

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА  
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА  
Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове  
Број: ROP-PZR-12580-LOC-1/2026  
Зав.Број: 04-350-264/2026  
Датум: 24.06.2025. године  
**П о ж а р е в а ц**

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Марина Михајловић из Костолца улица Николе Тесле бр.17, преко пуномоћника Слободана Павловића, из Пожаревца, ул. Невесињска 46, 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 и 91/2025), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023 и 33/26), и **Плана генералне регулације „Пожаревац 4”** („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 12/2022), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**За катастарску парцелу** број 3972/3 К.О. Пожаревац, у улици Веље Радојчића, у Пожаревцу, укупне површине парцеле од 12965 м2, односно дела парцеле од 700,00м2, за изградњу стамбеног спратности П+О на к.п.бр. 3972/3 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу у улици Веље Радојчића.

Објекат је доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011  
укупна БРГП надземно: 128.32 м2  
укупна БРУТО изграђена површина: 128.32 м2  
укупна НЕТО површина: 109.40 м2

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 3972/3 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика,

са северне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Веље Радојчића и не представља формирану грађевинску парцелу. Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким и законским прописима.

На предметној парцели је на основу приложеног катастарско топографског плана за к.п. бр. 3972/3 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, израђеног од стране ГР „ЕЛИТ“ од 27.02.2026.године, снимео и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод. и исходоване копије катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-8881/2026 од 28.04.2026.године, евидентирано је више

објеката који нису предмет ових локацијских услова. На делу парцеле који је предвиђен за изградњу, не постоје изграђени објекти.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. **Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-8881/2026 од 28.04.2026.године**
2. **Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-12283/2026 од 28.04.2026.године**

### **ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:**

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 3972/3 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у улици Веље Радојчића, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Пожаревац, у оквиру просторно амбијенталне целине Г1 (улазни правац у град и породично становање) где је дефинисана намена становање ниске спратности.

### **УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:**

За предметну локацију важе посебна правила грађења за површине са наменом становања ниске спратности:

*Услови за формирање грађевинске парцеле:*

- минимална површина парцеле је 300 m<sup>2</sup>;
- најмања ширина фронта парцеле је 12 m.

*Највећи дозвољени индекс заузетости (Из):*

- 40%

*Највећа дозвољена висина објекта:*

- висина венца до 10,5 m;
- оријентациона спратност П+1+Пк;
- могућа изградња подземне етаже.

*Положај објекта у односу на регулацију:*

- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекат 5,0 m.

*Растојања објекта од бочних граница парцеле:\**

- најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m (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;
- дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих).

*Растојања објекта од задње границе парцеле:\**

- за већ формиране грађевинске парцеле, као и за парцеле које ће услед промењене регулације имати имати мању дубину и ширину фронта, могуће је утврдити мања удаљења од задње границе парцеле, односно она одстојања која важе за бочне границе парцеле и суседне објекте.

- 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 m, 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 m;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m;
- отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. 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, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од плано дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.

#### *Међусобна удаљеност објеката:\**

- примењују се правила која важе за објекте на суседним грађевинским парцелама.

#### *Услови за зелене и слободне површине:*

- минимални проценат зелених површина на парцели 30%, незастрте зелене површине мин. 15% (у директном контакту са тлом).

#### *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 сеника 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 m од бочних и задњих граница парцеле. Изузетно, уз сагласност суседа, помоћни објекти могу се градити на граници парцеле.

#### *Остали услови: оградивање, обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила итд.*

- дато у општим правилима грађења.

**\* Уколико због постојећих објеката или немогућности изласка на јавну површину не постоји могућност парцелације предметна парцела сматраће се грађевинском иако има површину већу од максималне.**

#### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

На к.п.бр.3972/3 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у ул. Веље Радојчића, **могуће је планирати изградњу стамбеног објекта спратности П+0**, доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011, а у свему према **Идејном решењу број: ИДР-06-03/26 од марта 2026. урађеном од стране**

**П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, Невесињска 46, за које је Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03, које је саставни део ових 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 делу парцеле од 18,33%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за намену.

**- положај објекта градње и његова регулација:**

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле, која тангира предметну парцелу са североисточне стране.

Грађевинска линија постављена је на 12,50m од регулационе линије према улици Веље Радојичића.

Према бочној граници дела парцеле, на североистоку објекат се поставља на 2,50m, а са југозападне стране на 2,22m

**- нивелациони услови:**

**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 Веље Радојичића., која предметну парцелу тангира са северозападне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина колско-пешачког приступа износи најмање 3,5 m.

**- 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, незастрте зелене површине мин. 15% (у директном контакту са тлом). Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

**-правила 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. Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Бочне и задња стране парцеле могу се ограђивати 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. Капије на регулационој линији не смеју се отворати на споља, ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се ограђује. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије. Уколико парцела излази на више улица, према свакој је дозвољено поставити колску капију. 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.

#### **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:**

- Технички услови, број: 223092/2 – 2026 од 18.05.2026. године, издати од стране **Телеком Србија, са седиштем у Београду, ул. Новопазарска бр.37-39;**
- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-214814-UPP-26 од 27.05.2026.године, издати од стране Оператера 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;
- Одговор на захтев, издат под бројем 2080/2 од 26.05.2026. године, издати од стране **ЈП „Топлификација“ Пожаревац**, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр. 2;
- Технички услови, број: 03-4073/2 од 27.05.2026. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 2023 од 25.05.2026. године, издати од стране **ЈКП Пожаревац пут Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- Технички услови, број: 01-3300/1 од 20.05.2026. године, издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2

**Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца јавних овлашћења.**

#### **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.**

#### **ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:**

- **Идејно решење, број: ИДР-06-03/26 од марта 2026. урађеном од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, Невесињска 46, за које је Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03, које је саставни део ових локацијских услова**
- Катастарско - топографски план за к.п. бр. 3972/3 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, израђеног од стране ГР „ЕЛИТ“ од 27.02.2026.године, снимом и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод

- Пуномоћје за подношење захтева од марта 2026. године.
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 18.04.2026.године на износ од 580,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 18.04.2026.године на износ 2109,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: датум уплате од 27.04.2026.године на износ од 1.500,00 динара.

## **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.

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.

У складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25), **локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.**

**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, 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 и 91/2025).**

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу мора бити урађен у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

**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
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

*Обрађивач*

*Иван Манојловић, дипл.инж.арх.*

*Начелник Одељења*

*Војислав Пајић, дипл. инж. арх.*