Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-29335-LOCH-2/2026
Број: 04-350-631/2026
27.10.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Велибора Ћирковића из Тополовника, општина Велико Градиште, ул. Маршала Тита бр. 66,** који је по пуномоћју поднела Ивана Милошевић, ул. Кнеза Лазара бр. 7, из Кусића, општина Велико Градиште, за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), на к.п.бр. 4585/18 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Кнеза Вишеслава 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, 91/2025 / 80/2026), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број . 96/2023 и 33/2026), и Плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник Града Пожаревца‘‘, бр. 12/2018) и Прве измене и допуне Плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник Града Пожаревца, бр. 11/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 4585/18 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Кнеза Вишеслава бб., укупне површине 543 m², за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), укупне БРГП објекта 109,70m², укупне бруто површине објекта 109,70m² и нето површине објекта 96,80m² (категорије А, класификационе ознаке 111011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 4585/18 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, приближно трапезног облика, укупне површине 543m², са јужне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Кнеза Вишеслава и представља формирану грађевинску парцелу.

На парцели није евидентиран ниједан изграђени објекат на основу приложеног катастарско топографског плана.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 4585/18 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у улици Кнеза Вишеслава, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Пожаревац, у оквиру просторно амбијенталне целине 2 у блоку 2.36 где је дефинисана намена становање ниске спратности.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за становање ниске спратности:

Становање изван градског центра чине углавном зоне породичног становања ниске спратности. Под овим типом становања подразумевају се објекти за стално становање или повремени боравак различите типологије (слободностојећи, двојни, у низу) са највише четири стамбене јединице и максималне спратности По+П+1+Пк.

Правила грађења за зону становања ниске спратности

услови за формирање грађевинске парцеле	минимална површина парцеле 400 m^2; минимална ширина фронта парцеле 12 m
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	40%
највећи дозвољени индекс подземне заузетости	70%
тип градње	слободностојећи објекти, двојни објекти, објекти у низу
највећа дозвољена висина објекта	висина венца 10,5 m, (оријентационо По+П+1+Пк)
нагиб кровних равни	до 35º
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 m, а њихова доња ивица мора бити најмање 3 m изнад терена;

	грађевински испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2 m. У улицама ужим од 10,4 m, грађевински испади на објекту могу прелазити регулациону линију највише у димензији која се добија када се од ширине улице одузме 8 m и подели са 2. У улицама ужим од 8 m, грађевински испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.
растојања објекта од бочних граница парцеле*	најмање 1,5 m, уколико објекат није у низу (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката;
растојања објекта од задње границе парцеле*	најмање 1 висина објекта, али не мање од 5 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.).
међусобна удаљеност објеката*	најмање 4 m, али не мање од ½ висине вишег објекта
заштита суседних објеката*	није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 6 m; није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4 m.
уређење зелених и слободних површина	минимални проценат зелених површина на парцели 30%, незастрте зелене површине мин.15% (у директном контакту са тлом)
минимум комуналне опремљености	обавезан прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, за зоне у којима нема услова за прикључење на водоводну мрежу дозвољава се изградња сопствених бунара
услови за изградњу помоћних објеката	дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији становања (гаража, баштенска кућица, и сл.) уз услов да се налазе у задњем дворишту и да не угрожавају друге објекте на парцели и на суседним парцелама; дозвољено је подизање сеница и мањих надстрешница за паркинг места, такође у задњем дворишту; помоћни објекти могу бити искључиво приземни;

	висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле; помоћни објекти могу се градити на растојању не мањем од 1,5 m од бочних и задњих граница парцеле; дозвољено је пројектовање отвора на помоћним објектима према бочним границама парцеле, са минималним парапетом 1,8 m и нетранспарентном испуном.
ограђивање	дато у посебном поглављу
обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила	дато у посебном поглављу

* изузетно, мања растојања, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта

Ограђивање:

Становање ниске спратности: Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Транспарентном оградом се сматра она која има минималну прозирност од 25%.

Ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m. Бочне и задња стране парцеле могу се ограђивати живом оградом, транспаретном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.

