



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-13457-LOC-1/2026**
Број: **04-350-293/2026**
Датум: 12.06.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву поднетом од стране Радуловић (Дејан) Иване из Пожареваца, улица Симе Симића број 6/А/31, коју заступа Привредно друштво за пројектовање и инжењеринг "НАША КУЋА" Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Таковској број 15/3, за издавање локацијских услова ради планиране реконструкције, надоградње 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 33/2026) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За грађевинску парцелу ГП1 (319м²) парцелу која ће бити формирана у складу са Потврдом број: 04-350-424/2025 од 04.08.2025. године, којом се потврђује „Пројекат парцелације и препарцелације катастарских парцела бр. 3029/1, 3029/3 и 1735/4 и делова катастарских парцела бр. 1199/2 и 1735/3, све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, улица Хајдук Вељкова и Слободана Пенезића-Крцуна“ урађен је од стране урађен је од стране Привредног друштва за пружање услуга у области урбанизма архитектуре и грађевинарства „УРБАНИКА" д.о.о. из Београда, Булевар Краља Александра бр. 235/83, Београд-Звездара, на основу кога се формира једна грађевинска парцела и три катастарске парцеле, и то:

Предметним пројектом се од катастарских парцела бр. 3029/1, 3029/3 и 1735/4 и делова катастарских парцела бр. 1199/2 и 1735/3, све К.О. Пожаревац у првој фази формирају 8 (осам) катастарских парцела и то:

- Катастарска парцела КП1, површине 12 м², од дела катастарске парцеле бр. 1199/2, К.О. Пожаревац;
- Катастарска парцела КП2, површине 178 м², од дела катастарске парцеле бр. 3029/1, К.О. Пожаревац;
- Катастарска парцела КП3, површине 47 м², од дела катастарске парцеле бр. 1735/3, К.О. Пожаревац;
- Катастарска парцела КП4, површине 17 м², од дела катастарске парцеле бр. 1735/4, К.О. Пожаревац;
- Катастарска парцела КП5, површине 65 м², од дела катастарске парцеле бр. 3029/3, К.О. Пожаревац;

- Катастарска парцела КП6, површине 319 m², од дела катастарске парцеле бр. 3029/3, К.О. Пожаревац;
- Катастарска парцела КП7, површине 130 m², од дела катастарске парцеле бр. 1735/4, К.О. Пожаревац;
- Катастарска парцела КП8, површине 210 m², од дела катастарске парцеле бр. 3029/1, К.О. Пожаревац.

У другој фази, након решавања имовинско-правних односа, припајањем новоформираних катастарских парцела КП2, КП3, КП4 и КП5 формира се коначна грађевинска парцела ГП1, површине 319 m²;

- Новоформирана катастарска парцела КП6, површине 319 m², формира се као КП3;
- Новоформирана катастарска парцела КП7, површине 130 m², формира се као КП2;
- Новоформирана катастарска парцела КП8, површине 210 m², формира се као КП1.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Планирано је формирање грађевинске парцеле ГП1 површине: 319,00m², која се налази у грађевинском реону Града Пожареваца утврђеним „Планом генералне регулације Пожаревац 1“, која се налази у грађевинском реону Града Пожареваца, на којој се планира изградња породичног стамбеног објекта. Парцела је оријентисана са северне стране ка јавној површини, улици Хајдук Вељковој (к.п.б.1199/2 К.О.Пожаревац) а са јужне стране оствраује приступ ка јавној површини улицу Слободана Пенезића Крцуна (к.п.бр.1735/3 К.О. Пожаревац).

1. 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 400m², максималне спратности до П+1+Пк.

2. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана је изградња стамбеног објекта – породичне куће, спратности П+1 (приземље и спрат), бруто површина основе приземља БПОпр=98,75m², бруто грађевинске површине свих етажа БРГПО=198,10m², развијене бруто грађевинске површине БРГПО=198,10m², нето корисне површине НПО=158,90m², на катастарским парцелама број: 3029/4, 3029/5, 1735/5, 1735/7 и 1199/11 све К.О. Пожаревац (за наведене патрцеле је изадат Потврда којом се потврђује Пројекат препарцелације и парцелације, број:04-350-424/2025 од 04.08.2025. године) у Пожаревцу у улици Хајдук Вељковој, а све на начин ближе приказан у приложеној пројектној документацији.

3. 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, 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 Пожареваца“, број 11/2020);

Предметна парцела је лоцирана у зони становања ниске спратности иван централне градске зоне. Планирани су радови на изградњи породичног стамбеног објекта. Планирана намена објекта у складу са планираном наменом.

За зону изградње у којој је лоцирана парцела, важе следећи услови:

- Услови за формирање грађевинске парцеле: најмања површина парцеле је 300 m^2 , најмања ширина фронта парцеле је 12 м.
- Највећи дозвољени индекс заузетости (Из): 35% (изузетно 40%, за објекте на углу);
- Највећа дозвољена висина објекта: 8,5 м; оријентациона спратност је П+1 (Пс);
- Положај објекта у односу на регулацију одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда. Грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 м;
- Растојања објекта од бочних граница парцеле: најмање $1/4$ висине објекта, али не мање од 2 м (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката; по правилу, зграде се постављају као слободностојеће; највећа дозвољена дужина уличне фасаде објекта је 20 м;
- Растојања објекта од задње границе парцеле: најмање $1/2$ висине објекта, али не мање од 5 м (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 м, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи $2/3$ висине објекта, али не мање од 6 м; објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.
- Заштита суседних објеката: међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 м, али не мање од $1/2$ висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 м; није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 м; отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 м. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 м и морају имати нетранспарентну испуну; објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 м од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.
- Кота приземља не сме бити нижа од нулте коте. Изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 м, али не нижа од коте терена уз објекат. Кота приземља може бити максимално 1 м изнад нулте коте.
- Минимални проценат зелених површина на парцели 40% (изузетно, уколико објекат има раван зелени кров, минимални проценат зелених површина на парцели је 30%). Зелене површине изнад подземних објеката у прорачун улазе са 50% своје површине. За уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.
- Ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 м и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 м (изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 м). Бочне и задња стране парцеле могу се ограђивати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 м или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 м.
- Остали услови: дозвољене су највише 4 стамбене јединице по објекту.

4. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, 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.11.02-12457-UPP-26 од 01.06.2026. године, издати од стране „Електродистрибуције Србије“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Нови Београд, Булевар уметности бр. 12 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревацу у улици Јована Шербановића број 17, који укључују бланко Уговор ПР-ЕНГ-01.127/02 (8/81), број 20700-D.11.02-217506-UPP-26-UGP од 01.06.2026. године;
- Технички услови, број: 03-4293/2 од 27.05.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревацу у улици Моше Пијаде број 2, где се наводи: „Прикључење стамбеног објекта на секундарну мрежу јавне фекалне канализације може извршити у улици Хајдук Вељковој преко постојећег прикључка (уколико је исти евидентиран у предузећу), у супротном – спровести све неопходне радње ради давања мишљења о функционалности постојећег ревизионог окна у парцели.“ и „Прикључење објекта на секундарну мрежу јавног водовода може се извршити преко постојеће прикључне раздвајањем постојеће прикључне везе са улице Хајдук Вељкове и смештањем новог водомера у за то припремљено водомерно окно.“;
- Технички услови, број 2090/2 од 26.05.2026. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревацу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број: 01-3299/1 од 20.05.2026. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревацу у улици Југ Богдановој број 22, где се наводи: „Планирани пешачки прилаз је из улице Хајдук Вељкове кп.бр. 1199/2 К.О.Пожаревац а колски из улице Слободана Пенезића Крцуна кп.бр.1735/3 К.О.Пожаревац“.
- Технички услови, број: 226031/2-2026 од 19.05.2026. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. – Сектора за мрежне операције – Службе за планирање и изградњу мреже Београд;
- Технички услови, број 2025 од 28.05.2026. године, издатих од стране ЈКП „Пожаревац пут“ са седиштем у Пожаревацу у улици Др Воје Дулића број 28;

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.

5. 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, 62/2023 и 91/2025), 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).

6. 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, 62/2023 и 91/2025), 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, 62/2023 и 91/2025) 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.

7. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији је могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, на начин приказан „Идејним решењем“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број D 04-03/26 од 24.04.2026.године, сачињен од стране Привредно друштво за пројектовање и инжењеринг “НАША КУЋА” Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Таковској број 15/3, 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 ГП1 је 319,00м² (у односу на исту површину су дати следећи параметри)
- Индекс заузетости (Из) износи =30,95%
- Индекс изграђености (Ии) износи =0,62

Планирана висина објекта/нивелација:

- спратност је П+1 (приземље и спрат);
- Кота тротоара око објекта - 0,40м (+106,10м);
- Кота пода приземља ± 0,00м (+106,50м);
- висина венца износи: Нв=+6,05м (+112,55м);
- висина слемена износи: Нс=+7,25м (+113,85м);
- спратна висина: приземља: 2,63м; спрата: 2,58м;

Положај објекта у односу на регулацију:

Катастарске парцеле на којој је планирана изградња су јужне оријентације у односу на улицу Хајдук Вељкову а северне у односу на улицу Слободана Пенезића Крцуна. Парцеле имају пешачки приступ из улице Хајдук Вељкове а колски из улице Слободана Пенезића Крцуна. Постављена регулациона линија према ППР-у 1,а удаљење објекта од ње је 7,28-8,74м, удаљење од регулационе линије ка улици Слободана Пенезића Крцуна је на 5,06-5,65м. Ка

катастарској парцели бр. 1735/4 КО Пожаревац, објекат је постављен на 2,5м, а ка катастарској парцели бр. 3029/1 КО Пожаревац, објекат је постављен на удаљењу од 1,71-2,25м.

- Услови за зелене и слободне површине: Укупна планирана површина под зеленилом износи: 43,20%
- 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.

8. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем: ROP-PZR-13457-LOC-1/2026 (04-350-293/2026) од 29.04.2026. године, од стране Радуловић (Дејан) Иване из Пожареваца, улица Симе Симића број 6/А/31, коју заступа Привредно друштво за пројектовање и инжењеринг “НАША КУЋА” Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Таковској број 15/3, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број D 04-03/26 од 24.04.2026.године, сачињен од стране Привредног друштва за пројектовање „НАША КУЋА“ са седиштем у Пожаревцу у улици Тковској број 15/3. За главног и одговорног пројектанта одређена је: Силвија Тајтењи д.и.г. броја лиценце 310 4616 03;
- Потврда број: 04-350-424/2025 од 04.08.2025. године, издата од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца;
- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 3029/4, 3029/5, 1735/7 и 1735/5 све К.О. Пожаревац, од 15.05.2025.године, сачињен од стране Геодетске радње „ЗЕНИТ са седиштем у Пожаревцу;
- Овлашћење од 20.03.2026. 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 33/2026):

- Копија катастарског плана број: 956-304-12991/2026 од 11.05.2026. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова, број: 956-304-12991/2026 од 05.05.2026. године, од издата од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

9. 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, 62/2023 и 91/2025), локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

10. 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 исходавање 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).

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

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, д.и.а