



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-8662-LOC-1/2026
Број: 04-350-182/2026
20.4.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Марка Милојевића из Лучице, ул. Кнеза Милоша бр. 19**, који је по пуномоћју поднео Драган Перић из Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинству „Перић“ из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта у функцији пољопривреде, спратности П+0 (приземље), на к.п.бр. 1171 К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, 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 91/25), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 6. и 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, број 96/2023), и Просторног плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1171 К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, укупне површине 1526m², за изградњу стамбеног објекта у функцији пољопривреде, спратности П+0 (приземље), укупне бруто површине објекта 62,73m² и БРГП објекта 62,73m², укупне нето површине објекта 50,44m², површине земљишта под објектом/заузетост 62,73 m² (категорије А, класификационе ознаке 111011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1171 К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, приближно трапезног облика, укупне површине 1526m², са западне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини.

На парцели није евидентиран ниједан изграђени објекат на основу приложеног ситуационог плана.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1171 К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, налази се изван грађевинског подручја сеоског насеља Лучица, у зони претежне намене у функцији пољопривредних површина.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

Просторним планом предвиђено је чување и заштита површина пољопривредног земљишта у процесу усмеравања просторног развоја на подручју града Пожаревца засниваће се на следећим општим правилима:

- забрањено је коришћење обрадивог пољопривредног земљишта 1. до 5. катастарске класе у непољопривредне сврхе, сем у случајевима подизање шума и пашњака на обрадивом земљишту 4. и 5. кат. класе, експлоатације минералних сировина и законом утврђеног јавног интереса, уз претходно одобрење надлежног министарства;

- пољопривредно земљиште које је коришћено за експлоатацију минералних сировина или за друге намене које немају трајни карактер, приводи се одговарајућој намени, односно оспособљава за пољопривредну производњу;
- на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња објеката који служе за одбрану од поплава, одводњавање, наводњавање, уређење бујичних токова, као и за регулацију водотока и проширење пољских путева у функцији уређења пољопривредног земљишта
- обрадиво пољопривредно земљиште не може се уситњавати на парцеле чија је површина мања од 0,5 ha, односно на земљиштима која су уређена комасацијом, парцела не може да буде мања од 1,0 ha;
- **на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или реконструкција породичне стамбене зграде пољопривредног домаћинства у циљу побољшања услова становања чланова тог домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства;**
- на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња пратећих објеката за смештај пољопривредне механизације и репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаја за гајење стоке, објеката за гајење и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, подизање стакленика, пластеника, рибњака и других економских објеката који су у функцији примарне пољопривредне производње, а власнику је пољопривреда основна делатност и ако не поседује друго одговарајуће необрадиво земљиште;
- при избору локације за изградњу пољопривредних стамбених и економских објеката треба водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објекте лоцирати на земљиштима нижих бонитетних карактеристика;
- на обрадивом пољопривредном земљишту је дозвољено подизање расадника за производњу репродуктивног материјала воћно - лозних и шумских дрвенастих врста;
- шумске плантаже за производњу биогорива треба подизати на земљиштима слабијег производно-економског потенцијала, али на заравњеним теренима који су погодни за коришћење механизације, примењујући густу садњу брзорастућих врста, попут багрема, тополе или врбе, у размаку 1.5 x 0.3 m, са периодом ротације од пет година; и
- с обзиром на преовлађивање равничарских терена, изложених учесталим јаким ветровима, посебно пажњу треба поклонити формирању пољозаштитних појасева и других видова заштите од еолске, а местимично и од водне ерозије, применом одговарајућих агротехничких и шумских радова, односно усклађивањем начина коришћења земљишта с природним погодностима и ограничењима.

Заштита и побољшавање квалитативних особина пољопривредног земљишта засниваће се на обезбеђењу институционалне, информатичке, едукативне и финансијске подршке локалним пољопривредним произвођачима за:

- спровођење програма хидротехничких мелиорација: елиминисање сувишних површинских и подземних вода, односно повећање могућности за наводњавање, у складу с решењима која су дата развојем водопривредне инфраструктуре;
- уношење довољних количина стајњака у циљу поправке структуре земљишта, што подразумева подршку развоју сточарства, посебно говедарства;
- строго контролисано коришћење минералних ђубрива и средстава за заштиту биља у систему конвенционалне пољопривреде, у складу с правилима добре пољопривредне праксе, односно у складу с прописима о стандардима квалитета животне средине, заштите здравља људи, животиња и биљака, добробити животиња и заштите пољопривредног земљишта;
- развој органске производње хране на агроеколошки прикладним теренима;
- поправка земљишта калцификацијом (уношење креча или сатурационог муља према програму препоруке испитивања особина земљишта), што заједно са смањењем киселости, доприноси побољшању физичко-механичких особина земљишта;
- стварање моћног ораничног хоризонта – применом мелиоративног орања, које треба извести у интервалу оптималне влажности земљишта;
- извођење основне и допунске обраде земљишта у оптималним агротехничким роковима; и
- организовање плодоредра у коме треба да буду заступљене легуминозне биљке.

