

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-16401-LOC-1/2026
Зав.Број: 04-350-372/2026
Датум: 18.08.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву који је поднео **Никола Тресканица**, ул. Сопоћанска 51, Пожаревац, преко пуномоћника **PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NAŠA KUĆA DOO POŽAREVAC** (МБ: 20612657, ПИБ: 106487617), Таковска 15, Пожаревац, за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре за изградњу Стамбене зграде са једним станом, категорије А – класификациона ознака **111011**, спратности **П+0**, на к.п.бр. **4577/2 К.О. Пожаревац**, ул. **Љубе Степића бб.**, Пожаревац, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 52/2021, 62/2023 и 91/2025), чланова 9. и 33. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС, број 96/2023), Правилнику о садржини, начину, поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр.96/2023) и Одлуке о доношењу плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник града Пожареваца“, бр. 12/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За уређење катастарске парцеле број **4577/2 К.О. Пожаревац**, у Пожаревацу, улица **Љубе Степића бб**, укупне површине **603,00 м²**, због изградње стамбене зграде са једним станом, спратности **П+0**, а на основу **Идејног решења**, број техничке документације: **D 05-02/26** од 07.05.2026. године, израђеним од стране ПД „Наша кућа“ д.о.о. Пожаревац, за који је **Главни пројектант је Силвија Мајтењи**, дипл. инж. грађ. (лиценца бр. **310 4616 03**)

Планирани објекат је категорије А, класификационе ознаке **111011**

- **Максимална спратност:** П+0 (приземље)
- **Укупна површина парцеле:** 603,00 м²
- **Укупна БРГП надземно:** 199,90 м²
- **Укупна НЕТО површина:** 167,70 м²
- **Заузетост земљишта под објектом:** 199,90 м²
- **Индекс заузетости:** 33,15%
- **Индекс изграђености:** 0,33

Предметна катастарска парцела, на основу важећег планског документа, **испуњава услов за грађевинску парцелу**

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: На катастарској парцели бр. 4577/2 К.О. Пожаревац тренутно нема изграђених објеката. Локација се према Плану генералне регулације „Пожаревац 2“ налази у зони намењеној за **становање ниске спратности**. Парцела има обезбеђен пешачки и колски приступ из улице Љубе Степића, преко к.п.бр. 4577/21. Парцела, њен положај, положај суседних парцела и висинске коте приказане су на **Катастарско – топографском плану, израђен од стране „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, Драган Благојевић, геод.инж. од марта 2025. године.**

Грађевинска линија се у поставља на 5,00-5,35м од улице. Ка катастарској парцели бр. 4577/19 КО Пожаревац објекат се поставља на удаљењу од 3,27-3.34м. Ка катастарској парцели број 4577/18 КО Пожаревац објекат је на удаљењу од 2,50м, ка задњој граници катастарске парцеле,

односно ка катастарској парцели бр. 4577/3 КО Пожаревац објекат је на удаљењу од 6,70-8,80м.

Катастарске подлоге исходоване за потребе издавања ових локацијских услова:

- Копија катастарског плана, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-12397/2026 од 10.06.2026. године;

- Копија катастарског плана водова, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Крагујевац, бр. 956-304-16810/2026 од 09.06.2026. године;

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Према Плану генералне регулације „Пожаревац 2“, предметна локација се налази у зони – **становање ниске спратности**.

Изградња објеката мора да буде у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, правилима грађења из овог плана и техничким прописима а у свему према, и Одлуке о доношењу плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 12/18).

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аеро загађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Није дозвољена изградња објеката, без обзира на намену, који неповољно утичу на ваздух, земљиште и подземне воде или изгледом, прекомерном буком или на други начин могу нарушити или уништити вредности подручја или угрозити постојеће и планиране објекте.

У зонама и целинама у којима преовлађује становање или комерцијалне услужне делатности није дозвољена изградња објеката који габаритом или начином коришћења дворишта одударају од околине (складишта, стоваришта грађевинског материјала, ауто плачева и сл).

