



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-20643-LOC-1/2026**
Број: **04-350-441/2026**
Датум: 03.08.2026. 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 је Симић (Саша) Дејана из Пожаревца, улица Метоксијска број 10, коју заступа Привредно друштво за пројектовање и инжењеринг "НАША КУЋА" Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Таковској број 15/3, за издавање локацијских услова ради планиране реконструкције, доградње и пренамене дела 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 33/2026) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За грађевинску парцелу број 192/1 К.О. Пожаревац, за планирану реконструкцију, доградњу и пренамену дела постојећег стамбеног објекта у стамбено-пословни објекат, евидентираног у Изводу листе непокретности број 14814 К.О. Пожаревац, као обејкат број 1 који врши заузеће у основи од 72м², у Пожаревцу у улици Космајској број 11.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 192/1 К.О. Пожаревац (површине 319,00м²) се налази у грађевинском реону Града Пожаревца детерминисом важећим планским актом, и остварује излаз на јавну површину - улицу Крфску (парцеле јавне намене – улица у јавној свијини Града Пожаревца: к.п.бр.192/2,192/6 и 139/2 све К.О Пожаревац).

Катастарска парцела број 192/1 К.О. Пожаревац испуњава услове за грађевинску.

1. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

У складу са чланом 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће: Објекат је категорије Б (мање захтевни објекти), класификационе ознаке: 111 011 – издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, (51%); 123 001 - зграде

са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, пијаце, сервисне станице за моторна возила, до 400м² (49%);

2. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА/извод из ИДР-а:

Планирана је реконструкција, доградња и пренамена дела постојећег стамбеног објекта у нову намену: стамбено-пословни објекат, спратности П+0 (приземље), новопројетоване бруто површине основе приземља БПОпр=93,50м², бруто грађевинске површине БРГПО=93,50м², развијене бруто грађевинске површине БРГПО=93,50м², нето корисне површине НПО=76,00м².

3. 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, 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 11/2020);

Предметна парцела је лоцирана у зони становања ниске спратности иван централне градске зоне. Планирани су радови на изградњи породичног стамбеног објекта. Планирана намена објекта у складу са планираном наменом.

За зону изградње у којој је лоцирана парцела, важе следећи услови:

Услови за формирање грађевинске парцеле: најмања површина парцеле је 300 м², најмања ширина фронта парцеле је 12 м.

Највећи дозвољени индекс заузетости (Из): 35% (изузетно 40%, за објекте на углу);

Највећа дозвољена висина објекта: 8,5м; оријентациона спратност је П+1 (Пс);

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 м;

Растојања објекта од бочних граница парцеле: најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 м (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката; по правилу, зграде се постављају као слободностојеће; највећа дозвољена дужина уличне фасаде објекта је 20 м;

Растојања објекта од задње границе парцеле: најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 5 м (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 м, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 2/3 висине објекта, али не мање од 6 м; 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: међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 м, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. 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; није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 м; није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 м; отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 м. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 м и морају имати нетранспарентну испуну; објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 м од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.

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 1m изнад нулте коте.

Минимални проценат зелених површина на парцели 40% (изузетно, уколико објекат има раван зелени кров, минимални проценат зелених површина на парцели је 30%). Зелене површине изнад подземних објеката у прорачун улазе са 50% своје површине. За уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.

Ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4м и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 м (изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1м). Бочне и задња стране парцеле могу се огорађивати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8м или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9м.

Остали услови: дозвољене су највише 4 стамбене јединице по објекту.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

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. Ако постојећи објекат на грађевинској парцели, или приступ постојећем објекту не одговарају условима из овог плана, дозвољени су само радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији тог објекта. Реконструкција таквих објеката дозвољена је само у виду прилагођавања спољног изгледа објекта амбијенту. Изузетно, постојећи објекти који прелазе планирану грађевинску линију могу се дограђивати, под условом да дограђени део не прелази преко планиране грађевинске линије. Изузетно, постојећи објекти који су заштићени као споменици културе или су под претходном заштитом, могу се и реконструисати, у целом свом постојећем габариту и волумену. На постојећим објектима који су заштићени као споменици културе или су под претходном заштитом дозвољене су интервенције, изузев доградње и замене новим објектом, у њиховом постојећем волумену и габариту и када они прелазе планирану регулациону линију.

Није дозвољена парцијална реконструкција фасада објеката (промена облоге или боје само једног дела фасаде). У случају доградње, обавезно поштовати изворно архитектонско решење применом неког од пројектантских метода интерполације (факсимил, транспозиција или контраст), како би се дограђени део уклопио у архитектонску целину. Застакљивање отворених тераса и замена фасадне столарије мора се вршити тако да не нарушава интегритет архитектонске целине објекта.

