



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-11203-LOC-1/2026**
Број: **04-350-234/2026**
Датум: 22.05.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву поднетом од стране Стојчевић Зоран из Пожаревца, улица Ђурђа Бранковића број 29 кога заступа Дарагна Перића ПР Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИТ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/2, за издавање локацијских услова ради планиране реконструкције и надоградње постојећег објекта, 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, 62/2023 и 91/2025), 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) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу **број 1514/6 К.О. Пожаревац**, у Пожаревцу а за планирану реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта, евидентираног у препису листе непокретности број 7858 К.О.Пожаревац као објекат број 1 који врши заузеће у основи од 97м².

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 1514/6 К.О. Пожаревац, на којој лежи објекат предвиђен за доградњу, се налази у грађевинском реону Града Пожаревца и остварује приступ јавној површини са северозападне стране ка улици Ђурђа Бранковића (к.п.бр. 1533 К.О. Пожаревац) где је уједно и предвиђен приступ објекту у складу са приложеном пројектном документацијом.

Кататсрака парцела број 1514/6 К.О. Пожаревац испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

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

Категорија објекта: А (незахтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 111 011;

Намена објекта: стамбене зграде са једним станом, максималне површине до 400м², максималне спратности до П+1+Пк.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана је доградња стамбеног објекта уписаног у листу непокретности број: 7858 К.О. Пожаревац као објекат број 1 који врши заузеће у основи од 97м², који након изведених радова задржава спратност По+П (подрум и приземље), док се увећавају: бруто површина основе приземља БПОпр=79,00м², бруто грађевинске површине свих етажа БРГПО=128,62м², развијене бруто грађевинске површине БРГПО=97,00м², нето корисне површине НПО=99,67м², на к.п.бр.1514/6 К.О. Пожаревац у Пожаревцу у улици Ђурђа Браковића, а све на начин ближе приказан у приложеној пројектној документацији.

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

У складу са чланом 57. став 2. 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 и 91/2025) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

I. лан генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20);

Предметна парцела је лоцирана у једнопородичног становања ван централне градске зоне у блоку 2.18 А. Планирани су радови на реконструкцији и доградњи постојећег стамбеног објекта. Планирана намена објекта је компатибилна.

У складу са планираним радовима, планом су дати услови за обнову и реконструкцију објекта, на начин да се постојећи објекти могу се задржати, уколико одговарају планираној претежној, или њој компатибилној, намени и начину коришћења простора. Дозвољава се њихова доградња, реконструкција, адаптација или санација, као и замена новим објектима по потреби, у оквиру услова датих овим планом. За зону изградње у којој је лоцирана парцела, важе следећи услови:

Параметри парцеле

Минимална површина: 300 м² (изузетно 10% мање за постојеће објекте).

Максимална површина: 1.500 м².

Минимална ширина фронта: 12 м (изузетно 10 м за објекте у низу).

Индекс и висина

Индекс заузетости (Из): Максимално 35% (за објекте на углу 40%).

Максимална висина објекта: 8,5 м.

Оријентациона спратност: П+1(+Пс).

Повучени спрат (код равног крова): Фасада повучена мин. 2 м од уличне линије; kota венца повученог спрата макс. 3 м виша од коте венца уличне фасаде.

Положај и растојања

Грађевинска линија: Према преовлађујућем положају постојећих зграда.

Грађевински испади (еркери, балкони): Максимално 1,6 м преко грађевинске линије.

Од бочних граница: Мин. 1/4 висине објекта (минимум 2 м).

Од задње границе: Мин. 1/2 висине објекта (минимум 5 м; ако је дубина парцеле < 20 м, минимум 2/3 висине, али не мање од 6 м).

Дужина уличне фасаде: Максимално 20 m.

Типологија: Слободностојеће, двојне, или у низу (уз урбанистички пројекат, мин. 3 објекта).

Заштита суседних објеката

Међусобна удаљеност: Мин. 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта.

Отвори стамбених просторија: Нема пројектовања према суседним објектима на удаљености < 4 m. Нема пројектовања према бочним границама на удаљености < 2,5 m.

Отвори помоћних просторија: Дозвољени на мин. 2 m (са парапетом мин. 180 cm и нетранспарентном испуном).

Кота приземља

Уобичајено: Није нижа од нулте коте. Максимум: 1 m изнад нулте коте (изузетно 1,5 m ако се грађевинска и регулациона линија поклапају). На стрмом терену: Изузетно до 1 m испод нулте коте, али не испод коте терена уз објекат.

Зелене и слободне површине

Зеленило на тлу: Минимум 45%.

Помоћни објекти

Локација: Само у задњем дворишту искључиво приземни, висина венца макс. 3 m. Растојања: Мин. 1 m од бочних/задњих граница (изузетно на граници уз сагласност суседа).

