



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-16361-LOC-1/2026
Број: 04-350-373/2026
16.7.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву **Дубајић Зорана и Дубајић Снежане обоје из Пожареваца, ул. Чеде Васовића бр. 23/6**, који је по пуномоћју поднет од стране Арсић-Ђорђевић Виолете из ПД за пројектовање и инжењеринг „Наша кућа“ ДОО Пожаревац, ул. Таковска бр. 15, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег породичног стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље) и изградњу помоћног објекта спратности П+0 (приземље), 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, 62/23 и 91/25), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), 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 1” („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле 1474/6 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Пролетерска бр. 21, укупне површине предметне парцеле 649 m², за реконструкцију и доградњу постојећег породичног стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), укупне БРГП површине свих објеката 189,60 m², укупне бруто површине 99,00 m² (постојећа бруто површина 72,00m²) и нето површине 78,50 m² (постојећа нето површина 60,60m²) (категирије А, класификационе ознаке 111011) и изградњу помоћног објекта, спратности П+0 (приземље) укупне бруто површине 90,60 m² и нето површине 74,00 m²(категирије А, класификационе ознаке 127141).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1474/6 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, правоугаоног облика, укупне површине 649 m², са северне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Пролетерској и представља формирану грађевинске парцелу. Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима.

На предметној парцели су евидентирани два објекта од којих се објекат број 1 задржава, реконструише и дограђује на основу приложеног катастарско-топографског плана и један помоћни објекат који је планиран да се уклони.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр.1474/6 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у ул. Пролетерска бр. 21, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Пожаревац, у зони шире централне градске зоне у блоку 2.10.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе посебна правила грађења за становање ниске спратности у широј градској зони:

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 300 m²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објект може бити 10% мања од прописаног минимума; • максимална површина парцеле је 900 m²; • најмања ширина фронта парцеле је 12 m; изузетно, за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 m.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 40%; • изузетно 45%, за објекте на углу. Овај индекс заузетости рачуна се само за најмању дозвољену површину парцеле, а за разлику до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.
највећа дозвољена висина објекта	• 11,5 m; изузетно, у Улици Ситничкој, највећа дозвољена висина објекта је 8,5 m; у Улици Драже Марковића, до укрштања са Улицом (соаком) Трише Кацлеровића, највећа дозвољена висина објекта је 5,5 m; • оријентациона спратност је П+2(+Пс); изузетно, у Улици Ситничкој, оријентациона спратност је П+1(+Пс); у Улици Драже Марковића, до укрштања са Улицом (соаком) Трише Кацлеровића, оријентациона спратност је П(+Пс); Изузетак од горенаведених правила • на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.
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;
растојања објекта од бочних граница парцеле*	• најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m (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;

	• дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих); • изузетно, дозвољена је изградња зграда у низу, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Објекти у низу су обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта.
растојања објекта од задње границе парцеле*	• најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 5 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); • изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 2/3 висине објекта, али не мање од 6 m; • 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 m, 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 m; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m; • отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну; • објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.
кота приземља	• 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 m, али не нижа од коте терена уз објекат; • кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.

услови за зелене и слободне површине	• минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 40%; • није дозвољено поплочавање предбашта у проценту већем од 40%; • на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту; • за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.
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 сеника 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 m од бочних и задњих граница парцеле. Изузетно, уз сагласност суседа, помоћни објекти могу се градити на граници парцеле.
услови за оградавање	• 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; • изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m; • бочне и задња стране парцеле могу се оградити живом оградом, транспарентном 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.

* изузетно, мања растојања, као и планирање објекта на заједничкој међи са калканским зидом, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта, који мора садржати анализу утицаја на директно осунчање суседних парцела и објеката, уз сагласност суседа.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1474/6 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Пролетерска бр. 21, могуће је планирати реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта бр. 1, спратности П+0 (приземље), укупне БРГП површине свих објеката 189,60 m², укупне бруто површине 99,00 m² (постојећа бруто површина 72,00m²) и нето површине 78,50 m² (постојећа нето површина 60,60m²) димензија основе приземља 7.98 m x 13.65 m, и изградњу помоћног објекта спратности П+0 (приземље) укупне бруто

површине 90,60 m² и нето површине 74,00 m², димензија основе приземља 11.00 m x 9.55 m а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПД „Наша кућа“ из Пожареваца, ул. Таковска бр. 15, број техничке документације Д 05-04/26 од 15.05.2026. године, за које је главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 310 4616 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 објекта. 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 29,22%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 35% за намену и зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле: према к.п.бр. 1474/1 К.О. Пожаревац у Пожаревцу – ул. Пролетерска која тангира предметну парцелу са северне стране.

