



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: **ROP-PZR-25342-LOC-1/2026**

Број: **04-350-534/2026**

Датум: 28.08.2026. 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 Јарић (Милан) Саше, улица Нушићева број 22 кога заступа ПД „Студио Павловић“ са седиштем у Пожаревцу у улици Невесињској број 46, за издавање локацијских услова ради планиране реконструкције и доградње постојећег 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, 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 96/2023) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 680/12 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу а за планирану реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта, евидентираног у препису листе непокретности број 7864 К.О. Пожаревац као објекат број 1 који врши заузеће у основи од 98м².

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 680/12 К.О. Пожаревац, на којој лежи објекат предвиђен за доградњу, се налази у грађевинском реону Града Пожаревца и остварује приступ јавној површини са северозападне стране ка улици Нушићевој (к.п.бр. 680/14 К.О. Пожаревац) где је уједно и предвиђен приступ објекту у складу са приложеном пројектном документацијом. Катастарска парцела је изграђена и у препису листе непокретности број 7864 К.О.Пожаревац постоје евидентитани и стамбени објекат број 3 (који поседује решење о употреби) који врши заузеће у основи од 48м² и помоћни објекат број 4, који врши заузеће у основи од 18м² евидентиран као објекат који нема одобрење за изградњу. У пројекту не постоје подаци о рушењу објекта него прикази фактичког стања анексирања објекта који није тема ових локацисјких услова.

Кататсрака парцела број 680/12 К.О. Пожаревац 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 једним станом, максималне површине до 400м², максималне спратности до П+1+Пк.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА/извод из ИДР-а:

Планирана је доградња стамбеног објекта уписаног у листу непокретности број: 7864 К.О. Пожаревац као стамбени објекат број 1 који врши заузеће у основи од 98м², који након изведених радова задржава спратност П+0 (приземље), бруто површина основе приземља БПОпр=121,35м², бруто грађевинске површине свих етажа БРГПО=121,35м², развијене бруто грађевинске површине БРГПО=121,35м², на к.п.бр.680/12 К.О. Пожаревац у Пожаревцу у улици Нушићевој, а све на начин ближе приказан у приложеној пројектној документацији.

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 и 62/2023 и 91/2025) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

I. План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20);

Предметна парцела је лоцирана у једнопородичног становања у уони ниског становања у широј централној градској зони у блоку 4.1 А.

Планирани су радови на реконструкцији и доградњи постојећег стамбеног објекта. Планирана намена објекта је компатибилна.

У складу са планираним радовима, планом су дати услови за обнову и реконструкцију објекта, на начин да се постојећи објекти могу се задржати, уколико одговарају планираној претежној, или њој компатибилној, намени и начину коришћења простора. Дозвољава се њихова доградња, реконструкција, адаптација или санација, као и замена новим објектима по потреби, у оквиру услова датих овим планом. За зону изградње у којој је лоцирана парцела, важе следећи услови:

Параметри парцеле

минимална површина парцеле је 300 м²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објекат може бити 10% мања од прописаног минимума;

максимална површина парцеле је 900 м²;

најмања ширина фронта парцеле је 12 м; изузетно, за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 м.

Индекс и висина

Индекс заузетости (Из): Максимално 40% (за објекте на углу 45%).

Максимална висина објекта: 11,5 m.

Оријентациона спратност: П+1(+Пс).

Повучени спрат (код равног крова): Фасада повучена мин. 2 m од уличне линије; кота венца повученог спрата макс. 3 m виша од коте венца уличне фасаде.

Положај и растојања

Грађевинска линија: Према преовлађујућем положају постојећих зграда.

Грађевински испади (еркери, балкони): Максимално 1,6 m преко грађевинске линије.

Од бочних граница: Мин. 1/4 висине објекта (минимум 2 m).

Од задње границе: Мин. 1/2 висине објекта (минимум 5 m; ако је дубина парцеле < 20 m, минимум 2/3 висине, али не мање од 6 m).

Дужина уличне фасаде: Максимално 20 m.

Типологија: Слободностојеће, двојне, или у низу (уз урбанистички пројекат, мин. 3 објекта).

Заштита суседних објеката

Међусобна удаљеност: Мин. 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта.

Отвори стамбених просторија: Нема пројектовања према суседним објектима на удаљености < 4 m.

Нема пројектовања према бочним границама на удаљености < 2,5 m.

Отвори помоћних просторија: Дозвољени на мин. 2 m (са парапетом мин. 180 cm и нетранспарентном испуном).

Кота приземља

Уобичајено: Није нижа од нулте коте. Максимум: 1 m изнад нулте коте (изузетно 1,5 m ако се грађевинска и регулациона линија поклапају). На стрмом терену: Изузетно до 1 m испод нулте коте, али не испод коте терена уз објекат.