Табела 30. 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	70%

заузетости	
тип градње	слободностojeћи објекти, двојни објекти, објекти у низу
највећа дозвољена висина објекта	висина венца 10,5 m, (оријентационо По+П+1+Пк)
нагиб кровних равни	до 35°
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 $\frac{1}{2}$ 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 парпетом 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

Приватне баште са великим зеленим површинама треба задржати као оптимални прелаз гушће изграђеног градског ткива ка отвореном пределу. Такође треба задржати вегетацију типичну за дато подручје и предео.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ ПРЕДВИЂЕНИ ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ:

- **Планирани објекат је** доминантне категорије категорије А – класификациона ознака 111011, спратности П+0
- Укупна површина парцеле. 603,00м²
- Укупна БРГП надземно: 199,90м²
- Укупна БРУТО изграђена површина: 199,90м²
- Укупна НЕТО површина: 167,70 м²
- Спратност (надземних и подземних етажа): Пр+0
- Број функционалних јединица/број станова: 1
- Број паркинг места: 2
- Индекс заузетости: 33,15%
- Проценат зелених површина: 47,70%

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 4577/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Љубе Степића бб., Пожаревац, укупне површине парцела од 603,00м², а у свему према Идејном решењу, број техничке документације: D 05-02/26 од 07.05.2026. године, израђеним од стране ПД „Наша кућа“ д.о.о. Пожаревац, за који је Главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл. инж. грађ. (лиценца бр. 310 4616 03), могуће је планирати изградњу Стамбене зграде са једним станом, категорије А – класификациона ознака 111011.

Објекат мора бити грађен од квалитетног материјала (Демит фасада, фалцовани цреп) и пројектован у складу са прописаним енергетским својствима. Кров пројектовати са одводњавањем атмосферских вода у оквиру сопствене парцеле. Колски приступ остварује се директно са јавне саобраћајнице, а паркирање се решава унутар граница парцеле.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта а све у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење објекта издатим од стране имаоца јавних овлашћења који су саставни део локацијских услова. 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.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописа и нормативе за ову област пројектовања.

- положај објекта градње и његова регулација:

Ново планирани 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 прописа и нормативе за ову област пројектовања.

- нивелациони услови:

Коту пода приземља објеката 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.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописа и нормативе за ову област пројектовања.

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 прописа и нормативе за ову област пројектовања.

При пројектовању и реализацији објекта применити решења у складу са важећим правилником о условима за планирање и пројектовање објеката 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 отварати 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.

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.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

1. Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-264815-UPP-26 од 23.06.2026.године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ Д.О.О. са седиштем у Београду, Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17;
2. Технички услови, број: 03-4968/2 од 30.06.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
3. Технички услови, број: 2601 од 19.06.2026. године, издати од стране ЈКП Пожаревац пут Пожаревац, Воје Дулића 28, Пожаревац;
4. Технички услови ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“, Пожаревац Трг Радомира Вујовића број 2, број 2611/2 од 01.07.2026.
5. Технички услови ЈКП „Комуналне службе“, Пожаревац, Моше Пијаде 2, број 01-3463/1 од 22.06.2026.
6. Технички услови ЈП „Србијагас“ – Регионална јединица Београд, број: ОП 804/26 (РН 1298/26) од 17.08.2026.године

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.

- **мере заштите од пожара** : Урбанистичко решење локације и планирана изградња објекта, мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара.

Заштита од пожара подразумева и следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

При изради техничке документације и изградњи објекта применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом.

- **посебни услов** – Обавеза одговорног пројектанта као и одговорног извођача радова је да у потпуности спроведу задате техничке услове од свих надлежних јавних предузећа и установа.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење**, број техн. документације: **D 05-02/26** од 07.05.2026. године, израђеним од стране ПД „Наша кућа“ д.о.о. Пожаревац, за који је **Главни пројектант је Силвија Мајтењи, дипл. инж. грађ. (лиценца бр. 310 4616 03), које је саставни део локацијских услова.**
- **Пуномоћје** за подношење захтева од 30.03.2026. године.
- **Катастарско топографски план** урађен од стране овлашћене геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац, Драган Благојевић, геод.инж. од марта 2025. године.
- **Доказ о уплати републичке административне таксе:** Потврда о извршеном налогу за пренос од 05.05.2026.године на износ од 420,00 и 580,00 динара.
- **Доказ о уплати локалне административне таксе:** Потврда о извршеном налогу за пренос од 05.05.2026.године на износ од 2109,00 динара.
- **Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП:** Потврда о извршеном налогу за пренос од 23.05.2026.године на износ од 1.500,00 динара.

НАПОМЕНА:

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 115/2020), **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, 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 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).

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 а посебно у

складу са условима надлежних јавних предузећа.

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

Обрађивач

Манојловић Иван, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.