

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-14991-LOC-1/2026
Зав.Број: 04-350-335/2026
Датум: 22.07.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву: **Стојићевих Желько**, ул. Драже Марковића бр. 4, Пожаревац, преко пуномоћника: **Милене Гроздановић** из Пожаревца, улица Немањина 7/19, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, категорије Б, спратности П+2 на К.П. 727 К.О. Костолац - Град, ул. Ђуре Јакшића бр. 3, у Костолцу, на основу важећих законских прописа и Плана генералне регулације Костолца, 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 и 33/2026), Правилнику о садржини, начину, поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гласник РС“, бр.96/2023) и Плана генералне регулације Костолца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 6/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 727 К.О. Костолац - Град, ул. Ђуре Јакшића бр. 3, у Костолцу, укупне површине од 538 м², због изградње стамбеног објекта, категорије Б, спратности П+2

ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Увидом у План генералне регулације Костолца утврђено је да катастарска парцела бр. 1594 К.О. Костолац град представља формирану грађевинску парцелу.

Планирани објекат је категорије Б, класификационе ознаке: **112221** (100% стамбени део)

Укупна БРГП надземно: **629,00 м²**,

Укупна БРУТО изграђена површина: **629,00 м²**

Укупна НЕТО површина: **467,15 м²**

Спратност: **П+2**

Број функционалних јединица/број станова: **9**

Број паркинг места: **9**

проценат зелених површина: мин. 20%, остварено 22,60%

индекс заузетости: макс. 40% , остварено 40 %

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Предметна парцела се налази у Костолцу, улица Ђуре Јакшића број 3, релативно правилног правоугаоног облика. Лоцирана је у оквиру грађевинског подручја насеља Костолац, у зони становања малих густина, претежно стамбених објеката. Са северне стране парцела је омеђана улицом Ђуре Јакшића (К.П. 724), а са осталих страна суседним парцелама К.П. 728, 736 и 726 све КО Костолац Град.

Предметна грађевинска парцела је у релативно правилног правоугаоног облика и оријентисана је својом ужом страном према улици Ђуре Јакшића на коју остварује директан приступ. Ширина уличног фронта према улици Ђуре Јакшића износи 18,86m, што је више од минималних 12 m прописаних планом.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

На парцели се налазе три постојећа објекта, изграђени без одобрења за изградњу, који се уклањају. Терен је релативно раван са просечном котом од 78,00 m_{n.v.} У непосредном окружењу предметне локације изграђени су породични стамбени и стамбено-пословни објекти. Парцела је потпуно комунално опремљена. На простору обухвата пројекта нема непокретних културних нити природних добара.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

1. Копија катастарског плана број: 952-04-030-10784/2026 од 21.05.2026. издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пожаревац
2. Копија катастарског плана водова број: 956-304-14611/2026 од 19.05.2026. издата од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Планом генералне регулације Костолца, катастарска парцела бр. 727 К.О. Костолац град лоцирана је у оквиру грађевинског подручја градског насеља Костолац, у оквиру становања малих густина, зоне претежно породичних стамбених објеката. Катастарска парцела бр. 727 се налазе у оквиру блока 1.6.

