



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-33156-LOC-1/2025
Број: 04-350-676/2025
30.10.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Миленковић Ненада из Ћириковца, ул. Маршала Тита бр. 88**, који је по пуномоћју поднео од стране Клишманић Татјане из Београда, ул. Булевар краља Александра бр. 235, за издавање локацијских услова за доградњу постојећег стамбеног објекта са једним станом – породичне куће, на к.п.бр. 1183 К.О. Ћириковац, у Ћириковцу, ул. Маршала Тита бр. 88, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 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), 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 68/2019), и Просторног плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1183 К.О. Ћириковац, у Ћириковцу, ул. Маршала Тита бр.88, укупне површине 1920м², за доградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности П+0 (приземље) до спратности П+1 (приземље и спрат), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта након доградње од 197,92м² и БРГП објекта након доградње од 197,92м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1183 К.О. Ћириковац, у Ћириковцу, неправилног облика, укупне површине 1.920,00 м², са западне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Маршала Тита, испуњава услов за грађевинску парцелу.

На парцели је изграђено два стамбена објекта и четири помоћна објекта, што је евидентирано на основу геодетског снимка. Изграђени објекти се задржавају.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1183 К.О. Ћириковац, у Ћириковцу, ул. Маршала Тита бр.88, налази се у оквиру грађевинског подручја сеоског насеља Ћириковац, у зони претежно намењеној мешовитом становању.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за једнопородично становање у зони мешовитог становања:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300м²
- за двојне објекте 400м²
- за објекте у низу 200м²

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 10.0м
- за двојне објекте 16.0м
- за објекте у низу 5.0м

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“
на парцели.....1.0

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....50%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката..... П+2+Пк

Хоризонтална регулација:

- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију јавног пута, у зависности од функције и ранга пута, у складу са законом прописаним ширинама заштитног појаса. На простору

предвиђеном за заштитне појасе не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

- Грађевинска линија се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Удаљена је по правилу, за општинске и некатегорисане путеве 5m од спољне ивице путног појаса, у сеоским насељима и у центрима 3m.

- Међусобна удаљеност приземних слободностојећих сеоских стамбених објеката утврђује се према врсти стамбеног објекта. Минимално одстојање главних објеката од међе износи 2,5m, док за приземне помоћне објекте чија streха није виша од 3m (део до међе) минимално одстојање може бити до 1,5m, без отварања прозора ка суседној парцели.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1183 К.О. Ћириковац, у Ћириковцу, ул. Маршала Тита бр.88, могуће је планирати доградњу постојећег стамбеног објекта са једним станом – породичне куће, спратности П+0 (приземље) до спратности П+1 (приземље и спрат), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља дограђеног дела 5,45m x 4,33m, укупне површине приземља након доградње је 180,52m², укупне грађевинске бруто површине објекта након доградње објекта 197,92m², укупне БРГП након доградње објекта 197,92m², бруто површина дограђеног дела 53,32m², нето површина дограђеног дела 47,31m², а у свему према Идејном решењу урађен од стране „УРБАНИКА“ д.о.о., Београд, ул. Булевар краља Александра бр. 235/83, број техничке документације 28/25 од октобра 2025. године, за које је као одговорни пројектант одређен Тања М. Клишманић, дипл. инж. арх., са бројем лиценце 300 D777 06, 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 30%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 49% за зону и индекс изграђености од 0,39, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,0.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према к.п.бр. 1321 К.О. Ћириковац - улици Маршала Тита, која тангира предметну парцелу са западне стране.

Грађевинска линија – задржава се постојећа грађевинска линија.

Према бочним границама парцеле, на северозападу, северу, задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр. 1182 и 1180/2 К.О. Ћириковац).

Према бочној граници парцеле, на североистоку, грађевинска линија се поставља на 3,05м (према к.п.бр. 1179 К.О. Ћириковац).

Према бочној граници парцеле, на југу, задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр. 1184 К.О. Ћириковац).

Према задњој граници парцеле, на истоку, задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр. 1178 К.О. Ћириковац).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00м (апсолутна кота +80.65) у односу на коту терена -0,80 (апсолутна кота терена је +79.85). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,20м (апсолутна кота +86.85м). Кота венца објекта износи +5.34м (апсолутна кота +85.99м). 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 на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Маршала Тита, која предметну парцелу тангира са западне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле бр. 1183 К.О. Ћириковац, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан.

- ограда:

Парцеле се могу оградити у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница с тим да висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољашње. Грађевинске парцеле могу се оградити 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 оградити транспарентном оградом до висине 1,40m која се може постављати на подзид висине коју одређује надлежни орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се ограђује.

- уређење терена и зеленило:

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 „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића 17, број 20700-Д.11.02-427975-УПП-25 од 29.10.2025. године;

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране имаолаца 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 ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-архитектура) доградње стамбеног објекта урађен од стране „УРБАНИКА“ д.о.о., Београд, ул. Булевар краља Александра бр. 235/83, број техничке документације 28/25 од октобра 2025. године, за које је као одговорни пројектант одређен Тања М. Клишманић, дипл. инж. арх., са бројем лиценце 300 D777 06;
- Копија плана к.п.бр. 1183 К.О. Ћириковац издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, број 952-04-030-21404/2025 од 20.10.2025. године;
- Копија плана за к.п.бр. 1183 К.О. Ћириковац, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Крагујевац број 956-304-27827/2025 од 20.10.2025. године;
- Ситуациони план за к.п.бр. 1183 К.О.Ћириковац, урађен од стране геодетске радње „ЗЕНИТ“ из Пожареваца, од маја 2025. године, оверено од стране Ђак Драгана струк.инж.геод.;
- Пуномоћје;
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића 17, број 20700-Д.11.02-427975-УПП-25 од 29.10.2025. године;
- Доказ о уплати накнада за ЛАТ, РАТ и 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.73/2019).

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 Пожаревца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Невена Радовановић, дипл. просторни планер

Шеф Одсека

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.