

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: РОР-ПЗР-8245-ЛОС-1/2026
Зав.Број: 04-350-176/2026
Датум: 21.04.2026. године
П О Ж А Р Е В А Ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву: **Драган Стевић**, село Прибинић, општина Теслић, Босна и Херцеговина, преко пуномоћника PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NAŠA KUĆA DOO POŽAREVAC, (Матични број правног лица: 20612657, ПИБ: 106487617) из Пожареваца, улица Таковска 15, за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре за изградњу за изградњу индивидуалног стамбеног објекта, категорије А, спратности Су+Пр (сутерен + приземље), на к.п.бр. 8395/6 К.О. Пожаревац, у улици Ускочка бр.276, у Пожаревцу, а на основу приложеног Идејног решења број: D 03-01/26, Пожаревац, 13.03.2026.године, урађеног од стране ПД "Наша кућа" д.о.о. Пожаревац, Таковска 15/3, Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор, за које је Главни пројектант: Саида Ћатиповић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 5164 03, 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 37/19, 9/20 52/2021, 62/2023 и 91/2025), („Службени гласник РС“ број 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС, број 96/2023) и Генералног плана Пожареваца („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 2/07) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За уређење катастарске парцеле број **8395/6 К.О. Пожаревац, у улици Ускочка бр.276, у Пожаревцу, укупне површине 711,00м²**, због изградње индивидуалног стамбеног објекта, категорије А, спратности Су+Пр (сутерен + приземље), укупне БРУТО површине објекта од 337,10 м², БРГП надземно објекта од 128,60 м² и укупне НЕТО површине од 273,70 м², а на основу приложеног Идејног решења број: D 03-01/26, Пожаревац, 13.03.2026.године, урађеног од стране ПД "Наша кућа" д.о.о. Пожаревац, Таковска 15/3, Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор, за које је Главни пројектант: Саида Ћатиповић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 5164 03.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела број к.п.бр. **8395/6 К.О. Пожаревац, у улици Ускочка бр.276, у Пожаревцу, је укупне површине 711,00м².**

У предметном Идејном решењу, наведено је: „Парцела, њен положај и положај суседних парцела и објеката на њима је приказана на Ситуационом плану урађеном од стране Геодетске радње "Елит" Пожаревац, а део предметне катастарске парцеле бр.: 8395/6 КО Пожаревац у власништву Стевић Драгана је површине 7а и 11м². Део предметне парцеле према скици обележавања урађеном од

стране Геодетске радње "Елит" Пожаревац од 1.01.2025.године, је релативно правилног облика северне оријентације у односу на улицу Ускочку. На предметном делу катастарске парцеле постоји легализован стамбени објекат, према решењу бр.: 04-35-470/2004, од 02.09.2009. године у власништву Драгана Стевића. Објекат је са етажом сутерена Су+0, према катастру непокретности улица Ускочка, објекат бр.2, бр.: 27Б. Објекат није завршен, није изграђена етажа приземља, није укровљен и оштећен је током времена. Планирано је његово рушење за потребу нове градње стамбеног објекта.

Катарско – топографски план урађен је од стране Геодетске радње "Елит" Пожаревац, од 23.01.2025. године, снимео и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод.

Катастарске подлоге исходоване у обједињеној процедури:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-6128/2026 од 26.03.2026.године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Уверење из катастра водова, број 956-304-8666/2026 од 24.03.2026. године, од издато од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број к.п.бр. 8395/6 КО Пожаревац, у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у зони **једнопородичног становања ван централне зоне.**

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²

- минималана 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 50%

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	3,0-5,0m
--	----------

(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. 8395/6 К.О. Пожаревац, у улици Ускочка бр.276, у Пожаревцу, **могуће је планирати изградњу породичног стамбеног објекта индивидуалног стамбеног објекта, категорије А, спратности Су+Пр (сутерен + приземље),** укупне БРУТО површине објекта од 337,10 m², БРГП надземно објекта од 128,60 m² и укупне НЕТО површине од 273,70 m², а на основу приложеног Идејног решења број: D 03-01/26, Пожаревац, 13.03.2026.године, урађеног од стране ПД "Наша кућа" д.о.о. Пожаревац, Таковска 15/3, Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор, за које је Главни пројектант: Саида Ћатиновић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 5164 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 24,75%**, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,12 што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 0,5.

