Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-26139-LOCH-2/2026
Број: 04-350-649/2026
20.11.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Дејана Танасића из Кленовника, ул. Милоша Обилића бр. 6,** за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, спратности Пр+0 (приземље), на к.п.бр. 1025 К.О. Кленовник у Кленовнику, ул. Милоша Обилића бр. 6 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, 91/25 и 80/26), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС", бр. 87/2023), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023 и 33/2026), и Просторног плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца", бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1025 К.О. Кленовник у Кленовнику, ул. Милоша Обилића бр. 6, укупне површине парцеле 1024 m², за изградњу стамбеног објекта, спратности Пр+0 (приземље), укупне бруто површине објекта 86,70m², БРГП објекта 86,70m², нето површине 83,40m² и површине објекта под земљиштем/заузетост 86,70m² (категорије А, класификационе ознаке 111011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1025 К.О. Кленовник у Кленовнику, приближно трапезног облика, укупне површине 1024 m², са североисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Милоша Обилића и представља формирану грађевинску парцелу.

На парцели је на основу приложеног катастарско-топографског плана, утврђено да се налазе два изграђена објекта који су изграђени пре доношења прописа о изградњи објекта, и исти се задржавају.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 1025 К.О. Кленовник у Кленовнику налази се у оквиру грађевинског подручја сеоског насеља Кленовник, у зони претежно намењеној мешовитом становању.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за једнопородично становање у зони мешовитог становања:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 10.0m

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“

на парцели.....1.0

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“на парцели.....50%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката.....П+2+Пк

Хоризонтална регулација:

- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију јавног пута, у зависности од функције и ранга пута, у складу са законом прописаним ширинама заштитног појаса. На простору предвиђеном за заштитне појасе не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

- Грађевинска линија се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Удаљеност за општинске и некатегорисане путеве је 5m од спољне ивице путног појаса, у сеоским насељима и у центрима 3m.

- Минимална удаљеност зида са прозорским, вратним и другим отворима износи 4m од границе суседне парцеле, а у случају зида без отвора – 3 m; изузетно, у насељима збијеног типа и у другим просторно ограниченим двориштима минимална удаљеност зграде са зидом без отвора може да износи 1,5m од границе парцеле, уколико наспрам стоји зграда сличне намене с истим карактеристикама.

- У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња другог објекта, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

- Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40 % : 60 %, али не мање од 30 % : 70 %).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1025 К.О. Кленовник у Кленовнику, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта, спратности Пр+0 (приземље) (категорије А, класификационе ознаке 111011), површине земљишта под објектом/заузетост 86,70 m², бруто површине 86,70 m² и БРГП површине 86,70 m² и нето површине објекта 83,40 m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Атељеа за планирање, пројектовање и дизајн „Arch Anima‘‘ из Пожаревца, ул. 23. Српске дивизије бр. 17, број техничке документације ИДР-01-07/26 од јула 2026. године, за које је главни пројектант Мирослава Тацић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 0800 03, које је саставни део локацијских услова.
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.

- урбанистички параметри:

Планираном доградњом предметног објекта, постиже се индекс заузетости на парцели од 8,46%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености 0,08, што је мање од максимално дозвољеног који износи 1,0.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле: према к.п.бр. 711 К.О. Кленовник - улици Милоша Обилића, која тангира предметну парцелу са североисточне стране.

Грађевинска линија се поставља на растојању од 15,03-15,18 m према улици Милоша Обилића.

Према бочној граници парцеле на западу, објекат се поставља на 9,45-13,17m (према к.п.бр. 1024 К.О. Кленовник).

Према бочној граници парцеле на истоку, објекат се поставља на 2,50m (према к.п.бр. 1026/2 К.О. Кленовник).

Према задњој граници парецеле на северу, објекат се поставља на 2,50-3,10m (према к.п.бр. 1030 К.О. Кленовник).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +89.00m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +88,60m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +4,70m (апсолутна кота +93.70m). Кота венца објекта износи 2,80m (апсолутна кота +91.82m). **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.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Милоша Обилића, која предметну парцелу тангира са североисточне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 1025 К.О. Кленовник, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- ограђивање:

Парцеле се могу ограђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње). Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m која се може постављати на подзид висине коју одређује надлежни орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови ограде и капије буду на парцели која се ограђује.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30,00% простора парцеле. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- Технички услови издати од стране ЈКП „Пожаревац пут'' из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 28 из Пожаревца, број 4094 од 7.10.2026. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација'' из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр. 2 из Пожаревца, број 03-8912/2 од 18.11.2026. године.
- Услови издати од стране „Електродистрибуција Србије" д.о.о. из Београда - Огранак Електродистрибуције Пожаревац, ул. Јована Шербановића бр. 17 из Пожаревца, број 20700-D.11.02-424674-UPP-26 од 19.10.2026. године.
- Технички услови издати од стране „Телеком Србија'' а.д. из Београда, ул. Новопазарска бр. 37-39, број 460129/2-2026 од 12.10.2026. године.

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

Објекат из предметног пројекта није прописан и не налази се на листи Уредбе 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 на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину („Сл. гласник РС'', бр. 106/25).

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.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење урађено од стране Атељеа за планирање, пројектовање и дизајн ,,Arch Anima‘‘ из Пожаревца, ул. 23. Српске дивизије бр. 17, број техничке документације ИДР-01-07/26 од јула 2026. године, за које је главни пројектант Мирослава Тацић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 0800 03.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 1025 К.О. Кленовник, издата од стране РГЗ – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-21563,/2026 од 5.10.2026. године.
- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 1025 К.О. Кленовник, издата од стране РГЗ – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, број 956-304-28870/2026 од 2.10.2026. године.
- Катастарско топографски план урађен од стране геодетске радње ,,Елит‘‘ из Пожаревца, од 23.3.2026. године.
- Пуномоћје.
- Докази о уплати за ЛАТ, РАТ и ЦЕОП такси.

НАПОМЕНА:

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 и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/2023 и 33/2026).

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.

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 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинсе дозволе издате у складу са тим условима.

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
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач
Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Иван Манојловић, дипл. инж. арх.

Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.