



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-18081-LOCH-2/2026
Број: 04-350-419/2026
Датум: 17.7.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Миленковић Љубише из Топонице, ул. Ђуре Јакшића бр. 25, кога заступа Слободан Павловић из Пожареваца, ул. Невесињска бр. 46, за издавање локацијских услова за потребе реконструкције, доградње и надградње стамбеног објекта, спратности П+2, на к.п.бр. 1777 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Сопотска бр. 26, 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 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023 и 33/2026), Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20) и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 1777 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Сопотска бр. 26.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна катастарска парцела налази се у грађевинском подручју Града Пожареваца у широј централној градској зони, у делу блока 11.7.

Катастарска парцела бр. 1777 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, правоугаоног облика, укупне површине 532м², са југоисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Сопотска.

Увидом у Катастарско-топографски план за к.п.бр. 1777 К.О. Пожаревац, сачињен од стране Геодетске радње „АСУСС“, на предметој локацији је евидентиран 1 објекта који је предмет реконструкције, надградње и доградње.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: Б (мање захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта:

112112 (100 %) - издвојене куће са два стана које се користе за стално становање или привремени бправак (за одмор и слично)

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је П+2 (приземље, два спрата), спољних димензија основног габарита приземља 12,20 x 16,50м., планираних површина: основе приземља од 182,73м², укупне нето површине од 406.66м², бруто развијене грађевинске површине од 543,56м² и БРГП од 543,56м².

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, 62/2023 и 91/2025) 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 широј 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 2.000 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)	• 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 објеката 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, као и уколико је на суседној парцели објекат спратности П+1(+Пк) доброг бонитета са употребном дозволом, изграђен у складу са маниром постојећих, преко 50% објеката 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 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 објект 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 објект 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 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 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.

* 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, 62/2023 и 91/2025), 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 и 33/2026), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-274867-UPP-26 од 8.7.2026. 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 03-5128/2 електронски достављено кроз ЦЕОП дана 13.7.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;
- Технички услови за пројектовање, број: 2713 до 26.06.2026. 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 288128/2-2026 од 25.06.2026. године;

На основу приложаних техничких услова, недостајаћа инфраструктура ће бити реализована преко улице Сопотска (к.п.бр. 1766 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 на животну средину, Листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја и критеријуми за одлучивање

о потреби процене утицаја за пројекте за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја („Сл. гласник“ бр. 106/2025).

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији могуће је планирати реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта, на начин приказан Идејним решењем - 06-04/26-01. године, израђен од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ” д.о.о из Пожареваца, улица Невесињска број 46. Главни пројектант је Драган Дрнадаревић, дипл.инж.арх. броја лиценце 300 9154 04, 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 1777 К.О. Пожаревац износи 532м^2 , тако да ће коефицијенти изграђености на парцели износити:
- Индекс заузетости парцеле $I_z = 34,35\% = 55\%$.
- Постојеће стање објекта:

БРГП приземља = $173,00\text{м}^2$

БРГП 1. спрата = $165,00\text{м}^2$

БРГП 2. спрата = $135,00\text{м}^2$

Укупна БРГП = $473,00\text{м}^2$

Укупна бруто површина = $473,00\text{м}^2$

- ПРЕДВИЂЕНА БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

БРГП ПРИЗЕМЉА = $178,10\text{м}^2$

БРГП 1. СПРАТА = $182,73\text{м}^2$

БРГП 2. СПРАТА = $182,73\text{м}^2$

УКУПНА БРГП = $543,56\text{м}^2$

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА = $543,56\text{м}^2$

Планирана висина објекта:

- спратност је П+2 (приземље и два спрата);
- висина венца износи: $H_v = 8.20 (+86.75\text{м})$;
- висина слемена износи: $H_s = 11.69 (90,24\text{м})$.

Положај објекта у односу на регулацију:

- Регулациона линија успостављена је према улици Сопотској, која тангира предметну парцелу са источне и јужне стране.
- Грађевинска линија је се поставља на растојању од $8,44\text{м}$ од регулационе линије.