На основу приложеног Идејног решења, у оквиру етажне приземља предвиђена су **два (2) паркинг места.**

- положај објекта градње и његова регулација:

Планирани пешачки и колски приступ објекту је са локалног пута, из улице Ускочке. Регулациона линија се поклапа са границом предметне катастарске парцеле ка локалном путу, а грађевинска линија се поставља на растојању од 4,02-5,32m од ње. Ка катастарској парцели бр. 8395/1 КО Пожаревац објекат се поставља на растојању од 14,65m. Ка делу парцеле у власништву сувласника објекат је на растојању 2,5-5,40m.“

Стамбени објекат, по типу је слободно-стојећи објекат.

Просторни концепт објекта формиран је сагласно локацији и карактеру објекта и окружења, поштујући регулацију и волуметрију суседних објеката.

Све фасаде су равноправно третиране. Предвиђени материјал у обради фасаде је „демит фасада“

- нивелациони услови:

Спратност објекта је Су+П (сутерен + приземље).

Кота венца крова + 3,30м (+143,10)

Кота слемена крова + 6,90м (+146,70)

Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима у складу са приложеним идејним решењем.

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, која предметну парцелу тангира са западне стране. У оквиру етажне приземља предвиђена су два паркинг места.

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:

УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА: Спољњи паркинг простор поплочава се растер плочама између којих су затрављене површине. Тротоари око објекта и улазни плато се уређују поплочавањем и постављањем елемената урбане опреме. Локација посуде за одлагање смећа предвиђена је уз улицу. Ограђивање грађевинске парцеле према суседним парцелама извршити транспарентном металном оградом укупне висине 1,40 м.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ: У склопу парцеле формира се травњак, веће површине од минимално дозвољених 30% за зоне намењену за породично становање изван зоне ширег центра града..

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 03-2943/2 од 10.04.2026. године;

2. Технички услови издати од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у

Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17, број 20700-D.11.02-141989-UPP-26 од 09.04.2026.године;

3. Технички услови, број: 1317 од 06.04.2026. године, издати од стране **ЈКП Пожаревац пут Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац;

4. Технички услови ЈКП „Комуналне службе“, Пожаревац, Моше Пијаде 2, број 01-2080/1 од 03.04.2026.

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-6128/2026 од 26.03.2026.године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Уверење из катастра водова, број 956-304-8666/2026 од 24.03.2026. године, од издато од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

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 и главна свеска D 03-01/26, Пожаревац, 13.03.2026.године**, урађеног од стране ПД "Наша кућа" д.о.о. Пожаревац, Таковска 15/3, Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор, за које је **Главни пројектант: Саида Ћатиповић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 5164 03**, које је саставни део локацијских услова.

- **Катастарско топографски план** к.п.бр. 8395/6 К.О. Пожаревац, од 23.01.2025. године, сачињен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимео и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод.;

- **Пуномоћје** за подношење захтева од 23.01.2025.године;

- **Извод из базе података катастра непокретности** број 17887 од 13.03.2026. године

- **Сагласност сувласника** на предметној парцели, оверена од стране јавног бележника Чедомира Марјановића, број УОП-I:163-2025од 20.01.2025.године

- Доказ о уплати републичке административе таксе: Налог за уплату на износ од 580,00 и 420,00 динара, 19.03.2026. године

- Доказ о уплати локалне административне таксе: Налог за уплату на износ од 2109,00 динара, 19.03.2026. године;
- Накнада за ЦЕОП у износу од 1.500,00 динара, од 23.03.2026. 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 и Архиви Градске управе Града Пожаревца
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања

Обрађивач

Манојловић Иван, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.