Могућности градње на пољопривредном земљишту

Пољопривредно земљиште је земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре) и земљиште које се може привести намени за пољопривредну производњу. Обрадиво пољопривредно земљиште чине њиве, вртови, воћњаци, виногради и ливаде. Пољопривредно земљиште се користи за

пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту (Сл. гласник РС, бр. 62/06, 65/08 и 41/09).

С тим у складу, овим планом су предвиђене следеће могућности промене намене коришћења обрадивог пољопривредног земљишта у грађевинске сврхе, а у функцији развоја и модернизације пољопривредне производње и задовољавања других потреба од јавног интереса:

- **изградња или реконструкција стамбених објеката пољопривредног домаћинства;**
- изградња економских објеката који се користе за примарну пољопривредну производњу, односно који су у функцији примарне пољопривредне производње (објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурки, пужева и риба);
- изградња објеката на којима се одржавају сточне пијаци, сајмови и изложбе;
- изградња објеката инфраструктуре и саобраћајница; и
- због проширења грађевинског подручја.

Правила градње за објекте у функцији пољопривреде су:

- објекти намењени пољопривредној производњи могу бити слободностојећи или чинити групације међусобно функционално повезаних објеката;
- максимална бруто површина ових објеката утврђује се према односу 1,0 m² бруто површине објекта на 3,0 m² парцеле;
- удаљеност комерцијалних сточарских и живинарских фарми капацитета преко 50 условних грла стоке не може бити мања од 300 m од грађевинског подручја насеља; за остале стајске, економске и помоћне објекте важе удаљености које су дате правилима изградње за дворишта породичних газдинстава у грађевинској зони сеоских насеља;
- објекти за узгој крзнаша морају се лоцирати на удаљености већој од 300 m од издвојеног грађевинског подручја;
- објекти за узгој стоке, перади и крзнаша капацитета преко 50 условних грла не могу се градити на заштићеним подручјима природе и на подручју изворишта водоснабдевања, као и њиховим заштитним зонама, у складу са режимима заштите у заштитним зонама појединих заштићених објеката, у складу са Законом; и
- остала правила за изградњу ових објеката утврђују се у складу са Законом, општим прописима и општим правилима урбанистичке регулације дефинисаним одговарајућим правилником, као и у складу с правилима Кодекса добре пољопривредне праксе, чијег је доношење предвиђено Законом.

Правила градње за стамбене објекте пољопривредног домаћинства су:

- при избору локације за изградњу пољопривредних стамбених и пратећих економских објеката на пољопривредном земљишту треба водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће двориште организовати на земљиштима нижих бонитетних карактеристика;
- зграде намењене сталном боравку чланова пољопривредног домаћинства изван грађевинског подручја треба лоцирати у издвојеном делу дворишта, на удаљености од минимум 30 m од објеката за држање стоке и складиштење стајњака;
- стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница, бунари, ограде и сл.);
- минимална удаљеност бунара од пољских клозета, септичких јама и сл. је 25 m; и
- под стамбеним грађевинским објектима може бити највише 40% од површине стамбеног дела грађевинске парцеле.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Постојеће објекте, који су изграђени изван планираних граница грађевинских подручја дозвољено је адаптирати, дограђивати и санитарно хигијенски унапређивати, у складу са следећим правилима грађења за сеоска насеља:

- доградња и надградња стамбених објеката до максималних урбанистичких параметара; и
- изградња и реконструкција објеката економског дворишта са максималним урбанистичким параметрима:
 - спратност објекта..... П+1;
 - индекс заузетости стамбеног дворишта 40 %; и
 - индекс изграђености стамбеног дворишта..... 0,5.

У складу с овим правилима могу се такође градити објекти мале привреде, производног и услужног карактера, као и верски и инфраструктурни објекти, укључујући базне станице мобилне телефоније, кабловску и оптичку мрежу и сл.

- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију јавног пута, у зависности од функције и ранга пута, у складу с законом прописаним ширинама заштитног појаса.
- Грађевинска линија се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Удаљена је по правилу, за општинске и некатегорисане путеве 5 m од спољне ивице путног појаса.
- Максимални дозвољени индекс заузетости на парцели је 33,33%.
- Удаљеност објекта од линије суседне грађевинске парцеле мора бити минимално 1,5 метра.
- Максимална висина економских објеката на пољопривредном земљишту је 12 метара, а спратност П+Пк (приземље+поткровље).
- Могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта (оставе, септичке јаме, бунари, ограде и сл.) Ћубришта, пољски клозети и септичке јаме морају бити удаљени од бунара, односно извора воде најмање 20 m, и то само на нижој коти. Минимално одстојање главних објеката од међе износи 2,5 m, док за приземне помоћне објекте чија стреха није виша од 3 m (део до међе) минимално одстојање може бити до 1,5 m, без отварања прозора ка суседној парцели. Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1171 К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта у функцији пољопривреде, спратности П+0 (приземље), укупне бруто површине објекта 62,73 m² и БРГП објекта 62,73m², укупне нето површине објекта 50,44m², површине земљишта под објектом/заузетост 62,73 m² (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 8.70m x 8.50m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПБ „Перић“ из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР-02-03/26 од марта 2026. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 07, 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:

Изградњом предметног објекта, постиже се индекс заузетости на парцели од 4,11%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 33.33% за зону и индекс изграђености од 0,04 што је мање од максимално дозвољеног који износи 0,5 за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле: према к.п.бр. 1323 К.О. Лучица, која тангира предметну парцелу са западне стране.

Грађевинска линија постављена је на 53,48m од регулационе линије према к.п.бр. 1323 К.О. Лучица и на 38,62-40,88m према к.п.бр. 1173 К.О. Лучица.

Према бочној граници парцеле, на југу објекат се поставља на 2,62-2,66m (према к.п.бр. 1172 К.О. Лучица).

Према бочној граници парцеле, на северу објекат поставља на 2,00m (према к.п.бр. 523 К.О. Лучица).

Према задњој граници парцеле, на западу објекат се поставља на 5,00m, (према к.п.бр. 1170 К.О. Лучица).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбеног објекта за повремену боравак у функцији пољопривреде је +0,00m (апсолутна кота +141.70m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +141.50m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта (висина слемена објекта) износи +7,20m (апсолутна кота +148.70m), а висина венца објекта износи износи +2,80m (апсолутна кота +144.50m).

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 преко к.п.бр. 1323 К.О. Лучица, која предметну парцелу тангира са западне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 1171 К.О. Лучица, изван

површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- 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:

1. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-2942/2 од 9.4.2026. године.

2. Технички услови издати од стране ЈКП „Пожаревац пут“, ул. Воје Дулића бр. 28, Пожаревац, број 1344 од 1.4.2026. године.

3. Услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-143196-UPP-26 од 9.4.2026. године у којим је констатовано следеће:

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити НН ел. Мрежу у дужини од 150 м.

У плановима инвестиција за период од 2026/2027 год. огранка Електродистрибуције Пожаревац није предвиђена изградња ове недостајуће електроенергетске инфраструктуре.

Странка има могућност да самостално или као члан заинтересоване групе грађана поднесе захтев огранку Електродистрибуције Пожаревац за изградњу недостајуће ЕЕ инфраструктуре. У овом случају Странка или група грађана би имали финансијско учешће у изградњи недостајуће електроенергетске инфраструктуре.

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 ПБ „Перић“ из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР-02-03/26 од марта 2026. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 07.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 1171 К.О. Лучица, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-6371/2026 од 27.3.2026. године.
- Уверење за к.п.бр. 1171 К.О. Лучица, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар инфраструктуре Крагујевац, бр. 956-304-9033/2026 од 26.3.2026. године.
- Ситуациони план за к.п.бр. 1171 и 1172 обе К.О. Лучица, урађен од стране геодетске радње „Зенит“ из Пожареваца од марта 2026. године.
- Пуномоћје од фебруара 2026. године, оверено од стране јавног бележника Чедомира Марјановића из Пожареваца, под бројем УОП-I:882-2026 од 2.3.2026. године.

- Сагласност сувласника, оверена од стране јавног бележника Чедомира Марјановића из Пожаревца, под бројем УОП-І:881-2026 од 2.3.2026. године
- Доказ о уплати 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).

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.
- **доказ о изградњи недостајуће електроенергетске инфраструктуре у складу са Условима издатим од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-Д.11.02-143196-УРР-26 од 9.4.2026. године, а све у складу са чл. 3. став. 7. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС”, бр. 87/2023).**

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 грађевинске 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.