Капије на регулационој линији не смеју се отварати на спољa, ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се ограђује. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једног колског приступа. Додатни колски улаз дозвољен је у изузетним случајевима у складу са условима противпожарне заштите. Уколико парцела излази на више улица, према свакој је дозвољено поставити колски приступ.

Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m. Растојање се рачуна од границе парцеле до потпорног зида као најмање 1 m. Могућа је изградња и више потпорних зидова, с тим да појединачни зид не може да буде виши од 1,2 m, а следећи на минимум 1 m од претходног.

обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина колско-пешачког приступа износи најмање 3,5 m. Изузетно, дозвољава се приступ грађевинских парцела на јавну саобраћајну површину преко интерних сукорисничких саобраћајних површина које нису јавне.

За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели.

За стамбене објекте предвиђено је једно паркинг место на један стан.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 4585/18 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Кнеза Вишеслава бб., могуће је планирати изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), укупне БРГП објекта 109,70 m², укупне бруто површине објекта 109,70 m² и нето површине објекта 96,80 m² (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 10.75m x 10.20m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Пројектног бироа „Гранд ИМ“ из Великог Градишта, ул. Мирка Марића број 1, број техничке документације ИДР – 160/26 од 15.9.2026. године, за које је главни пројектант Зорица Драгутиновић, дипл.инж.грађ., са лиценцом број 310 5182 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 22%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле: према к.п.бр. 4585/6 К.О. Пожаревац - улици Кнеза Вишеслава, која тангира предметну парцелу са јужне стране.

Грађевинска линија постављена је на 5,39 m од регулационе линије према улици Кнеза Вишеслава.

Према бочној граници парцеле, на истоку објекат се поставља на 13,75m (према к.п.бр. 4585/19 К.О. Пожаревац).

Према бочној граници парцеле, на западу објекат се поставља на 1,50m (према к.п.бр. 4585/17 К.О. Пожаревац).

Према задњој граници парцеле, на северу објекат се поставља на 5,00m (према к.п.бр. 4584/1 К.О. Пожаревац).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља стамбеног објекта је +0,00m (апсолутна кота +76.88m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +76.68m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +5,50m (апсолутна кота +82.38m). Кота венца објекта износи 2,80m (апсолутна кота +79.68m). **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 у оквиру парцеле и на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Кнеза Вишеслава, која предметну парцелу тангира са јужне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 4585/18 К.О. Пожаревац, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30,00% 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. Услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-407636-UPP-26 од 12.10.2026. године.

2. Технички услови издати од стране ЈКП „Пожаревац пут'' из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 3976 од 28.9.2026. године.

3. Технички услови издати од стране „Телеком Србије“ Београд, ИЈ Пожаревац, број 447519/2-2026 од 6.10.2026. године.

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца јавних овлашћења.

Објекат из предметног пројекта није прописан и не налази се на листи Уредбе о листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину („Сл. гласник РС'', бр. 106/25).

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 „Гранд ИМ“ из Великог Градишта, ул. Мирка Марића број 1, број техничке документације ИДР – 160/26 од 15.9.2026. године, за који

је главни и одговорни пројектант постављена Зорица Драгутиновић, дипл.инж.грађ., са лиценцом број 310 5182 03.

- Копија катастарског плана за к.п.бр. 4585/18 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-20896/2026 од 25.09.2026. године.
- Уверење издато од стране Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-27903/2026 од 23.9.2026. године.
- Катастарско - топографски план за к.п.бр. 19432 К.О. Пожаревац, израђен од стране геодетске радње „АСУСС“ из Пожаревца дана 14.8.2026. године.
- Пуномоћје.
- Услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-407636-UPP-26 од 12.10.2026. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Пожаревац пут“ из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 3976 од 28.9.2026. године.
- Технички услови издати од стране „Телеком Србије“ Београд, ИЈ Пожаревац, број 447519/2-2026 од 6.10.2026. године.
- Докази о уплати такси за ЛАТ и РАТ од 25.5.2023. године и за ЦЕОП од 7.6.2023. године.

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 објеката („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 грађевинсе 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 ***Шеф Одсека за обједињену процедуру***

Невена Радовановић, дипл. просторни планер ***Иван Манојловић, дипл.инж.арх.***

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.