Зелене и слободне површине

Зеленило на тлу: Минимум 40%.

Није дозвољено поплочавање предбашта у проценту већем од 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;

За уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине

Помоћни објекти

Локација: Само у задњем дворишту искључиво приземни, висина венца макс. 3 m. Растојања: Мин. 1 m од бочних/задњих граница (изузетно на граници уз сагласност суседа).

Ограђивање

Према улици: Висина макс. 1,4 m (зидана сокла до 0,5 m; ако се линије поклапају, сокла до 1 m).

Бочно и позади: Жива ограда, транспарентна до 1,8 m, или зидани део до 0,9 m.

Капацитет објекта:

Максимум: 4 стамбене јединице по објекту.

5. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, 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), 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.11.02-339492-UPP-26 од 17.08.2026. 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.11.02-339492-UPP-26-UGP од 17.08.2026.године;
- Технички услови, број: 03-6814/2 од 27.08.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;
- Технички услови број: 01-4540/1 од 12.08.2026. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број 3435 од 11.08.2026. године, издатих од стране ЈКП „Пожаревац пут“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 82/2026, број 3508/2 од 18.08.2026. године, издати од стране ЈП „Топлификације“ са седиштем у Пожаревцу у улици Трг Радомира Вујовића број 2
- Технички услови, број: 368100/2-2026 од 17.08.2026. 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 и 62/2023), 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 пренамени помоћног објекта у стамбени, 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), 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) 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 реконструкцију и доградњу стамбеног објекта са једним станом – породичне куће, на начин приказан „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре) број ИДР 02-06/26-01 од јуна 2026. године, израђеног од стране „ПД „Студио Павловић“ са седиштем у Пожаревцу у улици Невесињској број 46, које је саставни део локацијских услова.

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

Грађевинску парцелу:

Површина:

Површина катастарске парцеле број 680/12 К.О. Пожаревац је 454,00м² и иста се налази у грађевинском подручју Града Пожаревца;

Индекс заузетости парцеле:

Стварни индекс заузетости на парцели за новопланирано стање износи **37,30%** (уколико се уз главни задржава и постојећи легални објекат број 3 површине 48 м²). У обрачун урбанистичких параметара није урачунат помоћни објекат број 4 површине 18 м², с обзиром на то да је у јавној евиденцији уписан као објекат изграђен без одобрења за градњу. Како су стварни индекси заузетости у оквиру максимално дозвољених 40%, услови за доградњу су испуњени, док се параметар приказан у ИДР-у (48,80%) одбацује као нетачан због неоснованог урачунавања нелегалних површина, те констатује да су услови за доградњу објекта су испуњени.

Напомена: овај податак обавезно кориговати у пројекту за грађевинску дозволу.

Планирана висина и нивелација објекта:

спратност је П+0 (приземље);

висина венца износи: Нв=+2,80 (81.60мнм)

висина слемена износи: Нс=5,99м (+84,79м);

спртана висина призмеља износи: 2,60м;

Кота тротоара око објекта - 0,75м (+78,05м);

Кота пода приземља $\pm 0,00\text{м}$ (+78,80м);

Положај објекта у односу на регулацију: Регулациона линија се задржава у односу на постојеће стање на терену и позицију објекта који се дограђује ка унутрашњости пацеле, и она је предвиђена је према улици Нушићевој (к.п.бр.680/14 К.О. Пожаревац) на фактичкој удаљености од 3,58м катастарске парцеле број 1533 К.О. Пожаревац;

Растојања објекта од суседних граница парцеле се задржавају према постојећем стању: на 3,14м од к.пбр. 680/11К.О. Пожаревац и на 1,83м од 683/2к.п.бр. К.О. Пожаревац;

Услови за зелене и слободне површине: Укупна планирана површина под зеленилом износи: 41,66% 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-25342-LOC-1/2026 (04-350-534/2026) од 31.07.2026. године, од стране Јарић (Милан) Саше, улица Нушићева број 22 кога заступа ПД „Студио Павловић“ са седиштем у Пожаревцу у улици Невесињској број 46, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре) број ИДР 02-06/26-01 од јуна 2026. године, израђеног од стране „ПД „Студио Павловић“ са седиштем у Пожаревцу у улици Невесињској број 46. За одговорног пројектанта одређен је Слободан Павловић д.и.г. броја лиценце 310 2442 03;
- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 680/12 К.О. Пожаревац, од 06.07.2026. године, сачињен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ са седиштем у Пожаревцу;
- Пуномоћје од јула 2026. године;
- 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 96/2023):

- Копија катастарског плана број 952-04-030-17180/2026 од 07.08.2026. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;

- Извод из катастра водова, број 956-304-23077/2026 од 07.08.2026. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – 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 и 62/2023), 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 и 62/2023).

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