

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ПОЖАРЕВАЦ

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВАЦ

Одељење за урбанизам

и грађевинске послове

Број предмета: ROP-PZR-21378-LOC-1/2026

Заводни број: 04-350-452/2026

Датум: 21.08.2026. године

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући у поступку обједињене процедуре електронским путем, на основу члана 53а, 54, 55, 56. и 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26), чланова 9, 10. и 33. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 87/2023), као и члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023 и 33/2026), Одлуке о доношењу **плана генералне регулације Пожаревац 2** („Службени гласник града Пожареваца“, бр. 12/18), а по захтеву поднетом од стране инвеститора **Илије Симића** из Пожареваца, ул. Скадарска бр. 34, преко пуномоћника **ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ НАША КУЋА ДОО ПОЖАРЕВАЦ**, ул. Таковска бр. 15/3 (МБ: 20612657, ПИБ: 106487617), издаје следеће:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

За изградњу помоћног објекта — гараже за пољопривредне машине, Категорије објекта: А; класификациони број: 127141, спратности П+0, на катастарској парцели бр. 4465/4 К.О. Пожаревац, ул. Ратарска бб, Пожаревац

1. ЛОКАЦИЈА ОБЈЕКТА И ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ

Према Плану генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник града Пожареваца“, бр. 12/18 и 11/20), парцела се налази у обухвату грађевинског подручја града Пожареваца, на катастарској парцели бр. 4465/4 К.О. Пожаревац, ул. Ратарска бб, Пожаревац

Подаци наведени у 0- Главној свесци, приложеног **Идејног решења број: D 06-02/26**, Пожаревац, 02.06.2026.године, урађеног од стране ПД "Наша кућа" д.о.о. Пожаревац, Таковска 15/3, Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор, за које је **Главни пројектант: Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 4616 03.су:**

Максимална спратност:	П+0 (приземље)
-----------------------	----------------

Укупна површина парцеле:	1.400,00 m ² (14,00 а)
--------------------------	-----------------------------------

Укупна БРГП надземно:	199,98 m ²
Укупна НЕТО површина:	193,60 m ²
Заузетост земљишта под објектом:	199,98 m ²
Индекс заузетости (Из):	14,28 %
Индекс изграђености (Ии):	0,14
Проценат зелених површина:	61,43 % (860,00 m ²)

Предметна катастарска парцела бр. 4465/4 К.О. Пожаревац, на основу важећег планског документа, испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ И КАРАКТЕРИСТИКЕ ЛОКАЦИЈЕ

На катастарској парцели бр. 4465/4 К.О. Пожаревац тренутно нема изграђених објеката.

Парцела има обезбеђен директан пешачки и колски приступ из улице Ратарске, преко к.п. бр. 4314/1 К.О. Пожаревац. Парцела, њен положај, положај суседних парцела и висинске коте приказани су на Геодетском снимку постојећег стања (Катастарско-топографском плану), израђеном од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, Слађан Пантић, струк. инж. геод. од 29.04.2026. године.

Положај објекта у односу на границе парцеле одређен је грађевинским линијама у Идејном решењу:

- **Грађевинска линија** се поставља на удаљењу од 29,06 m до 31,18 m од регулационе линије улице Ратарске (к.п. бр. 4314/1 К.О. Пожаревац).
- **Западна бочна граница** (према к.п. бр. 4466/1 и 4466/2 К.О. Пожаревац): објекат се поставља на удаљењу од 1,50 m.
- **Источна бочна граница** (према к.п. бр. 4465/1 К.О. Пожаревац): објекат је на удаљењу од 4,88 m до 5,13 m.
- **Задња (северна) граница** (према к.п. бр. 4467/2 и 4464 К.О. Пожаревац): објекат је на удаљењу од 30,40 m до 42,57 m.

3. КАТАСТАРСКЕ ПОДЛОГЕ ИСХОДОВАНЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗДАВАЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе издавања ових локацијских услова, преко службене размене докумената, прибављене су следеће јавне исправе и катастарске подлоге:

- **Копија катастарског плана** за к.п. бр. 4465/4 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-4-030-16083/2026 од 27.07.2026. године;
- **Извод из катастра водова** (Копија плана водова), издат од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар инфраструктуре Крагујевац / СКН Пожаревац, бр. 956-304-21549/2026 од 22.07.2026. године;

- **Извод из базе података катастра непокретности** (Лист непокретности бр. 17988 К.О. Пожаревац), где је уписано право приватне својине 1/1 у корист Симић (Томислав) Илије на к.п. 4465/4 површине 1400 m².

4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Према Плану генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник града Пожареваца“, бр. 12/18) и Првој измени и допуни Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник града Пожареваца“, бр. 11/20), предметна локација се налази у обухвату грађевинског подручја града Пожареваца.

Изградња објекта мора да буде у свему у складу са важећим Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26), правилима грађења из овог плана и техничким прописима.

