



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и

грађевинске послове

Број: **ROP-PZR-24619-LOC-1/2026**

Број: **04-350-516/2026**

Датум: 28.08.2026. 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 Вујић (Живорада) Славише из Малог Црнића, улица Светог Апостола Марка број 10, кога заступа кога заступа Шаљић Небојша из Београда, улица Ђаковачка број 25, за издавање локацијских услова ради планиране изградње стамбеног 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 катастарске парцеле број 6130, 3129/1 и 6129/2 К.О. Пожаревац (катастарске парцеле истог власника уписаног у извод базе података катастарских непокретности број: 2992 и 2984), у Пожаревцу а за планирану изградњу стамбеног објекта.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарске парцеле број истог власника уписаног у извод базе података катастарских непокретности број: 2992 и 2984 К.О. Пожаревац: 6310 (713м²), 6129/1 (545м²) и 6129/2 (1.222,00м²) све К.О. Пожаревац, након спајања на основу члана 53а 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) којим је прописано да је могуће издати локацијске услове и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом, те се инвеститор овим путем обавезује на исто. Све парцеле у својем корпусу оставрују излаз на јавну површину – улицу Мајкаовског (к.п.бр.6135 К.О. Пожаревац).

Спајањем катастарских парцела број број 6130, 3129/1 и 6129/2 К.О. Пожаревац у јединствену испуњавају се услови за грађевинску парцелу, а све на начин детерминанс Законом и обавезама које

проистичу из истог ка инвеститору да оствари.

Планирано је уклањање постојећег објекта на к.п.р.6130 К.О. Пожаревац (објекат број 1 уписан као објекат који врши заузеће у основи од 46м² – породична стамбена зграда, објекат преузет из земљишне књиге).

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

У складу са чланом 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће:

Категорија објекта: Б (мање захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 111 012;

Намена објекта: стамбене зграде са једним станом, максималне површине до 2000м², максималне спратности до П+4+Пк(Пс).

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА/Извод из ИДР-а:

Планирана је изградња стамбеног објекта, П+1 (приземље и спрат), бруто површина основе приземља БПОпр=271,00м², бруто грађевинске површине свих етажа БРГПО=454,00м², развијене бруто грађевинске површине БРГПО=454,00м², нето корисне површине НПО=380,90м², а све на начин ближе приказан у приложеној пројектној документацији.

4. 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 и 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 11/20);

Предметне парцеле су лоциране у једнопородичног становања ван централне градске зоне у блоку 9.10. Планирани су радови на изградњи стамбеног објекта.

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

Параметри парцеле

Минимална површина: 300 м² (изузетно 10% мање за постојеће објекте).

Максимална површина: 1.500 м².

Минимална ширина фронта: 12 m (изузетно 10 m за објекте у низу).

Индекс и висина

Индекс заузетости (Из): Максимално 35% (за објекте на углу 40%).

Максимална висина објекта: 8,5 m.

Оријентациона спратност: П+1(+Пс).

Повучени спрат (код равног крова): Фасада повучена мин. 2 m од уличне линије; кота венца повученог спрата макс. 3 m виша од коте венца уличне фасаде.

Положај и растојања

Грађевинска линија: Према преовлађујућем положају постојећих зграда.

Грађевински испади (еркери, балкони): Максимално 1,6 m преко грађевинске линије.

Од бочних граница: Мин. 1/4 висине објекта (минимум 2 m).

Од задње границе: Мин. 1/2 висине објекта (минимум 5 m; ако је дубина парцеле < 20 m, минимум 2/3 висине, али не мање од 6 m).

Дужина уличне фасаде: Максимално 20 m.

Типологија: Слободностојеће, двојне, или у низу (уз урбанистички пројекат, мин. 3 објекта).

Заштита суседних објеката

Међусобна удаљеност: Мин. 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта.

Отвори стамбених просторија: Нема пројектовања према суседним објектима на удаљености < 4 m.

Нема пројектовања према бочним границама на удаљености < 2,5 m.

Отвори помоћних просторија: Дозвољени на мин. 2 m (са парапетом мин. 180 cm и нетранспарентном испуном).

Кота приземља

Уобичајено: Није нижа од нулте коте. Максимум: 1 m изнад нулте коте (изузетно 1,5 m ако се грађевинска и регулациона линија поклапају). На стрмом терену: Изузетно до 1 m испод нулте коте, али не испод коте терена уз објекат.

Зелене и слободне површине: Зеленило на тлу: Минимум 45%.

Помоћни објекти

Локација: Само у задњем дворишту искључиво приземни, висина венца макс. 3 m. Растојања: Мин. 1 m од бочних/задњих граница (изузетно на граници уз сагласност суседа).

Ограђивање

Према улици: Висина макс. 1,4 m (зидана сокла до 0,5 m; ако се линије поклапају, сокла до 1 m).

Бочно и позади: Жива ограда, транспарентна до 1,8 m, или зидани део до 0,9 m.

