
- **СТАМБЕНА ЈЕДИНИЦА С3:**
на спрату: ходник, дневни боравак са трпезаријом, кухињу, гардеробер-оставу, купатило и терасу;
- **СТАМБЕНА ЈЕДИНИЦА С4:**
на спрату: ходник, дневни боравак са трпезаријом, кухињу, собу, купатило, wc и терасу.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља у односу на коту терена улазног дела је виша за 0,20м. Терен на коме се налази локација је у релативно раван.

Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима.

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

-правила 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. Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. 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. Капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се оградаује. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије. Уколико парцела излази на више улица, према свакој је дозвољено поставити колску капију. Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

- **Стандарди приступачности:** Инвеститор је дужан, у складу са чланом 5. Закона, да обезбеди несметан приступ, кретање и боравак особа са инвалидитетом, деце и старијих особа у стамбеној и пословној згради.
- **Енергетска ефикасност:** Пројектовање објекта мора бити спроведено у складу са чланом 4. Закона и прописима о енергетској ефикасности зграда. Пре издавања употребне дозволе, инвеститор је дужан да прибави сертификат о енергетским карактеристикама зграде (енергетски пасош) издат преко Централног регистра енергетских пасоша (ЦРЕП).

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-221618-UPP-26 од 03.06.2026. године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
- Технички услови, број: 03-4290/1 од: 28.05.2026. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС Бр. 28/2026 (заводни број 2148/2 од 29.05.2026.), издатим од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр. 2;
- Технички услови, број: 2093 од 21.05.2026. године, издати од стране **ЈКП Пожаревац пут, Воје Дулића 28, Пожаревац**;
- Технички услови, број: 01-3359/1 од 22.05.2026. године, издати од стране **ЈКП Комуналне службе, Моше Пијаде 2, Пожаревац**;
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 230896/2-2026 од 21.05.2026. године и 230896/3-2026 од 21.05.2026. издати од стране **Телеком Србија, Београд, Таковска 2, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, ул. Новопазарска бр.37-39**

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца јавних овлашћења.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

- **сеизмички услови:** Применити одредбе из Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СРЈ“ број 31/81, 49/82, 2/88 и 52/90).

- **мере енергетске ефикасности:** Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник Републике Србије“, бр.69/2012).

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- **Идејно решење број: Д 02-01/26 од 09.04.2026. године**, урађен од стране Пројектант: ПД "Наша кућа" д.о.о. Пожаревац, Таковска 15/3, Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор. Главни пројектант је: Саида Ћатиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом број: 300 5164 03, **које је саставни део ових локацијских услова**
- **Катастарско-топографски план** урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, фебруар 2025. године, снимио и обрадио Драган Благојевић, геод. инж
- **Пуномоћје** издато пуномоћнику ПД Наша кућа ДОО од стране инвеститора, дана 27. новембра 2025. године.
- **Потврда пројекта препарцелације** број: 04-350-1122/2023 од 03.01.2024.године, издате од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 20.02.2026.године на износ од 580,00 и 420,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 20.02.2026.године на износ 4218,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 25.04.2026.године на износ од 1.500,00 динара.

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 разradi 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, 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.

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 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, 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.

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач
Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл. инж. арх