

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и
грађевинске послове

Број ROP-PZR-13672-LOC-1/2026

Зав.Број: 04-350-298/2026

Датум: 03.06.2026. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву: **Душан Златковић**, ул. Уроша Предића 6, Пожаревац, преко пуномоћника: „SUPPORT BIRO“ Пионирски трг 13/14, Пожаревац (МБ: 60742707, ПИБ: 105068174), за **издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре за изградњу Стамбено – пословне зграде спратности Су+Пр+1, на К.П. 62/1 К.О. Лучица, ул. Пожаревачки партизански одред у Пожаревцу**, 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, 62/2023 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 Генералног плана Пожареваца („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 2/07) и Генералног урбанистичког плана Пожареваца („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 13/14) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 62/1 К.О. Лучица, ул. Пожаревачки партизански одред у Пожаревцу, укупне површине 2362 м2, због изградње Стамбено – пословне зграде, категорије Б, спратности Су+Пр+1.

Планирани објекат је доминантне категорије Б, класификационе ознаке: 111011 (64,42%) – стамбени део и 123001 (35,58%) – пословни део.

Укупна БРГП надземно: 425,68м2

Укупна БРУТО изграђена површина: 629,18м2

Укупна НЕТО површина: 452,42м2

Број функционалних јединица/број станова: 1

Број локала: 1

Број паркинг места: 9

ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ:

Увидом у важећи плански основ, утврђено је да катастарска парцела бр. 1594 К.О. Костолац град представља формирану грађевинску парцелу.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна парцела се налази у Пожаревцу, улица Пожаревачки партизански одред у Пожаревцу, правилног правоугаоног облика. Увидом у ситуациони план КТП-а за к.п. бр. 62/1, 63/3 и 64/3 КО Лучица, израђен од стране „ГЕОПРЕМЕР ПО“ Пожаревац, као и увидом у графички приказ катастарских података, утврђује се да се предметна катастарска парцела бр. 62/1 КО Лучица налази у насељу Лучица, на територији града Пожаревца, уз постојећу јавну саобраћајницу — улицу Пожаревачки партизански одред. Катастарска парцела бр. 62/1 КО Лучица је неправилног, издуженог облика и простира се приближно у правцу север–југ. Са источне стране парцела излази на јавну саобраћајну површину, односно на улицу Пожаревачки партизански одред, чиме је обезбеђен

непосредан приступ парцели са јавне саобраћајнице.

Према приказаном стању, са северне стране предметна к.п. бр. 62/1 КО Лучица граничи се са к.п. бр. 62/4 КО Лучица. У северозападном делу предметна парцела се налази у близини односно у контактної зони са к.п. бр. 60 КО Лучица, док се западно и југозападно од предметне парцеле налазе к.п. бр. 63/3 и 64/3 КО Лучица.

Са јужне стране предметна парцела се граничи са к.п. бр. 135 КО Лучица. Са источне стране парцела се граничи са парцелом јавне саобраћајнице, односно улицом Пожаревачки партизански одред. Парцела, положај предметног објекта, положај суседних парцела и висинске коте приказане су на Ситуационом плану (катастарско – топографском плану).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

На катастарској парцели број 62/1 КО Лучица површине 2362 м², постоји изграђен објекат који се задржава – објекат бр. 1 стамбено пословна зграда у основи приземља од 163м² – спратности Су+Пр+1, објекат уписан по закону о озакоњењу објекта.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана број: 952-04-030-10128/2026 од 14.05.2026. издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пожаревац
2. Копија катастарског плана водова број: 956-304-13685/2026 од 12.05.2026, издата од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна катастарска парцела бр. 62/1 КО Лучица налази се у обухвату Генералног урбанистичког плана Пожаревца. Према положају парцеле и графичким прилозима ГУП-а, предметна локација се сагледава у оквиру зоне породичног становања, са могућношћу пратећих пословних и услужних садржаја компатибилних становању. На предметној парцели планирана је изградња стамбено-пословне зграде, спратности Су+П+1, са једним пословним простором у приземљу и једним станом на спрату.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију 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.....12.0м

Индекс или степен изграђености „И“

максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели1.5

Зелене површине

минимални проценат зелене површине на парцели25%

Индекс или степен заузетости „З“

максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели35%

Висинска регулација

максимална спратност објеката..... По+П+1+Пк

максимална висина објеката

до коте слемена.....12.0м

до коте венца.....8.5м

спратност помоћног објекта.....П

максимална висина помоћног објекта

до коте слемена.....5.0м

до коте венца.....4.0м

Хоризонтална регулација:

Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....5.0м

(за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија)