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 300m²

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 12,0m

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели.....1,2

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....40%

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....20%

Висинска регулација

- максимална спратност објекатаПо+П+2+Пк

- од коте слемена..... 15,0m

- до коте венца..... 12,0m

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле..... 6,5m

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 1,5-2,5m
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката4,0m
- минимално растојање два објекта на парцели4,0m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле6,0m
- минимално растојање наспрамног објекта1х, а не мање од 6,0m
- Није дозвољена изградња отвора на фасадама помоћних објеката окренутим ка суседним границама парцеле уколико су на растојању мањем од 2,0m.
- Исподи према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испода до границе парцеле износи 2,5 m, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5m од границе суседне парцеле исподи на објектима нису дозвољени.
- Исподи према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.
- На деловима новопланираних објеката оријетисаним према регулационој линији могу се градити исподи (еркери, терасе, докати, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:
 - дужина испода може бити максимално 0,6m, ако је ширина тротоара до 3,5m и то на минималној висини од 4,0m изнад тротоара и 40% површине уличне фасаде,
 - дужина испода може бити максимално 1,0m, ако је ширина тротоара већа од 3,5m, ширина улице већа од 15,0m и то на минималној висини од 4,0m изнад тротоара и 50% површине уличне фасаде,
 - исподи на објектима у блоковима у непрекинутом низу не смеју угрозити објекте на суседним парцелама у односу на инсолацију, визуелно ометање и приватност, тако да испад може бити максималне ширине колико је и растојање до најближег отвора на суседном објекту у истом низу.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На К.О. Костолац - Град, Ђуре Јакшића бр. 3, у Костолцу, укупне површине од 538 м², **могуће је планирати изградњу слободностојеће стамбене зграде, категорије Б, спратности Пр+2**, Укупне БРГП надземно: **629,00 м²**, Укупне БРУТО изграђена површина: **629,00 м²**, Укупне НЕТО површина: **467,15 м²**, Спратности: **П+2**, а све према Идејном решењу број: **2-ИДР-АРХ /2026** урађеном од стране Пројектанта: „**ДЕ НИРО М.Г.**“ доо Пожаревац, где је Главни пројектант **Милена М. Гроздановић**, мастер инж. арх., Број лиценце: **321 А096 21**, 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:

- **Индекс заузетости:** Остварено **40,00%** (максимално дозвољено 40%)
- **Индекс изграђености:** Остварено **1,16** (максимално дозвољено 1,2)
- **Зелене површине:** Остварено **22,60%** (минимално дозвољено 20%)
- **Висинска регулација:** Висина венца износи **10,17 м** (дозвољено до 12 м), а ката слемена је **+10,26 м** (релативна)

- 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 – План генералне регулације Костолаца и то на следећи начин:

Објекат је планиран као **слободностојећи**. Удаљење од западне границе износи **3,10 м**, од источне **2,54 м**, а од задње (јужне) границе **8,36 м**. Грађевинска линија је на удаљењу од **3,0 м** од регулационе линије према улици Ђуре Јакшића 30. Све према Идејном решењу број: **2-ИДР-АРХ /2026** урађеном од стране Пројектанта: „**ДЕ НИРО М.Г.**“ доо Пожаревац, где је Главни пројектант **Милена М. Гроздановић**, мастер инж. арх., Број лиценце: **321 А096 21**.

Регулациона линија успостављена је у складу са важећим планским документом – Плана генералне регулације Костолаца („Службени гласник Града Пожареваца“, број 6/2015) и то на основу детаљних тачака којима је дефинисана осовина улице и попречног профила улице. Регулациона линија поклапа се са катастарском границом парцеле бр. 727 КО Пожаревац према улици Ђуре Јакшића. Грађевинска линија (положај објекта у односу на регулацију): Грађевинска линија одређена је на растојању од 3 м од регулационе линије према улици Ђуре Јакшића. Објекат је планиран на грађевинској линији која је задата планом. Висина венца планираног објекта према улици износи 10,17м, а што представља мању висину објекта од висине задатом Планом која износи 12м. Бочне линије градње (растојања објекта од бочних граница парцеле): Предметни објекат је планиран као слободностојећи објекат, што је у складу са планом дефинисаном типологијом објекта. Објекат је планиран са удаљењем на бочној граници грађевинске парцеле, према међи са к.п.бр. 728, на западу са удаљењем у најближој тачки од 3,10м, а са удаљењем од најближег објекта на поменутој парцели од 6,73 м. На југу објекат је удаљен од кп.бр. 736 КО Костолац Град на 8,36м, што уједно представља и удаљење од задње границе парцеле. На истоку парцела се граничи са кп.бр. 726 КО Костолац Град у најближој тачки новопланирани објекат је удаљен на 2,54м од парцеле, а од објекта на суседној парцели на 4,00м у својој најближој тачки. Стамбени улаз у објекат формиран је са источне стране, односно са бочне стране објекта, посматрано у односу на улицу.

- ВЕРТИКАЛНИ ГАБАРИТИ: Висинска регулација одређена је максималном дефинисаном висином објекта и спратношћу објекта. Спратност планираног стамбене зграде је Пр+2 (приземље + два спрата), што је у складу планом дефинисаном оријентационом спратношћу. Вертикални габарит

објекта одређен је спратношћу Пр+2, при чему, спратна висина стамбеног простора приземља износи 2,90м. Висина венца објекта ка улици износи 9,47м, а висина слемена крова износи 10,26м.

