



Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА  
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА  
Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове  
Број: ROP-PZR-35834-LOC-1/2025  
Број: 04-350-719/2025  
26.12.2025. године  
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Милосављевић Оливере из Лучице, ул. Лучица бб**, који је по пуномоћју поднет од стране Јовановић Олгице из ПБ „Елпрос студио“ Шапине, ул. Шапине бб, за издавање локацијских услова за изградњу једнопородичног стамбеног објекта – викенд кућа, на к.п.бр. 700 К.О.Лучица, у Пожаревцу, ул. Лучица бб, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/23), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Генералног плана Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 2/07) и Генералног урбанистичког плана Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 13/14 ) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 700 К.О.Лучица, ул. Лучица бб, у Пожаревцу, укупне површине 1.300,00м<sup>2</sup>, за изградњу једнопородичног стамбеног објекта – викенд кућа, спратности П+0 (приземље), а дограђује се до П+0 (приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 129,00м<sup>2</sup>, БРГП објекта од 129,00м<sup>2</sup> и укупне нето површине од 110,41м<sup>2</sup>.

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 700 К.О.Лучица, ул. Лучица бб, у Пожаревцу, приближно правилног правоугаоног облика, укупне површине 1.300,00м<sup>2</sup>, са североисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Доситејева.

На предметној парцели није евидентиран ниједан изграђени објекат.

### ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 700 К.О.Лучица, ул. Лучица бб, у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у зони руралног становања где је предвиђено породично становање.

### 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 ..... 500m<sup>2</sup>

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте ..... 12,0m

#### Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели.....0,5

#### Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....30%

#### Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....30%

#### Висинска регулација

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

- од коте слемена..... 12,0m

- до коте венца.....8,5m

#### Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле..... 3,0m  
(грађевинска линија се утврђује према грађевинској линији 50% изграђених објеката)

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле..... 1,5-2,5m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле..... 5,0m
- минимално растојање два објекта на парцели..... 4,0m

### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

На к.п.бр. 700 К.О.Лучица, ул. Лучица бб, у Пожаревцу, могуће је планирати изградњу стамбеног породичног објекта – викенд куће, спратности П+0 (приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 11,67м x 10,26м, површине приземља 129,00м<sup>2</sup>, укупне грађевинске бруто површине објекта 129,00м<sup>2</sup>, укупне БРГП 129,00м<sup>2</sup> и укупне нето површине од 110,41м<sup>2</sup>, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Пројектног бироа „Елпрос студио“ Шапине, број техничке документације 10/10/25 од октобра 2025. године, за које је главни пројектант Божидар Јовановић, маст.инж.арх. са лиценцом број 300 0800 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 9,92%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 30% за зону и индекс изграђености од 0,1, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 0,5.

#### **- положај објекта градње и његова регулација:**

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према к.п.бр. 1096/1 К.О. Пожаревац - улици Доситејевој, која тангира предметну парцелу са североисточне стране.

Грађевинска линија објекта постављена је на 8,10м-11,65м од регулационе линије према улици Доситејева.

Према бочном суседу на парцели, објекат је постављен на 3,70м северозападне од границе парцеле (према кп.бр. 705 К.О Лучица).

Према бочном суседу на парцели, објекат је постављен на 9,60м југоисточно од границе парцеле (према кп.бр. 697/3 К.О Лучица).

Према задњој граници парцеле, на североистоку објекат се поставља на 33,05м од границе парцеле (према к.п.бр. 701/3 К.О. Лучица).

**- нивелациони услови:**

Кота пода приземља објекта је +0,78м (апсолутна кота +117,92м) у односу на коту терена 0,00м (апсолутна кота терена је +117,14м). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,23м (апсолутна кота +123,37м). Кота венца објекта износи 3,499м (апсолутна кота +120,589м). **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 Доситејева, која предметну парцелу тангира са североисточне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 700 К.О. Лучица, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

**- ограђивање:**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м 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 ограде и капије буду на парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

**- уређење терена и зеленило:**

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30% простора парцеле. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

**УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:**

1. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 03-8657/2 од 10.12.2025.године;
2. Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-Д.11.02-481775-УПП-25 од 10.12.2025. године;
3. Технички услови издати од стране предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, ул. Новопазарска бр. 37-39, Београд, број 541666/2-2025 од 1.12.2025. 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 ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Идејно решење урађено од стране Пројектног бироа „Елпрос студио“ Шапине, број техничке документације 10/10/25 од октобра 2025. године, за које је главни пројектант Божићар Јовановић, маг.инж.арх. са лиценцом број 300 0800 03, које је саставни део локацијских услова;
- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 700 К.О.Лучица, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-31422/2025 од 20.11.2025.године;
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 700 К.О.Лучица, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-23873/2025 од 21.11.2025.године;
- Ситуациони план урађен од стране геодетске радње „Гео стиг“ из Пожареваца од октобра 2025. године;
- Пуномоћје од 30.11.2025. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 03-8657/2 од 10.12.2025.године;
- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-Д.11.02-481775-УПП-25 од 10.12.2025. године;
- Технички услови издати од стране предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, ул. Новопазарска бр. 37-39, Београд, број 541666/2-2025 од 1.12.2025. године.
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и таксе 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 Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

#### **ДОСТАВИТИ:**

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

***Обрађивач***  
***Јелена Марковић, магст. инж. урб. и рег. раз.***

***Шеф Одсека***  
***Иван Манојловић, дипл.инж.арх.***

***Начелник Одељења***  
***Војислав Пајић, дипл.инж.арх.***