Растојање од бочних граница парцеле за слободностојећи објекат.....1,5м до 2,5м

Растојање од бочних суседних објеката за слободностојећи објекат.....4.0м

Минимално растојање два објекта на парцели4.0м

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле4.0м

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На катастарској парцели број 62/1 КО Лучица, у Пожаревцу, **могуће је планирати изградњу стамбено – пословне зграде, категорије Б, спратности Су+П+1**, са једним пословним простором у приземљу и једним станом на спрату, **а у свему према Идејном решењу** број: 04-ИДР/2026, урађеном од стране Пројектанта: „SUPPORT BIRO“ Пионирски трг 13/14, Пожаревац (МБ: 60742707, ПИБ: 105068174). Одговорно лице пројектанта: Јован Илић, директор, за које је **Главни пројектант ИДР-а: Мирослав Бранковић, дипл. инж. арх., Број лиценце ИКС-а: 300 5078 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:

Према положају парцеле и графичким прилозима ГУП-а, предметна локација се сагледава у оквиру зоне становања приградског/руралног типа, односно породичног становања, са могућношћу пратећих пословних и услужних садржаја компатибилних становању. На предметној парцели планирана је изградња стамбено-пословне зграде, спратности Су+П+1, са једним пословним простором у приземљу и једним станом на спрату. Површина парцеле: 2362 m² Планирана намена: стамбено-пословна зграда са једним пословним простором и једним станом Индекс изграђености: max. 0,5 Оријентационо дозвољена БРГП: 2362 m² × 0,5 = 1181 m² Индекс заузетости: 40% Максимална спратност: П+1(+Пк) Планирана спратност: Су+П+1 Зелене површине: минимум 30%, Паркирање: у оквиру сопствене парцеле, за једну стамбену јединицу и један пословни простор, према важећим нормативима Приступ парцели: са постојеће јавне саобраћајнице — улице Пожаревачки партизански одред.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Регулационе линије успостављене су у складу са важећим планским документом и то на следећи начин: - Према источној страни регулациона линија се поклапа са катастарском границом парцеле К.П. 8410 и 9308 К.О. Пожаревац

Грађевинска линија дефинисана је важећим планским документом и дефинисана је у свему према приложеном идејном решењу. Према важећем планском документу, грађевинска линија је дефинисана на удаљењу од 5,00 m од регулационе линије. Предметни објекат се поставља на постојећу грађевинску линију постојећег објекта, односно задржава се већ формирану положај објекта на парцели. Оваквим позиционирањем не нарушава се постојећа просторна организација парцеле, не погоршавају се услови коришћења и приступа објекту, нити се објекат приближава регулационој линији у односу на постојеће стање. Напротив, положај објекта је повољнији у односу на минимално прописано удаљење, имајући у виду да је растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије на најужем делу парцеле 11,86 m, а на најудаљенијем делу 16,15 m. На тај начин је испоштован услов из плана да грађевинска линија буде удаљена најмање 5,00 m од регулационе линије, док се постојећа грађевинска линија задржава ради очувања континуитета изграђености, рационалног коришћења парцеле и усклађивања новопроектваног стања са положајем постојећег објекта.

Бочна линија изградње: Са северне стране новопроектвани објекат се у нивоу приземља наслања на постојећи објекат на предметној катастарској парцели, чиме се формира једнострано узидан однос објеката. У нивоу спратне етаже објекти су међусобно раздвојени, при чему растојање између постојећег и новопроектваног објекта износи 2,45 m. Према јужној граници парцеле, која се граничи са к.п. бр. 135, новопроектвани објекат је постављен на удаљењу које знатно премашује минималне услове за бочна/задња удаљења. Минимално растојање објекта од јужне границе предметне парцеле износи 36,66 m..

Задња линија изградње: Са задње, западне стране, према к.п. бр. 60 К.О. Лучица, објекат је постављен на растојању од 4,50 m од границе парцеле. Наведено растојање је веће од 1/2 висине вишег објекта, која у конкретном случају износи 4,31 m, односно 1/2 од укупне висине 8,62 m