НИВЕЛАЦИЈА: Постојећи терен на предметној парцели је раван, просечне коте 78.00 mnnv. Нивелација терена у зони локације одређена је у односу на коту улице, уз регулациону линију. Нулта кота је кота терена уз објекат, на средини фасаде окренуте према улици, односно приступној површини. За нулту коту одређена је кота 78mnnv. У односу на нулту коту се одређује почетна релативна кота $\pm 0,00$ - висинска кота пода приземља објекта на +0,70 m од тротоара, односно на 78,70 mnnv. Овим је испоштован услов из плана да кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте. Нивелација према суседним парцелама је решена применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објекта и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели. - Нулта кота (кота терена) - Кота пода приземља -0.70 m (+78,00 mnnv) $\pm 0,00$ m (+78,70mnnv) - Кота венца објекта према улици +9,47 m (+88,17 mnnv)

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 на парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Ђуре Јакшића са северне стране. За колски приступ парцели планирано је формирање једне интерне колско-пешачке саобраћајнице, којом се приступа до паркинг места у приземљу објекта, као и до посуда за комунални отпад. Све коловозне површине су са прописним нагибима којима је омогућено несметано одводњавање атмосферских падавина са саобраћајница, у зелене површине. Габарити саобраћајница у самом обухвату пројекта и паркинг места су димензионисани према важећим стандардима за проходност путничких возила као и за паркирање возила. Паркирање возила у простору који се разрађује пројектом је предвиђено у оквиру грађевинске парцеле. У оквиру парцеле објекта планирана су 9 паркинг места и то као попречна, димензија 2.3 m x 4.8 m. Једно паркинг места је са пуњачима за електро возила, док се једно паркинг место може користити и као паркинг место за особе са инвалидитетом. Геометрија интерне саобраћајнице као и радијуси кривина на месту прикључења на јавни пут прилагођени су потребама садржаја на локацији и саобраћајног опслуживања планираног комплекса. Пешачки приступ објекту планиран је из улице.

Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле, 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 0,90m (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 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 20% 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 03-4581/2 од 10.06.2026. године;
2. Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-292776-UPP-26 од 11.07.2026. 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 2138 од 25.05.2026. године.
4. Технички услови, деловодни број 236803/3-2026 од 25.05.2026.године и 236803/2-2026 од 25.05.2026.године, издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. **Телеком Србија**, Београд, ул. Новопазарска бр.37-39
5. Изјава за давање техничких услова у вези топлофикације, број: 02-352-247/26-1, издата од стране Градске општине Костолац од 19.06.2026.
6. Технички услови издати од стране **ЈКП „Комуналне службе“** из Пожаревца, ул. Моше Пијаде 2, број 01-3429/1 од 26.05.2026. године
7. **Обавештење, израђено од стране МУП Србије, Одељење за ванредне ситуације, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија, број 217-3-616/26-1 од 27.05.2026, у којима је наведено да:**“ за предметну локацију није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију.“

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.

ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У оквиру граница предметног Плана добра која уживају претходну заштиту су:

1. Радничка колонија

2. Зграда код надвожњака

Опште мере заштите и услови очувања, одржавања и коришћења потенцијалних археолошких локалитета и налаза, су:

Извођење земљаних радова врши се према условима Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, који се утврђују сходно законској процедури по сваком појединачном захтеву.

Инвеститори и извођачи су обавезни да током извођења свих земљаних радова обезбеде све материјално техничке услове за археолошки надзор и праћење радова, а уколико се се наиђе на археолошке налазе да обезбеде све потребне услове за њихово истраживање и заштиту.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење број: 2-ИДР-АРХ /2026** урађеном од стране Пројектанта: „ДЕ НИРО М.Г.“ доо Пожаревац, где је Главни пројектант **Милена М. Гроздановић, мастер инж. арх., Број лиценце: 321 А096 21, које је саставни део локацијских услова**, које је саставни део локацијских услова.
- **Катастарско-топографски план**, израђен од стране ГР „ГЕО-СТИГ“ Пожаревац од марта 2026. године; снимео: Драган Благојевић, инж. геод.
- **Пуномоћје за подношење захтева** од 1.5.2026. године, електронски потписан од стране пуномоћника.
- Налози за уплату локалне и републичке административне таксе у износу од 2632,00 дин. и 3660,00 дин. од 13.05.2026. године
- Налог за уплату таксе за ЦЕОП од 1500,00 динара од 13.05.2026. 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 разradi 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, 62/2023 и 91/2025), **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 86 овог закона.

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, 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.