



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-31318-LOC-1/2025
Број: 04-350-632/2025
Датум: 20.11.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Драгице Марковић из Мајиловца – Велико Градиште, ул. Немањина бр.13/6, коју заступа Данијел Радуловић из Пожаревца, улица Дринска број 21а/6, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта спратности П+2+Пс, на к.п.бр. 1645 К.О. Пожаревац, у улици Светосавска бр.25, у Пожаревцу, 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 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20) и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбено пословног објекта на катастарској парцели број 1645 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Светосавска бр. 25.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна катастарска парцела налази се у грађевинском подручју Града Пожаревца у ужој централној градској зони, у делу блока 11.5.А.

Катастарска парцела бр. 1645 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, укупне површине 518м², након пројекта парцелације површина грађевинске парцеле биће 466 м², са северозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Светосавска.

У складу са чланом 10. став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019) прописано је следеће:

„Ако је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење препарцелације ради издавања земљишта за изградњу објекта јавне намене или јавних површина, надлежни орган ће издати локацијске услове уз обавезу да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу извођења радова, спроведе препарцелација у складу са Законом.“

Увидом у Катастарско-топографски план за к.п.бр. 1645 К.О. Пожаревац, од 29.4.2025. године, на предмети локацији је евидентиран један изграђен објект, и то стамбени објект, спратности П+0, који је планиран за уклањање.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: Б (мање захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 112221, 123001 и 124210;

Намена објекта: стамбене зграде са три или више станова до 2.000м² и П+2+Пк (ПС) са подземном гаражом.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је По+П+2+Пс (подрум, приземље, два спрата и повучени спрат), планираних површина: основе приземља БПОпр=217,49м², укупне нето корисне површине НПО=1281,23м², **укупне НЕТО надземне површине од 893,59м²**, бруто развијене грађевинске површине БГПО=1391,00м² и **укупне БРУТО надземне површине (БРГП) од 995,61м²**.

4. 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, 52/2021 и 62/2023) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

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

Предметна парцела је лоцирана у зони становања средње спратности у ужој централној градској зони, и у складу са планираном наменом, важе следећа посебна правила уређења и грађења за индивидуалне објекте:

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 500 м²; • максимална површина парцеле је 1.500 м²; 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)	• 60%; • изузетно 65%, 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	• 17,5 m; изузетно, у блоковима 7.2 и 11.1, највећа дозвољена висина објекта је 14,5 m; у блоку 1.6, у унутрашњости блока на парцелама које немају директан приступ јавним саобраћајним површинама, највећа дозвољена висина објекта је 11,5 m; • оријентациона спратност је П+4(+Пс); изузетно, у блоковима 7.2 и 11.1, оријентациона спратност је П+3(+Пс); у блоку 1.6, у унутрашњости блока на парцелама које немају директан приступ јавним саобраћајним површинама, оријентациона спратност је П+2(+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 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 1/3 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 1,2 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%; • подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле • није дозвољено поплочавање 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 оградаивање	• 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 оградаживати 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.

5. УЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, 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 и 62/2023), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) 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:

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-411316-UPP-25 од 24.10.2025. године, издати од стране Оператер дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ 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;
- Технички услови, број: 03-7454/2 електронски достављено кроз ЦЕОП дана 17.11.2025. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;
- Технички услови, број: 4836/2 од 24.10.2025. године, издати од стране ЈП „Топлификације Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови за пројектовање, број: 3651 до 13.10.2025. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис – Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Воје Дулића број 28;
- Технички услови издати од стране „Телеком Србија“ Београд, ИЈ Пожаревац, број 458803/2-2025 од 10.10.2025. године;
- Технички услови број: 01-6496/1 од 14.10.2023. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Обавештење 07.24.1 број 217-3-1194/25-1 од 20.10.2025.године , издате од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Сектор за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова, где наводи: „да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку докуменатацију утврђена чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18-др. закони), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима.“
- Услови за пројектовање и прикључење, број: 299/2-2025 од 3.11.2025.године., издати од стране **Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево.**

На основу приложаних техничких услова, недостајаћа инфраструктура ће бити реализована преко улице Светосавска (к.п.бр. 1687 К.О.Пожаревац).

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.

Објекат из предметног пројекта није прописан и не налази се на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр. 114/08).