4. 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 33/2026), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-299528-UPP-26 од 23.07.2026. године, издати од стране „Електродистрибуције Србије“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Нови

Београд, Булевар уметности бр. 12 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17, који укључују бланко Уговор ПР-ЕНГ-01.127/02 (8/82), број 20700-D.11.02-299528-UPP-26-UGP од 23.07.2026.године;

- Технички услови, број: 03-5412/2 од 29.07.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2, где се наводи: „Прикључење стамбеног будућег објекта на секундарну мрежу јавне фекалне канализације може извршити преко постојећег прикључка (уколико је исти евидентиран у предузећу), уз евидентирање новог – пословног корисника, у супротном спровести све неопходне радње ради давања мишљења о функционалности постојећег ревизионог окна у парцели“;
- Технички услови, број 3009/2 од 14.07.2026. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2, где се наводи: „Стамбени објект на парцели к.п.бр. 192/1 К.О. Пожаревац који треба да се изгради припада топлификационој зони будуће топлопредајних станица 07/59 „Метохијска 17“. Изградња система даљинског грејања на овој локацији није планирана у наредном краткорочном периоду и за њу не постоји разрађена инвестиционо-техничка документација у складу са тренутно важећим правилима градње. У зони предвиђене градње објекта ЈП "Топлификација" Пожаревац нема изведене нити тренутно планиране своје инсталације“;
- Технички услови број: 01-4132/1 од 23.07.2026. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 315323/2-2026 од 13.07.2026. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. – Сектора за мрежне операције – Службе за планирање и изградњу мреже Београд;
- Технички услови, број 2996 од 16.07.2026. године, издатих од стране ЈКП „Пожаревац пут“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28, где се наводи у тачки три: „Планирани колски и пешачки прилаз је из улице Метохијска кп.бр. 288 К.О.Пожаревац. Грађевинска линија се поклапа са границом катастарске парцеле ка улици, која је уједно и регулациона линија, у свему се задржава према постојећем стању озакоњеног стамбеног објекта број 04-35-218/2025 од 20.10.2025.године. Ка катастарској парцели бр.191/1 К.О. Пожаревац“

У складу са чланом 57. ставом 10. и 11. 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), како ималац јавних овлашћења није издао услове у складу са важећим планским документом, инвеститор је дужан да прилагоди пешачки и колски прилаз на начин где не угрожава планирану јавну површину за – градско зеленило и упућује се да исти кроз разраду пројекта оствари са јужне сатрне од улице Крфксе на начин ближе описан у уловима изградње.

- Обавештење Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу 07.25.1 број 217-3-875/26-1 од 20.07.2026. године;
- Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину, број 12-501-159/2026 од 06.08.2026. године од стране Одељења за ванредне ситуације, заштиту животн средине и пољопривреду Градске управе Града 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.

5. 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, 62/2023 и 91/2025), 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 је идато Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину број 12-501-159/2026 од 06.08.2026. године од стране Одељења за ванредне ситуације, заштиту животне средине и пољопривреду Градске управе Града Пожаревца, у коме се наводи да:

„Увидом у достављену документацију инвеститора, у којој су дате техничке карактеристике пројекта (реконструкција и доградња), може се закључити да исти није у критеријуму за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.“

6. 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, 62/2023 и 91/2025), локацијски услови садрже и дуге услове у складу са посебним законом.

У складу са чланом 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, 62/2023 и 91/2025)) којим је предвиђено да 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.

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 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, 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.

У складу са наведеним, инвеститор је дужан да приликом достављања захтева за издавање решења о грађевинској дозволи, посебној дозволи за извођење припремних радова, привременој дозволи и дозволи за извођење радова достави решење о сагласности на План управљања отпадом.

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.

7. 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 „Идејним решењем“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број D 05-05/26 од 22.05.2026. године, сачињен од стране Привредно друштво за пројектовање и инжењеринг “НАША КУЋА” Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Таковској број 15/3, 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: 402,00м²;
- Индекс заузетости (Из) износи =36,44%
- Индекс изграђености (Ии) износи =0,36

Планирана висина објекта:

- спратност је П+0 (приземље);
- Кота пода приземља ± 0,00м (-0,10нмв);
- висина венца износи: Нв=+2,95м (+83,15нмв);
- висина слемена износи: Нс=+5,00м (+85,20нмв);
- спратна висина: приземља: 3-4м;

Положај објекта у односу на регулацију:

На објекату број 1 на к.п.бр.192/1 К.О. Пожаревац планирана реконструкција, доградња и пренамена се остварују ка североисточној граници парцеле где се регулациона и грађевинска линија поклапају са границом к.п.бр.96 К.О. Пожаревац, **а где се граничи са планирам површином јавне намене – јавно зеленило, тако да колски и пешачки приступ планирати из улице Крфске (у ПГД-у), јер није могуће на основу приложеног решења остварити на начин приказаном у техничкој документацији у складу са планом.**

- Услови за зелене и слободне површине: Укупна планирана површина под зеленилом износи: 39,80%
- Паркирање: Планирано у оквиру парцеле – **на начин условљен планом**;

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.

8. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем: ROP-PZR-20643-LOC-1/2026 (04-350-441/2026) од 24.06.2026. године, од стране Симић (Саша) Дејана из Пожареваца, улица Метоксијска број 10, коју заступа Привредно друштво за пројектовање и инжењеринг "НАША КУЋА" Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Таковској број 15/3, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број D 05-05/26 од 22.05.2026.године, сачињен од стране Привредног друштва за пројектовање „НАША КУЋА“ са седиштем у Пожаревцу у улици Тковској број 15/3. За главног и одговорног пројектанта одређена је: Саида Ћатиновић д.и.а. броја лиценце 300 5164 03;
- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 192/1 К.О. Пожаревац, од 31.03.2026.године, сачињен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ са седиштем у Пожаревцу;
- Пуномоћје за заступање;

- Доказ о уплати накнаде за РАТ, ЛАТ и ЦЕОП;

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 33/2026):

- Копија катастарског плана број: 952-04-030-14368/2026 од 02.07.2026. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова, број: 956-304-19122/2026 од 01.07.2026. године, од издата од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

9. 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, 62/2023 и 91/2025), локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

10. 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 исхођење 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, 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

Саветник
Александра Нејковић, д.и.а.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, д.и.а

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.