Намена објекта	Помоћни објекат у функцији пољопривредног домаћинства — гаража за пољопривредне машине, алате и прикључке (класа 127141)
Услови за формирање грађевинске парцеле	Мин. површина парцеле 400 m ² ; мин. ширина фронта 12 m (Предметна парцела има 1.400,00 m ²)
Највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	Максимално 40% (Пројектовано: 14,28 %)
Највећи дозвољени индекс изграђености (Ии)	Пројектовано: 0,14
Тип градње	Слободностојећи помоћни објекат
Максимална дозвољена спратност и висина	Спратност П+0; висина венча помоћног објекта највише 3,00 m према границама односно у складу са нагибом крова и функцијом
Нагиб кровних равни	До 30° (Пројектован једноводни кров нагиба 6°)
Удаљење од бочних и задњих граница парцеле	Помоћни објекти се граде на растојању не мањем од 1,50 m од бочних граница парцеле (Пројектовано min 1,50 m)
Уређење зелених и слободних површина	Минимални проценат зелених површина 30% (Пројектовано: 61,43 %)
Минимум комуналне опремљености	Обавезан прикључак на електричну енергију; одводњавање површинских вода на сопственој парцели

5. УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ ПРЕДВИЂЕНИ ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ

На к.п. бр. 4465/4 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Ратарска бб, укупног обима и површине парцеле од 1.400,00 m², а у свему према **Идејном решењу број техничке документације: D 06-02/26** од 02.06.2026. године, израђеном од стране ПД „Наша кућа“ д.о.о. Пожаревац, за које је **Главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл. инж. грађ. (лиценца ИКС бр. 310 4616 03)**, предвиђена је изградња помоћног објекта — гараже за пољопривредне машине, категорије А, класификациона ознака 127141.

Категорија објекта	Категорија А (категорија објеката са мањим утицајем на простор)
Класификациона ознака	127141 (Остале помоћне пољопривредне зграде — гараже)
Спратност објекта	П+0 (приземни објекат)
Габаритне димензије објекта	9,80 m x 20,10 m (са сендвич панелима 9,90 m x 20,20 m)
Укупна БРГП / Бруто изграђена површина	199,98 m ²
Укупна НЕТО корисна површина	193,60 m ²
Индекс заузетости (Из)	14,28 %
Индекс изграђености (Ии)	0,14
Проценат зелених површина	61,43 % (860,00 m ²)
Апсолутне и релативне висинске коте	Kota poda prizemlja ±0.00 = +78.00 m n.v. Kota terena -0.15 = +77.85 m n.v. Kota venca +5.50 m (+83.50 m n.v.) Kota slemena +5.23 m (+83.23 m n.v.)
Предрачунска вредност објекта	5.460.360,00 динара
Број функционалних јединица	1 (јединствена целина — гаража за пољопривредну механизацију)
Број паркинг места	2

- положај објекта градње и његова регулација:

Новопланирани објекат поставити у складу са достављеним идејним решењем. Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

- нивелациони услови:

Коту пода приземља објекта пројектовати у складу са идејним решењем. Комплетну површину грађевинске парцеле нивелисати тако да површинске воде не угрожавају објекат у функцији као ни објекте ни садржаје на суседним парцелама и просторима.

Кров објекта пројектовати са одводњавањем атмосферских вода у оквиру граница сопствене парцеле, тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима. Висина објекта идејним решењем из О- главне свеске.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан. Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

При пројектовању и реализацији објекта применити решења у складу са важећим правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

- ограђивање:

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Изузетно, када постоји писана сагласност суседа, могу се постављати на међу суседних грађевинских парцела.

Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Капије на регулационој линији не смеју се отворати на споља, ван регулационе линије. Висина капије не сме бити већа од висине ограде. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије.

Уколико је растојање између грађевинске и регулационе линије мање од 3 m, грађевинска линија представља и линију на коју се поставља ограда. За такве ограде важе иста правила као за ограде на регулационој линији.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине притом поштујући све нормативе и стандарде у грађевинарству.

6. ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ, КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Конструктивни склоп и материјализација објекта пројектовани су у свему према Идејном решењу и техничким прописима за ову врсту објекта:

- **Носећа конструкција:** Скелетна челична конструкција — челични стубови S1 (НОП [] 120x100x5mm) са кровним решеткастим везачима распона 9,80 m, постављеним на армирано-бетонским темељним самцима/тракама (марка бетона МБ 30 / С30/37, армирани ребрастом арматуром РА 400/500).

- **Фасадни зидови:** Обострано фалцовани пластифицирани челични лим са термоиспуном од полиуретана PIR 50mm (зидни „сендвич“ панели).
- **Кровни покривач:** Обострано фалцовани трапезасти пластифицирани челични лим са термоиспуном од полиуретана PIR 50mm (кровни „сендвич“ панели, Kingspan KS50 RW), са нагибом кровне равни од 6°.
- **Сокла и под:** Сокла од натур бетона. Подна плоча од армираног бетона d=15 cm, са завршном обрадом феро-бетоном уграђеним поступком „суво на свеже“.
- **Одводњавање атмосферских вода:** Решено гравитационим отицањем преко хоризонталних и вертикалних олука у оквиру граница сопствене парцеле.

7. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

У поступку обједињене процедуре, од ималаца јавних овлашћења прибављени су следећи технички услови за пројектовање и прикључење, који чине саставни део ових локацијских услова:

7.1. Електроенергетска мрежа — Електродистрибуција Србије д.о.о.

Технички услови број: 20700-D.11.02-325783/UPP-26 од 13.08.2026. године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, Јована Шербановића 17, Пожаревац:

- Напон прикључка: 0,4 kV; Максимална одобрена снага $P_j = 17,25 \text{ kW}$; Називна струја главних осигурача: 25 A; Фактор снаге изнад 0,95.
- **Место прикључења и тип прикључка:** Типски прикључник T1B — трајни прикључак. Везивање преко новог помоћног АБ стуба, на НН мрежу X00/0-A 3x70+61/10+2x16 mm² која се напаја из БСТС РАТАРСКА 2 (ЕД: 300032).
- **Накнада за трошкове прикључка:** Трошкови прикључка 135.453,79 РСД + део трошкова система 24.114,64 РСД = Укупно 159.568,43 РСД (без ПДВ). Одобрење за прикључење издаје се у року од 15 дана од подношења захтева, ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

7.2. Јавни путеви и саобраћај — ЈКП „Пожаревац пут“ Пожаревац

Технички услови број: 3288 од 03.08.2026. године, издати од стране ЈКП „Пожаревац пут“ Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац:

- Пешачки и колски приступ остварити из улице Ратарске (к.п. бр. 4314/1 К.О. Пожаревац).
- Паркирање и манипулацију свих возила за сопствене потребе обезбедити искључиво у оквиру граница сопствене грађевинске парцеле, ван површине јавног пута.
- Заштитити ивичњаке и тротоарску конструкцију током извођења радова. Сва евентуална оштећења јавне површине и саобраћајница вратити у првобитно технички исправно стање.
- За сва евентуална раскопавања јавне површине ради полагања инсталација, прибавити посебну сагласност надлежног органа/предузећа.

7.3. Комуналне службе — ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац

Технички услови број: 01-4398/1 од 04.08.2026. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац.

- Обезбедити простор за постављање типизираних посуда/контејнера (две канте запремине 120л) за одлагање комуналног отпада у оквиру грађевинске парцеле.

7.4. Водовод, канализација, гасовод, топловод и телекомуникације

Према достављеном Идејном решењу и изјави главног пројектанта, за предметни помоћни објекат (гаражу за пољопривредне машине) НЕ ПЛАНИРА СЕ прикључење на јавну водоводну, фекалну канализациону, гасоводну, топловодну нити телекомуникациону мрежу.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ, МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

- **Сеизмички услови:** Објекат се налази у II климатској зони и VIII зони сеизмичности по MCS скали. Обавезна је примена Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 2/88 и 52/90).
- **Енергетска ефикасност:** Објекат пројектовати у сагласности са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС“, бр. 69/2012).
- **Управљање грађевинским отпадом:** На основу члана 152. став 8. тачке 3в) и 3г) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09...91/25), одговорни извођач радова дужан је да управља грађевинским отпадом насталим током грађења сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом.

9. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење**, број техн. документације: **D 06-02/26**, Пожаревац, 02.06.2026.године, урађеног од стране ПД "Наша кућа" д.о.о. Пожаревац, Таковска 15/3, Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор, за које је **Главни пројектант: Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ.** Број лиценце: **310 4616 03**, које је саставни део локацијских услова.
- **Пуномоћје** за подношење захтева од 23.04.2026. године.
- **Катастарско топографски план** израђеном од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, Слађан Пантић, струк. инж. геод. од 29.04.2026. године.

Уз захтев за издавање локацијских услова приложени су валидни докази о уплати прописаних такси и накнада:

- **Републичка административна такса (РАТ):** Потврде / уплатнице о извршеним налозима за пренос од 27.05.2026. године на износе од 600,00 динара и 420,00 динара.
- **Локална административна такса (ЛАТ):** Потврда о извршеном налогу за пренос од 27.05.2026. године на износ од 2.109,00 динара.
- **Накнада за ЦЕОП (АПР):** Потврда о извршеном налогу за плаћање од 03.07.2026. године на износ од 1.500,00 динара (уплаћено Агенцији за привредне регистре).

10. НАПОМЕНЕ И ПРАВНЕ НАПОМЕНЕ

- У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 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 детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације.
- 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.

- **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.
- **Локацијски услови НИСУ основ за отпочињање радова** на изградњи објекта, већ документ на основу кога се израђује Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД), сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи.
- **Обавеза одговорног пројектанта** је да Пројекат за грађевинску дозволу мора бити урађен у свему у складу са правилима грађења и свим условима садржаним у овим локацијским условима и техничким условима ималаца јавних овлашћења.

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:

1. Подносиоцу захтева / Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења (ради информисања)
3. Архиви Града Пожаревца

Обрађивач:

Манојловић Иван, дипл. инж. арх.

Начелник Одељења:

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.