ВЕРТИКАЛНИ ГАБАРИТИ: Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта. Спратност планираног стамбено - пословног објекта је Су+Пр+1, што је у складу планом дефинисаном оријентационом спратношћу. Вертикални габарит објекта дефинисан је спратношћу Су+Пр+1, односно сутереном, приземљем и једном спратном етажом. У оквиру објекта спратна висина пословног простора у приземљу износи 3,20 m, спратна висина стамбене етаже износи 2,65 m, док спратна висина сутерена, у коме су предвиђене станарске оставе, износи 2,20 m. Кров објекта је двоводан, са нагибом кровних равни од 30%, покривен фалцованим црепом. Кровни покривач се поставља преко дрвене кровне подконструкције, са летвама, контралетвама и секундарним кровним покривачем — кровном фолијом, у складу са техничким упутством произвођача изабраног црепа. Висина венца објекта одређена је у односу на нулту коту објекта (+163,00 mnnv), односно коту нивелете јавне приступне површине — тротоара у осовини објекта ка Улици Пожаревачки партизански одред. У односу на наведену нулту коту, ката пода пословног дела приземља одређена је на +1,24 m, тако да ката пода приземља пословног дела износи $\pm 0,00 = +164,24$ mnnv. Предметна парцела је у паду од улице ка западном делу парцеле, при чему је ката терена у зони улице приближно +163,00 mnnv, док је у западном делу парцеле ката терена приближно +161,97 mnnv. Због постојеће денивелације терена, приземље новопроектваног објекта је издигнуто и висински усклађено са котом приземља постојећег објекта на парцели, чиме се задржава континуитет постојећег стања и омогућава функционално повезивање објеката.

НИВЕЛАЦИЈА: Нивелацино решење дефинисано је нивелетама саобраћајних површина, односно котама терена и дато је у графичком прилогу број 1 СИТУАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН са основом приземља и приказом партерног уређења“ у апсолутним и релативним котама. Нивелација објекта, интерних комуникација и слободних површина, прилагођена је постојећем терену. Нивелационо решење условљено је новопроектваним котама планираног колског улаза, висинским котама терена на предметној парцели, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступања од предлога нивелационог решења је могућа након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих садржаја на предметној грађевинској парцели. Нивелација према суседним парцелама је решена применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката, на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели. Висина објекта одређена је у односу на нулту коту објекта (+163,00 mnnv), односно, коту нивелете јавне приступне површине – тротоара у осовини објекта ка улици Првомајска.

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 на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Пожаревачких партизанских одреда за прилаз отвореном паркингу простору у дворишту. Приступ комуналном возилу за одвожење комуналног отпада је предвиђен са улице Пожаревачких партизанских одреда. За стационарно паркирање возила за потребе власника 1 стана и корисницима пословног простора предвиђено је укупно 9 паркингу места, чиме је за стамбену јединицу обезбеђено 2 паркингу места и за пословни простор 7 паркингу места. Паркингу места за паралелно паркирање минималних димензија 2,50x5,00m. **Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркингу или гаражно место на један стан.**

- ограђивање:

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 20% простора парцеле. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине. Травњаци на парцели се формирају у делу неизграђених површина у нивоу терена, у директном контакту са тлом. На предметној парцели предвиђено је 1.089,12 m² зелених површина, што износи 46,11 % укупне површине парцеле од 2.362,00 m²

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

1. Технички услови издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација“**, ул. Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 03-4074/2 од 24.05.2026. године;
2. Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-214896-URP-26 од 27.05.2026. 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;
3. Технички услови издати од стране **ЈКП Пожаревац пут** из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2049 од 19.05.2026. године.
4. Технички услови, деловодни број 225383/2-2026 од 18.05.2026.године, издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. **Телеком Србија**, Београд, ул. Новопазарска бр.37-39
5. Технички услови издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“** из Пожаревца, ул. Моше Пијаде 2, број 01-3301/1 од 20.05.2026. године

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

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 ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење** број: 04-ИДР/2026, урађеном од стране Пројектанта: „SUPPORT BIRO“ Пионирски трг 13/14, Пожаревац (МБ: 60742707, ПИБ: 105068174). Одговорно лице пројектанта: Јован Илић, директор, за које је Главни пројектант ИДР-а: Мирослав Бранковић, дипл. инж. арх., Број лиценце ИКС-а: 300 5078 03, које је саставни део локацијских услова.
- **Ситуациони план**, израђен од стране ГР „ГЕОПРЕМЕР ПО“ Пожаревац од 14.11.2025. године; снимео: Милан Бурсаћ, инж.геод.
- **Извод из базе података** број 4039, од 30.04.2026.године, електронски потписан од стране пуномоћника.
- Сагласност сувласника на парцели, електронски потписан од стране пуномоћника.
- **Пуномоћје за подношење захтева** од априла 2026. године, електронски потписан од стране пуномоћника.
- **Налози за уплату** локалне и републичке административне таксе у износу од 5237,00 дин. 3660,00 динара и 420,00 динара од 06.04.2026. године
- Налог за уплату таксе за ЦЕОП од 1500,00 динара од 07.05.2026. године.

НАПОМЕНА:

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.

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, и 62/2023), **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.

У складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25), **локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.**

На основу члана 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25), Током спровођења обједињене процедуре, **надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације**, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исходовање 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.

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

Иван Манојловић, дипл.инж.арх

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.