



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: РОР-ПЗР-8728-ЛОС-1/2026
Број: 04-350-185/2026
9.4.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Ненада Радовића из Костолца, ул. Првомајска бр. 14**, који је по пуномоћју поднео Слободан Павловић из Пожаревца, ул. Невесињска бр. 46, за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта - хидрофорске кућице, спратности П+0 (приземље), на к.п.бр. 586/1 К.О. Острово у атару сеоског насеља Острово, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 6. и 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, број 96/2023), и Просторног плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 586/1 К.О. Острово у атару сеоског насеља Острово, укупне површине 1732m², за изградњу помоћног објекта - хидрофорске кућице, спратности П+0 (приземље), укупне бруто површине објекта 12,00 m² и БРГП објекта 12,00m², укупне нето површине објекта 9,36m², површине земљишта под објектом/заузетост 12,00 m² (категорије А, без класификационе ознаке).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 586/1 К.О. Острово у атару сеоског насеља Острово, приближно трапезног облика, укупне површине 1732m², са северне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини ул. Жарка Зрењанина.

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

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 586/1 К.О. Острово у атару сеоског насеља Острово, налази се изван грађевинског подручја сеоског насеља Острово, у зони претежне намене у функцији пољопривредних површина.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

Просторним планом предвиђено је чување и заштита површина пољопривредног земљишта у процесу усмеравања просторног развоја на подручју града Пожаревца заснивање се на следећим општим правилима:

- забрањено је коришћење обрадивог пољопривредног земљишта 1. до 5. катастарске класе у непољопривредне сврхе, сем у случајевима подизање шума и пашњака на обрадивом

земљишту 4. и 5. кат. класе, експлоатације минералних сировина и законом утврђеног јавног интереса, уз претходно одобрење надлежног министарства;

- пољопривредно земљиште које је коришћено за експлоатацију минералних сировина или за друге намене које немају трајни карактер, приводи се одговарајућој намени, односно оспособљава за пољопривредну производњу;
- на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња објеката који служе за одбрану од поплава, одводњавање, наводњавање, уређење бујичних токова, као и за регулацију водотока и проширење пољских путева у функцији уређења пољопривредног земљишта
- обрадиво пољопривредно земљиште не може се уситњавати на парцеле чија је површина мања од 0,5 ha, односно на земљиштима која су уређена комасацијом, парцела не може да буде мања од 1,0 ha;
- на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или реконструкција породичне стамбене зграде пољопривредног домаћинства у циљу побољшања услова становања чланова тог домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства;
- на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња пратећих објеката за смештај пољопривредне механизације и репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаја за гајење стоке, објеката за гајење и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, подизање стакленика, пластеника, рибњака и других економских објеката који су у функцији примарне пољопривредне производње, а власнику је пољопривреда основна делатност и ако не поседује друго одговарајуће необрадиво земљиште;
- при избору локације за изградњу пољопривредних стамбених и економских објеката треба водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објекте лоцирати на земљиштима нижих бонитетних карактеристика;
- на обрадивом пољопривредном земљишту је дозвољено подизање расадника за производњу репродуктивног материјала воћно - лозних и шумских дрвенастих врста;
- шумске плантаже за производњу биогорива треба подизати на земљиштима слабијег производно-економског потенцијала, али на заравњеним теренима који су погодни за коришћење механизације, примењујући густу садњу брзорастућих врста, попут багрема, тополе или врбе, у размаку 1.5 x 0.3 m, са периодом ротације од пет година; и
- с обзиром на преовлађивање равничарских терена, изложених учесталим јаким ветровима, посебну пажњу треба поклонити формирању пољозаштитних појасева и других видова заштите од еолске, а местимично и од водне ерозије, применом одговарајућих агротехничких и шумских радова, односно усклађивањем начина коришћења земљишта с природним погодностима и ограничењима.

