



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број ROP-PZR-34983-LOC-1/2025

(04-350-704/2025)

Датум: 01.12.2025. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву **Милутиновић Јелене из Пожареваца, Војводе Степе бр. 4**, који је поднет преко пуномоћника Пројектног бироа „NA2 Asset Management“ из Пожареваца, ул. Моше Пијаде бр. 34, за издавање локацијских услова за потребе изградње стамбеног објекта на к.п.бр. 6061/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Улица Мининих вода бб, 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. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и Плана генералне регулације „Пожаревац б” („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 8/2022), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 6061/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Улица Мининих вода бб, укупне површине 4.370,00m², за потребе изградње стамбеног објекта спратности П+1 (приземље+ један спрат), укупне БРГП од 244,00m², бруто површине 244,00m² и нето површине 194,74m² (категорије А, класификационе ознаке 111011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 6061/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Улица Мининих вода бб, приближно правилног правоугаоног облика, укупне површине 4.370,00m², са североисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – Улици Мининих вода (к.п.бр. 6059 К.О. Пожаревац), представља формирану грађевинску парцелу. Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима.

На основу приложеног Катастарско - топографског плана на предметној катастарској парцели бр. 6061/1 К.О. Пожаревац нема евидентираних изграђених објеката.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 6061/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Улица Мининих вода бб, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Пожаревац, у оквиру површина осталих намена - у зони руралног становања (са пољопривредним површинама).

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

Рурално становање (са пољопривредним површинама)

Под овим типом становања подразумевају се објекти за стално становање или повремени боравак, најчешће слободностојећи, са највише четири стамбене јединице и максималне спратности По+П+1+Пк.

Овај вид становања заступљен је углавном у појединачним групацијама, раштркан по деловима подручја Плана, ван компактне градске структуре. То су, пре свега, ређе насељени простори породичног становања на проширеним окућницама. Поред основног стамбеног објекта на већој парцели егзистирају и објекти пољопривредног газдинства, итд. Планским решењима око 694 ха, тј. 67% укупних површина планског подручја има карактер периурбане руралне зоне и намену руралног становања (са пољопривредним површинама).

Правила уређења, заштите и коришћења руралног становања (са пољопривредним површинама) заснивају се на концепту тзв. урбане пољопривреде. У складу са смерницама Просторног плана РС, урбана пољопривреда (интраурбана – пољопривредне енклаве у грађевинском подручју и периурбана – пољопривредно земљиште у рубном појасу града) представља комплексан систем, који обухвата широки спектар интереса, од традиционалних активности везаних за производњу, прераду, маркетинг, дистрибуцију и потрошњу хране, до бројних изведених користи и услуга, које укључују одмор и рекреацију, економску виталност и предузетништво, здравље и добробит појединца и заједнице, очување и унапређивање животне средине.

У оквиру парцеле је могуће градити економске и помоћне објекте који су намењени пољопривреди и делатностима мале привреде, трговине и услуга. Од пољопривредних делатности дозвољава се земљорадња и гајење домаћих животиња, али не и екстензивно сточарство. Дозвољава се гајење голубова, које је већ у великом проценту заступљено у оквиру домаћинства.

Економски објекти у периурбаном дворишту су: силојаме и други објекти за смештај, чување и припрему сточне хране; објекти за гајење и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња; стакленици и пластеници; производни објекти за прераду пољопривредних производа; и објекти за складиштење готових пољопривредних производа (пушнице, сушнице, кош, амбар, магацин хране и сл.). Помоћни објекти у периурбаном дворишту су: оставе, ограде, бунари;

водонепропусне септичке јаме као прелазно решење, типске трансформаторске станице, летње кухиње; гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију (машине и возила); складишта за угаљ и друге врсте грева; испусти за стоку; компостарници; одлагалишта отпада; септичке јаме; и сл.

Основне карактеристике ових зона и интервенција у простору дефинишу се кроз:

-задржавање постојећих пољопривредних домаћинстава;

-ове зоне су погодне за развој привредних делатности - мини-фарме или друге делатности - развој малих предузећа, сервиса и сл., уз одговарајуће услове заштите животне средине.

Посебна правила грађења за зону руралног становања(са пољопривредним површинама):

Услови за формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 600 m^2 ;
- минимална ширина фронта парцеле је 12 m;

Највећи дозвољени индекс заузетости (Из):

- 30%,

Највећа дозвољена висина објекта:

- Висина венца до 8,5 m;
- оријентациона спратност је П+1+Пк;

могућа изградња подземних етажа

Положај објекта у односу на регулацију:

- минимално 5,0m у односу на регулациону линију

*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, надстрешнице и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката;
- по правилу, зграде се постављају као слободностојеће;

*Растојања објекта од задње границе парцеле:**

- најмање 1 висина објекта, али не мање од 8m в(растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);
- изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи $\frac{2}{3}$ висине објекта, али не мање од 6 m;
- 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 $\frac{1}{2}$ 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;
- 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 планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.

Међусобна удаљеност објеката:

- код два или више стамбена објекта, примењују се правила која важе за објекте на суседним грађевинским парцелама;
- међусобна удаљеност стамбеног објекта од економских објеката у функцији пољопривреде минимално 8,0m;
- за удаљеност економских и помоћних објеката у односу на стамбене, према посебним условима датим на крају ове табеле;

Кота приземља:

- кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;
- изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат;
- кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.

Услови за зелене и слободне површине:

- минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 40%;
- на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне

саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту;

Услови за изградњу помоћних објеката:

- према правилима за формирање економских дворишта и посебним правилима за економске и помоћне објекте;
- помоћни објекти могу бити искључиво приземни;
- висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле;

Остали услови:

- дозвољене су највише 4 стамбене јединице по објекту.

