Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-34398-LOC-1/2026
Заводни број: 04-350-706/2026
Датум: 20.11.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Бојане Златковић из Батуше општина Мало Црниће, ул. Микија Јовичића бр. 9,** који је по пуномоћју поднела Ивана Милошевић, ул. Кнеза Лазара бр. 7, из Кусића - Вел. Градиште, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, спратности П+1 (приземље и спрат), на к.п.бр. 19471/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Саборна бб, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023 и 33/2026), и Плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник Града Пожаревца‘‘, бр. 12/2018) и Прве измене и допуне Плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник Града Пожаревца, бр. 11/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 19471/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Саборна бб, укупне површине 474m², за изградњу стамбеног објекта, спратности П+1 (приземље и спрат), укупне БРГП објекта 190,85m² и нето површине објекта 151,88m² (категорије А, класификационе ознаке - 111011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 19471/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, приближно трапезног облика, укупне површине 4а74m², са источне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Саборна и представља формирану грађевинску парцелу.

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

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 19471/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у улици Саборна, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Пожаревац, у оквиру просторно амбијенталне целине 2 у блоку 2.35 где је дефинисана намена становање ниске спратности.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за становање ниске спратности:

Становање изван градског центра чине углавном зоне породичног становања ниске спратности. Под овим типом становања подразумевају се објекти за стално становање или повремени боравак различите типологије (слободностојећи, двојни, у низу) са највише четири стамбене јединице и максималне спратности По+П+1+Пк.

Правила грађења за зону становања ниске спратности

услови за формирање грађевинске парцеле	минимална површина парцеле 400 m^2; минимална ширина фронта парцеле 12 m
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	40%
највећи дозвољени индекс подземне заузетости	70%
тип градње	слободностојећи објекти, двојни објекти, објекти у низу
највећа дозвољена висина објекта	висина венца 10,5 m, (оријентационо По+П+1+Пк)
нагиб кровних равни	до 35º
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 3 m изнад терена; грађевински испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2 m. У улицама ужим од

	10,4 m, грађевински испади на објекту могу прелазити регулациону линију највише у димензији која се добија када се од ширине улице одузме 8 m и подели са 2. У улицама ужим од 8 m, грађевински испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.
растојања објекта од бочних граница парцеле*	најмање 1,5 m, уколико објекат није у низу (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 висина објекта, али не мање од 5 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.).
међусобна удаљеност објеката*	најмање 4 m, али не мање од ½ висине вишег објекта
заштита суседних објеката*	није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 6 m; није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4 m.
уређење зелених и слободних површина	минимални проценат зелених површина на парцели 30%, незастрте зелене површине мин.15% (у директном контакту са тлом)
минимум комуналне опремљености	обавезан прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, за зоне у којима нема услова за прикључење на водоводну мрежу дозвољава се изградња сопствених бунара
услови за изградњу помоћних објеката	дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији становања (гаража, баштенска кућица, и сл.) уз услов да се налазе у задњем дворишту и да не угрожавају друге објекте на парцели и на суседним парцелама; дозвољено је подизање сеница и мањих надстрешница за паркинг места, такође у задњем дворишту; помоћни објекти могу бити искључиво приземни; висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле;

	помоћни објекти могу се градити на растојању не мањем од 1,5 m од бочних и задњих граница парцеле; дозвољено је пројектовање отвора на помоћним објектима према бочним границама парцеле, са минималним парапетом 1,8 m и нетранспарентном испуном.
ограђивање	дато у посебном поглављу
обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила	дато у посебном поглављу

* изузетно, мања растојања, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта

Ограђивање:

Становање ниске спратности: Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Транспарентном оградом се сматра она која има минималну прозирност од 25%.

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. Бочне и задња стране парцеле могу се ограђивати живом оградом, транспаретном 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.

Капије на регулационој линији не смеју се отварати на спољa, ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се ограђује. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једног колског приступа. Додатни колски улаз дозвољен је у изузетним случајевима у складу са условима противпожарне заштите. Уколико парцела излази на више улица, према свакој је дозвољено поставити колски приступ.

Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m. Растојање се рачуна од границе парцеле до потпорног зида као најмање 1 m. Могућа је изградња и више потпорних зидова, с тим да појединачни зид не може да буде виши од 1,2 m, а следећи на минимум 1 m од претходног.

обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина колско-пешачког приступа износи најмање 3,5 m. Изузетно, дозвољава се приступ грађевинских парцела на јавну саобраћајну површину преко интерних сукорисничких саобраћајних површина које нису јавне.

За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели.

За стамбене објекте предвиђено је једно паркинг место на један стан.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 19471/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Саборна бб., могуће је планирати изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+1 (приземље и спрат), укупне БРГП објекта 190,85m², нето површине објекта 151,88m² и површине приземља (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 12.50m x 9.40m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране „Гранд ИМ“ из Великог Градишта, ул. Мирка Марића број 1, број техничке документације ИДР – 173/26 од 5.10.2026. године, Вел. Градиште, за који је главни и одговорни пројектант постављена Зорица Драгутиновић дипл.инг.грађ., са лиценцом број 310 5182 03, 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 20,2%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле: према к.п.бр. 20767 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Саборна бб, која тангира предметну парцелу са источне стране.

Грађевинска линија постављена је на 5,00m од регулационе линије према улици Саборна.

Према бочној граници парцеле, на југу објекат се поставља на 7,75-8,73m (према к.п.бр. 19472 К.О. Пожаревац).

Према бочној граници парцеле, на северу објекат се поставља на 4,00-4,96m (према к.п.бр. 19468 К.О. Пожаревац).

Према задњој граници парцеле, на западу објекат се поставља на 4,33-4,44м (према к.п.бр. 19470 К.О. Пожаревац)

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбене зграде са једним станом – породичне куће је +0,00m (апсолутна кота +79.25m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +78.70m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,97m (апсолутна кота +86.22m). Кота венца објекта износи 4,58m (апсолутна кота +83.83m). **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 – улице Саборна, која предметну парцелу тангира са источне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 19432 К.О. Пожаревац, 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 „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-439168-UPP-26 од 29.10.2026. године.

2. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-9466/2 од 18.11.2026. године.

3. Технички услови издати од стране ЈКП „Пожаревац пут“, Ул. Воје Дулића бр. 28, у Пожаревцу, број 4230 од 20.10.2026. године.

4. Технички услови издати од стране „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, ИЈ Пожаревац, број 488457/2-2026 од 29.10.2026. године.

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 „ГРАНД ИМ“ из Великог Градишта ул. Мирка Матића бр. 1, Пожаревац, број техничке документације ИДР – 173/26 од 5.10.2026. године, за који је главни и одговорни пројектант постављена Зорица Драгутиновић, дипл.инж.грађ., са лиценцом број 310 5182 03.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 19471/1 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-22574/2026 од 15.10.2026. године.
- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 19471/1 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-29908/2026 од 13.10.2026. године.

- Катастарско - топографски план к.п.бр. 19471/1 К.О. Пожаревац, израђен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожаревца дана 21.9.2026. године.
- Пуномоћје.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-9466/2 од 18.11.2026. године.
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-439168-UPP-26 од 29.10.2026. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Пожаревац пут“ из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 4230 од 20.10.2026. године.
- Технички услови издати од стране „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, ИЈ Пожаревац, број 488457/2-2026 од 29.10.2026. године.
- Докази о уплати такси ЛАТ, РАТ и ЦЕОП.

НАПОМЕНА:

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.

Уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођења радова инвеститор је дужан да приложи:

- за помоћне објекте из члана 2. тачка 50) Закона о планирању и изградњи, осим објеката за које, према подзаконском пропису, није потребно прибављати акт надлежног органа:

идејни пројекат архитектуре, односно пројекат којим се одређује објекат у простору (за објекте који нису зграде, нпр. бунари, септичке јаме и сл.) са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев механичке отпорности и стабилности;

- 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 административних такси за подношење захтева и доношење решења о одобрењу за извођења радова и накнаде за Централну евиденцију;

- друге доказе утврђене локацијским условима.

Одобрење за извођење радова се издаје инвеститору који уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова достави идејни пројекат израђен у складу са прописом којим се ближе уређује садржина техничке документације, и у складу са условима датим од стране имаоца јавних овлашћења, који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе прописане прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исходовање решења о грађевинској дозволи, односно решења о одобрењу за извођење радова, сходно члановима 135. и 145. 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, 91/2026 и 80/2026).

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 **Шеф Одсека за обједињену процедуру**

Невена Радовановић, дипл. просторни планер **Иван Манојловић, дипл.инж.арх.**

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.