Грађевинска линија постављена је на растојању од 1,67м од регулационе линије.

Према бочној граници парцеле, на западу стамбени објекат задржава постојеће растојање према к.п.бр. 1474/13 К.О. Пожаревац.

Према бочној граници парцеле на истоку стамбени објекат задржава постојеће растојање према к.п.бр. 1474/5 К.О. Пожаревац.

Према задњој граници парцеле на југу, стамбени објекат је постављен на растојању од 28,07м према к.п.бр. 2247/3 К.О. Пожаревац.

Помоћни објекат у односу на постојећи стамбени објекат који је предмет реконструкције и доградње поставља се на растојању од 16,17м.

Према бочној граници парцеле, на западу помоћни објекат је постављен на растојању од 1,50м к.п.бр. 1474/13 К.О. Пожаревац.

Према бочној граници парцеле на истоку помоћни објекат је постављен на растојању од 2,50м к.п.бр. 1474/5 К.О. Пожаревац.

Према задњој граници парцеле на југу, помоћни објекат је постављен на растојању од 2,20м према к.п.бр. 2247/3 К.О. Пожаревац.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбене зграде са једним станом – породичне куће је +0,00m (апсолутна кота +79.05m) у односу на коту терена -0,60m (апсолутна кота терена је +78.50m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +5,50m (апсолутна кота +84.60m). Кота венца објекта износи 2,90m (апсолутна кота +82.00m).

Кота пода приземља објекта помоћне зграде је +0,00m (апсолутна кота +79.10m) у односу на коту терена -0,60m (апсолутна кота терена је +78.50m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +4,75m (апсолутна кота +83.75m). Кота венца објекта износи +2,67m (апсолутна кота +81.67m).

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:

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Приступ се по правилу остварује непосредно, целом ширином фронта парцеле. За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели. Није дозвољено паркирање возила у простору између грађевинске и регулационе линије, изузев за објекте становања ниске спратности изван централне градске зоне, где је дозвољено највише једно паркинг место у том простору. Није дозвољена промена намена гаража и гаражних места. При дефинисању површина потребних за стационирање возила за новопланиране

објекте прописују се за намену становања, најмање једно паркинг место на један стан. Минимално стандардно место за управно паркирања путничких возила је 4,80 x 2,30 m, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0 x 2,5 m), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5 x 2,0 m.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 40% простора парцеле, а све у складу са условима датим у делу посебна правила грађења за становање ниске спратности изван централне градске зоне. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

-правила за ограђивање:

Све грађевинске парцеле на површинама осталих намена, морају бити ограђене. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Изузетно, када постоји писана сагласност суседа, могу се постављати на међу суседних грађевинских парцела. Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Капије на регулационој линији не смеју се отворати на споља, ван регулационе линије. Висина капије не сме бити већа од висине ограде. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије. Уколико је растојање између грађевинске и регулационе линије мање од 3 m, грађевинска линија представља и линију на коју се поставља ограда. За такве ограде важе иста правила као за ограде на регулационој линији. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле). Није дозвољена изградња потпорних зидова, виших од највеће дозвољене висине ограде, на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција виших од највеће дозвољене висине ограде, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

1. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-5132/2 од 3.7.2026. године.
2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-263327/2-URP-26 од 26.6.2026. године.
4. Технички услови издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, Трг Радомира Вујовића бр. 2, број 2597/2 од 1.7.2026. 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 урађеном од стране ПД „Наша кућа“ из Пожареваца, ул. Таковска бр. 15, број техничке документације Д 05-04/26 од 15.05.2026. године, за које је главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 310 4616 03.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 1474/6 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-12732/2026 од 12.6.2026. године.
- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 1474/6 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-16977/2026 од 10.6.2026. године.
- Катастарско топографски план за к.п.бр. 1474/6 К.О. Пожаревац, урађен од стране геодетске радње „Гео-Стиг“ из Пожареваца из марта 2026. године.
- Пуномоћје од 13.5.2026. године.
- Сагласност власника суседног објекта бр. 1 са суседне к.п.бр. 1474/5 К.О. Пожаревац за реконструкцију и доградњу предметног објекта, оверена од стране јавног бележника Чедомира Марјановића из Пожареваца, под бројем од УОП-V:1081-2026 од 14.05.2026. године.
- Докази о уплати такси ЛАТ, РАТ и за ЦЕОП.

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 објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/2023 и 33/2026).

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 грађевинске дозволе издате у складу са тим условима.

ПРАВНА ПОУКА:

На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Јелена Марковић, маг.инж.урб и рег.раз.

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.