Капацитет

Максимум: 4 стамбене јединице по објекту

5. 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.11.02-338679-UPP-26 од 17.08.2026. године, издати од стране Оператер дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17, који укључују бланко Уговор ПР-ЕНГ-01.127/02 (8/81), број 20700-D.11.02-338679-UPP-26-UGP од 17.08.2026. године;
- Технички услови, број: 03-6813/2 од 26.08.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;
- Технички услови број: 01-4493/1 од 10.08.2026. године, издати од стране ЈКП „Комуалне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број 3436 од 11.08.2026. године, издатих од стране ЈКП „Пожаревац пут“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28;

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број 3507/2 од 12.08.2026. године, издати од стране ЈП „Топлификације“ са седиштем у Пожаревцу у улици Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови, број: 368089/2-2026 од 17.08.2026. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. – Сектора за мрежне операције – Службе за планирање и изградњу мреже Београд;
- Услови за израду техничке документације и одобрење са условима за извођење радова у заштитном појасу гсвода у циљу издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на к.п.бр. 6130, 6129/1 и 6129/2 све К.О. Пожаревац, број ОП 847/26 (РН 1371/23) од 18.08.2026. године, издати од стране ЈП „Србијас“ Нови Сад – Оператер дистрибутивног система са седиштем у Београду, Булевар ослобођења број 69;

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.

6. 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 и 62/2023), 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).

7. 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 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) којим је предвиђено да 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.

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 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, Произвођач

отпада од грађења и рушења дужан је да сачини план управљања отпадом од грађења и рушења (у даљем тексту: План управљања отпадом), прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г.

У складу са наведеним, инвеститор је дужан да приликом достављања захтева за издавање решења о грађевинској дозволи, посебној дозволи за извођење припремних радова, привременој дозволи и дозволи за извођење радова достави решење о сагласности на План управљања отпадом.

За објекте за које грађевинску дозволу издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе, сагласност на План управљања отпадом даје орган јединице локалне самоуправе надлежан за заштиту животне средине.

8. 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 2508 од јула 2026. године, израђеног од стране Архитектонског бироа „EMGRID DESIGN“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Димитрија Туцовића број 39/9. За одговорног пројектанта одређен је Небојша Шаљић д.и.а. броја лиценце: 300 0484 03, које је саставни део локацијских услова.

Параметри дати Идејним решењем су у складу са важећим планским основом и то за:
Грађевинску парцелу:

Површина: Планирана је изградња на више катастарских парцела истог власника, број: 6310 (713м²), 6129/1 (545м²) и 6129/2 (1.222,00м²) све К.О. Пожаревац (укупно 2.480,00м²)

Индекс заузетости (Из): Површина планиране грађевинске парцеле износи 2.480,00м², површина под планираним објектом износи 271,00 м², тако да:

Индекс заузетости парцеле износи Из=10,90%;

Индекс изграђености парцеле износи Ии=018

Планирана висина и нивелација објекта:

спратност је П+1 (приземље и спрат);

висина слемена износи: Нс=7,70м (+154,20м);

спртана висина: призмеље 3,00м спрат:3,40м;

Кота пода приземља ± 0,00м (+146,50м);

Положај објекта у односу на регулацију:

Регулациона линија предвиђена је према улици Мајаковског (к.п.бр.6135 К.О. Пожаревац) на удаљењу од 47,90м;

Растојања објекта од граница суседних парцела:

Бочно: северозападно 5,8м од границе к.п.бр. 6131/5 К.О. Пожаревац; југоисточно 4,5м од к.п.бр. 6129/3 К.О. Пожаревац и северозападно на 12,5м ка 6121/12 к.п.бр. К.О. Пожаревац;

Услови за зелене и слободне површине: Укупна планирана површина под зеленилом износи: 49,80% површине парцеле;

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.

9. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем ROP-PZR-24619-LOC-1/2026 (04-350-516/2026) од 27.07.2026. године, од стране Вујић (Живорада) Славише из Малог Црнића, улица Светог Апостола Марка број 10, кога заступа Шаљић Небојша из Београда, улица Ђаковачка број 25 и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре) број 2508 од јула 2026. године, израђеног од стране Архитектонског бироа „EMGRID DESIGN“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Димитрија Туцовића број 39/9. За одговорног пројектанта одређен је Небојша Шаљић д.и.а. броја лиценце: 300 0484 03;
- Препис листа непокретности број 2992 и 2984 К.О. Пожаревац;
- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 6130, 6129/1, 6129/2 и део 6129/3 К.О. Пожаревац, сачињен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ са седиштем у Пожаревцу;
- Пуномоћје од јула 2026 године;
- Доказ о уплати накнаде за 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 952-04-030-17168/2026 од 07.08.2026. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-23005/2026 од 07.08.2026. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

10. 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 и 62/2023), локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

11. 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 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 и 62/2023).

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

Саветник
Александра Нејковић, д.и.а.

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, д.и.а