Ограђивање

Према улици: Висина макс. 1,4 m (зидана сокла до 0,5 m; ако се линије поклапају, сокла до 1 m). Бочно и позади: Жива ограда, транспарентна до 1,8 m, или зидани део до 0,9 m.

Капацитет

Максимум: 4 стамбене јединице по објект

5. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по службеној дужности, 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, 62/2023 и 91/2025), 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), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-180777-UPP-26 од 07.05.2026. године, издати од стране Оператер дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ 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, који укључују бланко Уговор ПР-ЕНГ-01.127/02 (8/81), број 20700-D.11.02-180777-UPP-26-UGP од 07.05.2026.године;
- Технички услови, број: 03-3321/2 од 06.05.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;
- Технички услови број: 01-3177/1 од 14.05.2026. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;

- Технички услови, број 1700 од 29.04.2026. године, издатих од стране ЈКП „Пожаревац пут“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 29/2026, број 1709/2 од 08.05.2026. године, издати од стране ЈП „Топлификације“ са седиштем у Пожаревцу у улици Трг Радомира Вујовића број 2
- Технички услови, број: 187328/2-2026 од 24.04.2026. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. – Сектора за мрежне операције – Службе за планирање и изградњу мреже Београд;

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.

6. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

У складу са чланом 55. став 1. тачка 4а) 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 податак томе да ли је у вези са изградњом објекта или извођењем радова у складу са издатим локацијским условима потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда те студије.

За планиране радове на пренамени помоћног објекта у стамбени, односно за планирану намену објекта није прописано покретање поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ број 114/2008).

7. 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 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 члана 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) 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.

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, односно објекте А категорије, није прописано сачињавање плана управљања отпадом од грађења и рушења.

8. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији је могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, на начин приказан „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број ИДР – 03-04/26 од априла 2026.године, сачињен од стране Дарагна Перића ПР Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ са седиштем у Пожаревцу, које је саставни део локацијских услова.

Параметри дати Идејним решењем су у складу са важећим планским основом и то за:

Грађевинску парцелу:

Површина: Површина катастарске парцеле број 1514/6 К.О. Пожаревац је 536,00м² и иста се налази у грађевинском подручју Града Пожаревца;

Индекс заузетости (Из): Површина грађевинске парцеле износи 536,00м², површина под планираним објектом износи 97,00 м², а под осталим објектима (постојећи објекти који врше заузећа у основи помоћни објекат површине: 26,00 м²) тако да: Индекс заузетости парцеле износи Из=22,95%

Планирана висина и нивелација објекта:

- спратност је По+П (подрум и приземље);
- висина венца износи: Нв=+2,80 (+81,96м);
- висина слемена износи: Нс=6,00м (+85,22м);
- спртана висина призмеља износи: 2,60м;
- Кота тротоара око објекта - 0,60м (+78,56м);
- Кота пода приземља ± 0,00м (+79,16м);

Положај објекта у односу на регулацију: Регулациона линија предвиђена је према улици Ђурђа Бранковића и поклапа са границом катастарске парцеле број 1514/6 К.О. Пожаревац и улице – катастарске парцеле број 1533 К.О. Пожаревац; Грађевинска линија предвиђена је ка улици Ђурђа Бранковића на растојању 3,49м од регулационе линије;

Растојања објекта од суседних граница парцеле се задржавају према постојећем стању.

Услови за зелене и слободне површине: Укупна планирана површина под зеленилом износи: 48,14% површине парцеле;

Паркирање: Планирано у оквиру парцеле;

Осим конкретних наведених услова датих приложеним идејним решењем, инвеститор је дужан да се придржава посебних услова за изградњу у складу са планским основом ако није другачије дефинисано.

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.

9. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем: ROP-PZR-11203-LOC-1/2026 (04-350-234/2026) од 09.04.2026. године, од стране Стојчевић Зоран из Пожаревца, улица Ђурђа Бранковића број 29, кога заступа Дарагн Перић ПР Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/2, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број ИДР – 03-04/26 од априла 2026.године, сачињен од стране Дарагна Перића ПР Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/2. За главног и одговорног пројектанта одређен је: Драган Перић д.и.г. броја лиценце 311 F108 07;

- Препис листа непокретности број 13679 К.О. Пожаревац;
- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 1514/6 К.О. Пожаревац, од 24.09.2024. године, сачињен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ са седиштем у Пожаревцу;
- Пуномоћје од септембра 2024. године;
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос године на износ од 1.000,00 динара.

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 952-04-030-8190/2026 од 22.04.2026. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-11524/2026 од 21.04.2026. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

10. **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.

11. **НАПОМЕНЕ**

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 исходавање 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 Пожаревац, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревац

Саветник
Александра Нејковић, д.и.а.

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а