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији могуће је планирати изградњу вишепородичног стамбеног објекта, на начин приказан Идејним решењем - 0- ИДР 9/25 од 2025. године, израђен од стране Милинко Здравковић пр. Инжењерске делатности BGA ENGINEERING POŽAREVAC из Пожареваца, улица Стари Корзо број 29/4. Главни пројектант је Данијел М. Радуловић, дипл.инж.арх. броја лиценце 300 2568 03, који су саставни део локацијских услова.

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

Грађевинска парцела:

- Површина грађевинске парцеле 1645 К.О. Пожаревац износи 466м² након парцелације, тако да ће коефицијенти изграђености на парцели износити:
- Индекс заузетости парцеле $Из = 57,81\% = 60\%$.

Планирана висина објекта:

- спратност је По+П+2+ПС (подрум,приземље,два спрата и повучени спрат);
- висина венца износи: Нв= 9,90м (+90,20м);
- висина слемена износи: Нс= 14,31м (+94,61м).

Положај објекта у односу на регулацију:

- Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према к.п.бр.1687 К.О. Пожаревац - улици Светосавска, која тангира предметну парцелу са северозападне стране.
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом према Светосавској улици.
- Објекат се поставља у низу, обострано бочно узидани.
- Грађевинска линија повученог спрата је повучена за 2,00м у односу на улицу Светосавску.
- Према бочној граници парцеле, са југозападне стране, објекат је делом, у дужини од 5,12 м, постављен на границу са к.п.бр.1644 К.О. Пожаревац, док је у остатку, у дужини од 15,85 м, удаљен од наведене к.п.бр.1644 К.О. Пожаревац, мин 5,08 м.
- Према бочним границама парцеле, на североистоку објекат је постављен на граници парцеле тј. планирани објекат је ивичне градње - узидан (према к.п.бр. 1646/1 и 1646/2 обе, К.О. Пожаревац).
- Према задњој граници парцеле, на југоистоку објекат се поставља на 6,00м од границе парцела (према к.п.бр. 1640 К.О.Пожаревац).

Планирана нивелација:

- Кота тротоара око објекта - 0,20 (+80,10м)
- Кота темељења темељне плоче - 3,40 (+76,90)
- Кота пода подрума - 2,90 (+77,40)
- Кота пода приземља $\pm 0,00$ (+80,30м)
- Кота венца крова + 9,90м (+90,20м)
- Кота венца повученог спрата + 12,50 (+92,80)
- Кота слемена крова + 14,31м (+94,61м).

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 27,56% >15% површине парцеле;

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле: 13 паркинг места у гаражи подрума објекта
- Број функционалних јединица (станава): 12
- Број функционалних јединица (локал): 1

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.

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем ROP-PZR-31318-LOC-1/2025 (04-350-632/2025) од 1.10.2025. године, од стране Драгице Марковић из Мајиловца – Велико Градиште, ул. Немањина бр.13/6, коју заступа Данијел Радуловић из Пожареваца, улица Дринска број 21а/6, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење - 0- ИДР 9/25 од 2025. године, израђен од стране Милинко Здравковић пр. Инжењерске делатности BGA ENGINEERING POŽAREVAC из Пожареваца, улица Стари Корзо број 29/4. Главни пројектант је Данијел М. Радуловић, дипл.инж.арх. броја лиценце 300 2568 03,
- Катастарско топографски план к.п.бр. 1645 К.О. Пожаревац, од 29.4.2025. године, сачињен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ са седиштем у Пожаревацу у улици Дринској број 2, и оверен од стране Слађана Пантића инж.геодезије;
- Пуномоћје оверено од стране Јавног бележника Чедомира Марјановића под бр. УОП-I:4302-2025 од 16.12.2022. године;
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП, РАТ и ЛАТ.

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожаревац и РГЗ - Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац, у складу са чланом 8. и 18. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019):

- Копија плана број 952-04-030-20600/2025 од 9.10.2025.године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-26502/2025 од 8.10.2025. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

8. НАПОМЕНЕ

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.

На основу члана 3. и 4. ПРАВИЛНИКА О УРЕЂИВАЊУ, УПРАВЉАЊУ, ОДЛАГАЊУ И ДЕПОНОВАЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ОТПАДА У ТОКУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ("Сл. гласник РС", бр. 81/2024) и чл.3. и 6. УРЕДБЕ О НАЧИНУ И ПОСТУПКУ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ ОД ГРАЂЕЊА И РУШЕЊА ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.), 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. **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.**

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 потребе исходавања потребних дозвола.

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 у складу са чланом 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).

ПРАВНА ПОУКА: На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач

Невена Радовановић, дипл. просторни планер

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.