Заштита и побољшавање квалитативних особина пољопривредног земљишта засниваће се на обезбеђењу институционалне, информатичке, едукативне и финансијске подршке локалним пољопривредним произвођачима за:

- спровођење програма хидротехничких мелиорација: елиминисање сувишних површинских и подземних вода, односно повећање могућности за наводњавање, у складу с решењима која су дата развојем водопривредне инфраструктуре;
- уношење довољних количина стајњака у циљу поправке структуре земљишта, што подразумева подршку развоју сточарства, посебно говедарства;
- строго контролисано коришћење минералних ђубрива и средстава за заштиту биља у систему конвенционалне пољопривреде, у складу с правилима добре пољопривредне праксе, односно у складу с прописима о стандардима квалитета животне средине, заштите здравља људи, животиња и биљака, добробити животиња и заштите пољопривредног земљишта;
- развој органске производње хране на агроеколошки прикладним теренима;
- поправка земљишта калцификацијом (уношење креча или сатурационог муља према програму препоруке испитивања особина земљишта), што заједно са смањењем киселости, доприноси побољшању физичко-механичких особина земљишта;
- стварање моћног ораничног хоризонта – применом мелиоративног орања, које треба извести у интервалу оптималне влажности земљишта;
- извођење основне и допунске обраде земљишта у оптималним агротехничким роковима; и
- организовање плодореда у коме треба да буду заступљене легуминозне биљке.

Могућности градње на пољопривредном земљишту

Пољопривредно земљиште је земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре) и земљиште које се може привести намени за пољопривредну производњу. Обрадиво пољопривредно земљиште чине њиве, вртови, воћњаци, виногради и ливаде. Пољопривредно земљиште се користи за

пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту (Сл. гласник РС, бр. 62/06, 65/08 и 41/09).

С тим у складу, овим планом су предвиђене следеће могућности промене намене коришћења обрадивог пољопривредног земљишта у грађевинске сврхе, а у функцији развоја и модернизације пољопривредне производње и задовољавања других потреба од јавног интереса:

- изградња или реконструкција стамбених објеката пољопривредног домаћинства;
- изградња економских објеката који се користе за примарну пољопривредну производњу, односно који су у функцији примарне пољопривредне производње (објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурки, пужева и риба);
- изградња објеката на којима се одржавају сточне пијаце, сајмови и изложбе;
- изградња објеката инфраструктуре и саобраћајница; и
- због проширења грађевинског подручја.

Правила градње за објекте у функцији пољопривреде су:

- објекти намењени пољопривредној производњи могу бити слободностојећи или чинити групације међусобно функционално повезаних објеката;
- максимална бруто површина ових објеката утврђује се према односу 1,0 m² бруто површине објекта на 3,0 m² парцеле;
- удаљеност комерцијалних сточарских и живинарских фарми капацитета преко 50 условних грла стоке не може бити мања од 300 m од грађевинског подручја насеља; за остале стајске, економске и помоћне објекте важе удаљености које су дате правилима изградње за дворишта породичних газдинстава у грађевинској зони сеоских насеља;
- објекти за узгој крзнаша морају се лоцирати на удаљености већој од 300 m од издвојеног грађевинског подручја;
- објекти за узгој стоке, перади и крзнаша капацитета преко 50 условних грла не могу се градити на заштићеним подручјима природе и на подручју изворишта водоснабдевања, као и њиховим заштитним зонама, у складу са режимима заштите у заштитним зонама појединих заштићених објеката, у складу са Законом; и
- остала правила за изградњу ових објеката утврђују се у складу са Законом, општим прописима и општим правилима урбанистичке регулације дефинисаним одговарајућим правилником, као и у складу с правилима Кодекса добре пољопривредне праксе, чијег је доношење предвиђено Законом.

Правила градње за стамбене објекте пољопривредног домаћинства су:

- при избору локације за изградњу пољопривредних стамбених и пратећих економских објеката на пољопривредном земљишту треба водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће двориште организовати на земљиштима нижих бонитетних карактеристика;
- зграде намењене сталном боравку чланова пољопривредног домаћинства изван грађевинског подручја треба лоцирати у издвојеном делу дворишта, на удаљености од минимум 30 m од објеката за држање стоке и складиштење стајњака;
- стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница, бунари, ограде и сл.);
- минимална удаљеност бунара од пољских клозета, септичких јама и сл. је 25 m; и
- под стамбеним грађевинским објектима може бити највише 40% од површине стамбеног дела грађевинске парцеле.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Постојеће објекте, који су изграђени изван планираних граница грађевинских подручја дозвољено је адаптирати, дограђивати и санитарно хигијенски унапређивати, у складу са следећим правилима грађења за сеоска насеља:

– доградња и надградња стамбених објеката до максималних урбанистичких параметара; и

– изградња и реконструкција објеката економског дворишта са максималним урбанистичким параметрима:

- спратност објекта..... П+1;
- индекс заузетости стамбеног дворишта 40 %; и
- индекс изграђености стамбеног дворишта.... 0,5.

У складу с овим правилима могу се такође градити објекти мале привреде, производног и услужног карактера, као и верски и инфраструктурни објекти, укључујући базне станице мобилне телефоније, кабловску и оптичку мрежу и сл.

- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију јавног пута, у зависности од функције и ранга пута, у складу с законом прописаним ширинама заштитног појаса.
- Грађевинска линија се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Удаљена је по правилу, за општинске и некатегорисане путеве 5 m од спољне ивице путног појаса.
- Максимални дозвољени индекс заузетости на парцели је 33,33%.
- Удаљеност објекта од линије суседне грађевинске парцеле мора бити минимално 1,5 метра.
- Максимална висина економских објеката на пољопривредном земљишту је 12 метара, а спратност П+Пк (приземље+поткровље).
- Могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта (оставе, септичке јаме, бунари, ограде и сл.) Ђубришта, пољски клозети и септичке јаме морају бити удаљени од бунара, односно извора воде најмање 20 m, и то само на нижој коти. Минимално одстојање главних објеката од међе износи 2,5 m, док за приземне помоћне објекте чија стреха није виша од 3 m (део до међе) минимално одстојање може бити до 1,5 m, без отварања прозора ка суседној парцели. Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 586/1 К.О. Острово у атару сеоског насеља Острово, могуће је планирати изградњу помоћног објекта - хидрофорске кућице, спратности П+0 (приземље), укупне бруто површине објекта 12,00 m² и БРГП објекта 12,00m², укупне нето површине објекта 9,36m², површине земљишта под објектом/заузетост 12,00 m² (категорије А, без класификационе ознаке), димензија основе приземља 4.00m x 3.00m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране П.Д. „Студио Павловић“ д.о.о. из Пожаревца, ул. Невесињска бр. 46, број техничке документације ИДР-01-03/26 од марта 2026. године, за које је главни пројектант Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 2442 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 0,69%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 33.33% за зону и индекс изграђености од 0,006 што је мање од максимално дозвољеног који износи 0,5 за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле: према к.п.бр. 680 К.О. Острово, која тангира предметну парцелу са северне стране.

Грађевинска линија постављена је на 40,10m од регулационе линије према к.п.бр. 680 К.О. Острово.

Према бочној граници парцеле, на истоку објекат се поставља на 1,17m (према к.п.бр. 587/1 К.О. Острово).

Према бочној граници парцеле, на западу објекат поставља на 20,26m (према к.п.бр. 585/1 К.О. Острово).

Према задњој граници парцеле, на југу објекат се поставља на 25,09m (према к.п.бр. 586/2 К.О. Острово).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбеног објекта за повремени боравак у функцији пољопривреде је +0,00m (апсолутна кота +71.80m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +71.50m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта (висина слемена објекта) износи

+2,66m (апсолутна кога +74.56m), а висина венца објекта износи износи +2,51m (апсолутна кога +74.41m).

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 преко к.п.бр. 680 К.О. Острowo, која предметну парцелу тангира са северне стране.

- 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. Ситуациoно-нивелациoним планом, који је саставни деo извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

1. Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-146055-UPP-26 од 7.4.2026. 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).

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење урађено од стране П.Д. „Студио Павловић“ д.о.о. из Пожареваца, ул. Невесињска бр. 46, број техничке документације ИДР-01-03/26 од марта 2026. године, за које је главни пројектант Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 2442 03.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 586/1 К.О. Острowo, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-6470/2026 од 30.3.2026. године.
- Уверење за к.п.бр. 586/1 К.О. Острowo, издата од стране Републичког геодетског завода – Скетор за катастар непокретности – Одељење за катастар инфраструктуре Крагујевац, бр. 956-304-9245/2026 од 27.3.2026. године.
- Катастарко-топографски план за к.п.бр. 586/1 К.О. Острowo, урађен од стране геодетске радње „Елит“ из Пожареваца од 26.2.2026. године.
- Пуномоћје од фебруара 2026. године.
- Сагласност власника суседне к.п.бр. 587/1 К.О. Пожаревац, оверена од стране јавног бележника Светлане Сарајлић из Пожареваца, под бројем УОП-I:1478-2026 од 11.3.2026. године
- Доказ о уплати ЛАТ, РАТ и ЦЕОП такси.

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација – идејни пројекат, на основу кога се издаје

решење о одобрењу за извођење радова, сходно члану 145. Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/23).

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

- идејни пројекат, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 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;
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о одобрењу за извођење радова и накнаде за Централну евиденцију;
- друге доказе утврђене локацијским условима и Законом.

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

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења о одобрењу за извођење радова 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
Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Иван Манојловић, дипл. инж. арх.

Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.