- Бочна линија градње са западне стране парцеле се задржава ка суседној к.п.бр. 1779 К.О. Пожаревац.
- Бочна линија градње са источне стране парцеле се задржава ка суседној к.п.бр.1765/1 К.О. Пожаревац
- Задња линија градње са северне стране парцеле се задржава ка суседној к.п.бр.1786/4 К.О. Пожаревац
- Објект се поставља као слободностојећи;

Планирана нивелација:

- Кота венца крова Нв= 8.20 (+86.75м);
- Висина слемена износи: Нс= 11.69 (90,24м).
- **Кота тротоара ка улици - 0,25 (+78,30 мнв)**
- **Кота пода приземља стамбеног дела ±0,00 (+78,55 мнв)**

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле: 2 паркинг места
- Број функционалних јединица (станава): 2

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. Објект мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објекта. Објект мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Намена простора у објекту по етажама:

ПРИЗЕМЉЕ:	СТАН бр. 1
1 СПРАТ:	СТАН бр. 1
2 СПРАТ:	СТАН бр. 1 и бр. 2
УКУПНО СТАНОВА	2
УКУПНО ГАРАЖНИХ МЕСТА	2

Мере заштите непокретних културних добара

Предметна парцела се на основу ПГР-а 1, графичка карта 12 – „Заштита културних добара“ налази у зони опште урбане обнове. На основу наведене карте, на предметној парцели се не налазе објекти под предходном заштитом.

Предметна катастарска парцела налази се у оквиру **опште урбане обнове**:

Скуп ових мера, неопходно је спровести у свим подручјима са јако наглашеним конфликтом, односно у свим деловима града који су нападнути и угрожени , не само у смислу заштите споменичког градитељства , већ и са становишта општих урбанистичких и социјалних аспеката . Оне (мере опште урбане обнове) подразумевају примену темељних, у смислу урбаног планирања, крајње радикалних

захвата којима се врши прекомпоновање и усклађивање урбаног система једног простора са општим системом уређења града.

За ове делове града, може се предвидети урбано прекомпоновање простора, по потреби и у целости. Дозвољено је планирати промену хоризонталне и вертикалне регулације и општег система парцелације;

Усклађивање са објектима наслеђа, врши појединачно и само изузетно, онда и у случају да су као такви (и тог нивоа вредности), препознати у поступку валоризације;

Изузимајући све објекте наслеђа, који су као такви препознати у смислу временске категорије којој припадају, остали објекти наслеђа се чувају у мери и обиму, појединачно и сходно вредностима које поседују, а на основу обавезних претходно прибављених Услова.

Услови за зелене и слободне површине:

- **Укупна планирана површина под зеленилом износи 25,98% >15% површине парцеле;**

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем ROP-PZR-18081-LOCH-2/2026 (04-350-419/2026) од 16.6.2026. године, од стране Миленковић Љубише из Топонице, ул. Ђуре Јакшића бр 25, кога заступа Слободан Павловић из Пожареваца, ул. Невесињска бр. 46, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење ИДР- 06-04/26-01. године, израђен од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о из Пожареваца, улица Невесињска број 46. Главни пројектант је Драган Дрнадаревић, дипл.инж.арх. броја лиценце 300 9154 04,
- Катастарско топографски план к.п.бр. 1777 К.О. Пожаревац, од децембра 2025. године, сачињен од стране Геодетске радње „Асусс“ са седиштем у Пожаревцу, снимано поларном методом, електронски потписан и оверен од стране Горана Михајловића инж.геодезије;
- Пуномоћје;
- 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 96/2023 и 33/2026):

- Копија плана број 952-04-030-13671/2026 од 24.6.2026.године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-18438/2026 од 23.6.2026. 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, 62/2023 и 91/2025), 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, 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.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Невена Радовановић, дипл. просторни планер

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.