* Изузетно, мања растојања, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта.

Код руралног становања, дворишта и баште имају значајну компензациону функцију у мрежи урбаних слободних површина, као и значајну функцију побољшања животних услова у граду. Приватне баште са великим зеленим површинама требало би задржати као оптимални прелаз гушће изграђеног градског ткива ка отвореном пределу. Такође треба задржати вегетацију типичну за дато подручје и предео.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 6061/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, Улица Мининих вода бб, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта, спратности П+1 (приземље+ један спрат), укупне БРГП од 244,00m², бруто површине 244,00m² и нето површине 194,74m² (категорије А, класификационе ознаке 111011), а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Пројектног бироа „NA2 studio“ из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр. 34, број техничке документације 02/09-2025 од октобра 2025. године, за које је главни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 A01563 19, 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 2,80%.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према к.п.бр. 6059 К.О. Пожаревац – Улици Мининих вода, која тангира предметну парцелу са североисточне стране.

Грађевинска линија се поставља на растојању од 62,74m од регулационе линије ка Улици Мининих вода.

Према бочној граници парцеле, на југоистоку, објекат се поставља на растојању од 5,00m према к.п.бр. 6061/2 К.О. Пожаревац.

Према бочној граници парцеле, на северозападу, објекат се поставља на растојању од 36,87m према к.п.бр. 6060 К.О. Пожаревац.

Према задњој граници парцеле, на југозападу, објекат се поставља на растојању од 8,23m према к.п.бр. 6062/3 К.О. Пожаревац.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +178,00мнв). Кота венца објекта износи +7,01m (апсолутна кота +185,01мнв). **Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима.**

Комплетну површину грађевинске парцеле нивелирати тако да површинске воде не угрожавају објекат у функцији као ни објекте ни садржаје у оквиру парцеле и на суседним парцелама и просторима.

- обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Изузетно, дозвољава се приступ грађевинских парцела на јавну саобраћајну површину преко интерних сукорисничких саобраћајних површина које нису јавне. Минимална ширина приступног пута и интерне сукорисничке саобраћајне површине је 3,5 m у зони становања ниске спратности и руралног становања и 6 m у свим осталим зонама, уз обавезу испуњавања услова приступа ватрогасних возила.

За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели.

Није дозвољено паркирање возила у простору између грађевинске и регулационе линије, изузев за објекте становања ниске спратности и руралног становања, где је дозвољено највише једно паркинг место у том простору.

У зонама индивидуалног становања, за паркирање се планирају индивидуалне гараже или надземна паркинг места у оквиру парцела.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 40% простора парцеле, а све у складу са условима датим у делу посебна правила грађења за становање ниске спратности изван централне градске зоне. Ситуационо-

нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

-правила за ограђивање:

Све грађевинске парцеле на површинама осталих намена, морају бити ограђене.

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. Капије на регулационој линији не смеју се отворити на споља, ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле намењене становању могу се ограђивати делимично или потпуно транспарентном оградом или „живом“ оградом највише до 1,40m. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,90m (рачунајући од коте тротоара). Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле).

За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једног колског приступа са једне саобраћајнице максималне ширине 6 m. Изузетно, уколико парцела излази на две улице, према свакој је дозвољено поставити колски приступ у складу са условима противпожарне заштите.

Грађевинске парцеле намењене производним делатностима могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом максималне висине 2,2m.

Објекти инфраструктуре ограђују се по правилу транспарентном или „живом“ оградом, максималне висине 1,4 m, изузетно 2 m, уколико другачије није одређено посебним техничким прописима.

Није дозвољена изградња потпорних зидова, виших од највеће дозвољене висине ограде, на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција виших од највеће дозвољене висине ограде, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте.

Остали услови за ограђивање дати су у посебним правилима грађења.

НАПОМЕНА: У Пројекту за грађевинску дозволу потребно је у свему испоштовати правила за ограђивање дата у овим Локацијским условима, односно правила за ограђивање која су прописана Планом генералне регулације „Пожаревац 6” („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 8/2022).

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

1. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-7673/2 од 20.11.2025. године (електронски потписани и прослеђени кроз ЦЕОП дана 22.11.2025. године);

2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-454878-UPP-25 од 13.11.2025. године;

3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, ул. Воје Дулића бр. 28, број 4133 од 13.11.2025. године.

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

Поменути пројекат није прописан Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 114/08).

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.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење урађено од стране Пројектног бироа „NA2 studio“ из Пожареваца, ул. Моше Пијаде бр. 34, број техничке документације 02/09-2025 од октобра 2025. године, за које је главни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 A01563 19, које је саставни део локацијских услова;
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 6061/1 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-22769/2025 од 06.11.2025. године;
- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 6061/1 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-29745/2025 од 05.11.2025. године;
- Катастарско - топографски план к.п.бр. 6061/1 К.О. Пожаревац урађен од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожареваца из маја 2025. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-7673/2 од 20.11.2025. године (електронски потписани и прослеђени кроз ЦЕОП дана 22.11.2025. године);
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-454878-UPP-25 од 13.11.2025. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, ул. Воје Дулића бр. 28, број 4133 од 13.11.2025. године;
- Пуномоћје од 01.09.2025. године;
- Докази о уплати такси ЛАТ, РАТ и за ЦЕОП.

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација – пројекат за грађевинску дозволу, на основу кога се издаје грађевинска дозвола, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/2023).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе инвеститор је дужан да приложи:

- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- извод из пројекта за грађевинску дозволу, 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;
- сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;
- друге доказе утврђене локацијским условима.

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
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.