



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-20433-LOC-1/2026**
Број: **04-350-434/2026**
Датум: 24.08.2026. 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 Димитријевић Милене из Костолца, улица Николе Тесле број 14/20, коју затупа Зоран Радовановић, одговорно лице испред Привредног друштва за пројектовање „ZORAN Со“ Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Колубарској 15, за издавање локацијских услова ради изградње стамбеног 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 и 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 Просторног плана Града Пожаревца. („Службени гласник Града Пожаревца“, број 10/2012), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 5114 К.О. Лучица, у а за планирану изградњу стамбеног објекта.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 5114 К.О. Лучица (површине 1820,00м²), се налази у грађевинском реону града Пожаревца – сеоском насељу Лучица, и остварује приступ јавној површини са североисточне стране ка улици Сопотској (к.п.бр. 5092 К.О. Лучица), где је уједно и предвиђен приступ објекту у складу са приложеном пројектном документацијом. Парцела је изграђена и предметана изградња је планирана у склопу постојећих просторних капацитета у оквиру корупса парцеле. Пројетном деокуметацијом нису наведени планирани радови на рашењу постојећих објекта.

Кататсрака парцела број 5114 К.О. Лучица испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

У складу са чланом 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће:

Категорија објекта: А (незахтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 111 011;

Намена објекта: стамбене зграде са једниим станом, максималне површине до 400м², максималне спратности до П+1+Пк.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА/извод ИДР-а:

Планирана је изградња стамбеног објекта – породичне куће, планиране објекта спратности П+0 (приземље), бруто површина основе приземља БПОпр=138,72м², бруто грађевинске површине свих етажа БРГПО=138,72м², развијене бруто грађевинске површине БРГПО=138,72м², нето корисне површине НПО=121,97м².

4. 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 и 91/2025) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

I. Просторни план Града Пожареваца. („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 10/2012);

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 5114 К.О. Лучица, у Лучици, налази се у зони породичног становања у оквиру грађевинског подручја одређеног Просторним планом Града Пожареваца. Локација изградње је у центру насеља уз главну саобраћајницу, где је претежна намена мешовитог становања.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију и планирану изградњу важе урбанистички и регулациони параметри за породично становање, углавном индивидуално (једнопородично) становање:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300м²

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 10,0m

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели.....1,0

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....50%

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....20%

Висинска регулација

- максимална спратност објекта.....П+2+Пк

Хоризонтална регулација:

- грађевинска линија објекта удаљена је мин. 3,00м од регулационе линије;
- минимално одстојање главних објеката од међе износи 2,5 m, минимално растојање приземних слободностојећих објеката од границе са суседном парцелом мора бити минимално 1,5м (за изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 метра не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија);
- Услови приступа парцели: Новоформирана парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај. Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m.

5. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, 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 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.11.02-299295-UPP-26 од 23.07.2026. године, издати од стране Оператер 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, који укључују бланко Уговор ПР-ЕНГ-01.127/02 (8/82), број 20700-D.11.02-299295-UPP-26-UGP од 23.07.2026.године;
- Технички услови, број: 03-5411/2 од 16.07.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;
- Технички услови број: 01-4133/1 од 23.07.2026. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број 2997 од 14.07.2026. године, издатих од стране ЈКП „Пожаревац пут“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28 са напоменом: Прилаз новоизграђеном објекту на кп.бр. 5114 са кп.бр. 5092 остварити уз поштовање Техничких услова, а у складу са Сепаратом о техничким условима изградње број 3645 од 22.12.2023. године;“
- Технички услови, број: 315314/2-2026 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;

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.

6. 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 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 на изградњи стамбеоног објекта, односно за планирану намену објекта није прописано покретање поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ број 114/2008).

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

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 члана 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 и 62/2023 и 91/2025) 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.

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, односно објекте А категорије, није прописано сачињавање плана управљања отпадом од грађења и рушења.

8. 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 „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре) број 1395 од 21.06.2026. године, израђеног од стране Привредног друштва за пројектовање „ZORAN Co“ Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Колубарској 15, које је саставни део локацијских услова.

Параметри дати Идејним решењем су у складу са важећим планским основом и то за:
Грађевинску парцелу:

- Површина катастарске парцеле број 5114 К.О. Лучица је 1820,00м²;
- Индекс заузетости износи Из=4.02%

Планирана висина и нивелација објекта:

- спратност је П (приземље);
- висина слемена износи: Нс=+5,18м (+85,96мнв);
- висина венца износи: Нв=+3,20м (+83,98мнв);
- спртана висина приземља износи: 3,00м;
- кота пода приземља ± 0,00м (+80,87мнв);

Положај објекта у односу на регулацију: изградња је планирана у северозападно ка јавној површини улици Сопотској (5092 К.О. Лучица) на одстојању од 9,0м и од суседне парцеле сасевероисточне стране (5115 К.О. Лучица) на растојању од 2,50м.

- Услови за зелене и слободне површине: Укупна планирана површина под зеленилом износи: 60,00% површине парцеле;
- Паркирање: Планирано у оквиру парцеле;

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.

9. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем: ROP-PZR-20433-LOC-1/2026 (04-350-434/2026) од 23.06.2026. године, од стране Димитријевић Милене из Костолца, улица Николе Тесле број 14/20, коју затупа Зоран Радовановић, одговорно лице испред Привредног друштва за пројектовање „ZORAN Co“ Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Колубарској 15, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре) број 1395 од 21.06.2026. године, израђеног од стране Привредног друштва за пројектовање „ZORAN Co“ Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Колубарској 15. За одговорног пројектанта одређен је Зоран Радовановић д.и.а. броја лиценце: 300 2572 03;
- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 5114 Лучица, 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: 952-04-030-14370/2026 од 02.07.2026. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова, број: 956-304-19126/2026 од 01.07.2026. године, издата од стране РГЗ – Одељења за катастар водова Крагујевац;

10. 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 и 91/2025), локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

11. 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 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.

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, д.и.а