



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-28117-LOCH-2/2025**
Број: **04-350-714/2025**
Датум: 7.11.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Светлане Илић из Кличевца, ул. Карађорђева бр. 65, коју заступа Драган Перић из ПБ „Перић“ из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта, спратности По+П+Пк (подрум, приземље и поткровље), на планирану спратност По+П+2 (подрум, приземље, два спрата) на к.п. бр. 1204/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Косанчићева бр.16Б, 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 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20), и Плана детаљне регулације „Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице у Пожаревцу“ („Службени гласник Града Пожареваца“, број 2/13), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број к.п. бр. 1204/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Косанчићева бр. 16Б, на којој је планирана реконструкција, доградња и надградња стамбеног објекта, спратности По+П+Пк (подрум, приземље и поткровље), на планирану спратност По+П+2 (подрум, приземље, два спрата).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1204/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, неправилног облика, укупне површине 4а и 28m², са јужне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Косанчићева бр. 16Б и представља грађевинску парцелу.

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/20) и План детаљне регулације „Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице у Пожаревцу“ („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 2/13).

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

На катастарској парцели број 1204/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу у улици Косанчићева бр. 16Б, постоји изграђени стамбени објекат спратности По+П+Пк (подрум+приземље+поткровље). Планирана је надградња објекта етажом два спрата, тако да ће објекат након надградње бити вишепородични стамбени објекат спратности По+П+2 (подрум+приземље+два спрата) са доградњом степеништа. На катастарско-топографском плану приказан је положај изграђеног објекта на предметном као и објекти на суседним катастарским парцелама.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: Б;

Класификациона ознака објекта: 112221;

Намена објекта: Зграде, стамбене зграде са више од три стана, куће са апартманима и сл. до 2000m² - П+1+Пс.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Постојећа спратност објекта је По+П+Пк (подрум, приземље и поткровље);

Планирана спратност објекта је По+П+2 (подрум, приземље и два спрата);

Постојеће површине:

укупна БРГП надземно=264,21м²; укупна БРУТО изграђена површина = 297,55м²; укупна НЕТО површина = 234,43м²; БРУТО површина приземља = 134,00м²

Планиране површине:

укупна БРГП надземно=421,22м²; укупна БРУТО изграђена површина = 454,56м²; укупна НЕТО површина = 353,14м²; БРУТО површина приземља = 139,10м²

Објекат је у најистуренијем габариту димензија основе приземља: 17,84x9,67м.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:

У складу са чланом 57. став 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) 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);

II План детаљне регулације „Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице у Пожаревцу“ („Службени гласник града Пожареваца“, бр. 2/13).

ЗОНА ИЗГРАДЊЕ: Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 1204/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Косанчићевој, налази се у обухвату Плана детаљне регулације „Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице у Пожаревцу“ (у даљем тексту : План), у оквиру блока Б2, који је ограничен улицама Кнеза Лазара, Синђелићевом, Косанчићевом и Југ Богдановом, у зони ознаке С2, подцелина С2а.

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА за зону С2: Као претежна намена, Планом је предвиђена мешовита зона средњих густина. Мешовите зоне су скуп појединачно изграђених зграда на парцелама најмање површине 300 m², оивичене улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, повучени у односу на регулациону линију блока. Објекти су претежно стамбене намене, са два или више типова стамбене изградње и са два или више типова нестамбене изградње, изграђени као слободностојећи објекти, или ређе, као двојни. У дубини парцеле простор је уређен као дворишни врт.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА:

Дозвољена је изградња више објеката исте или компатибилне намене, помоћних објеката, односно објеката који су у функцији главног објекта на истој грађевинској парцели према условима из овог плана.

Правила грађења дефинисана су као општа за зону и посебна за сваку подзону.

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседима.

Правила за надзиђивање, доградњу, реконструкцију и адаптацију постојећих објеката становања за целину С2, подцелине С2а и С2б

- Грађевинске линије објеката дефинисане су постојећим габаритима.
- Дозвољене су адаптације постојећих таванских, поткровних и сличних простора у стамбене или друге корисне површине у оквиру постојећег габарита.
- Измена габарита крова дозвољена је само у случају потребе замене постојеће кровне конструкције или због уклапања крова са крововима суседних објеката.
- Дозвољено је надзиђивање свих постојећих објеката типа С2а, до спратности Су+П+2+Пк (код постојећих објеката са сутереном), односно до спратности П+2+Пк (Пс) (код постојећих објеката, без сутерена, спратности П+2), који се налазе на планираној грађевинској линији, под условом да се не прекорачују величине параметара за дату целину дефинисане овим Планом.
- Дозвољено је надзиђивање свих постојећих објеката типа С2б, до спратности Су+П+1+Пк (код постојећих објеката са сутереном), односно до спратности П+1+Пк (код постојећих објеката, без сутерена, спратности П+1), који се налазе на планираној грађевинској линији, под условом да се не прекорачују величине параметара за дату целину дефинисане овим Планом.

- Максимална висина назидка износи 1,6 m.
- Надзидани простор не сме излазити ван габарита објекта.
- Надзидани простор једног објекта мора бити решен на јединствен начин према јединственом пројекту.
- Није дозвољена изградња таквих поткровља и сл. којима се нарушавају стилске карактеристике стамбених објеката мешовитих блокова.
- Уколико је постојећи објекат делимично дограђен (дограђен изнад једне степенишне вертикале), доградњу преосталог дела објекта урадити у потпуности у складу са постојећом доградњом. Ово се не односи на број и структуру станова, већ само на спољни изглед објекта.
- Дозвољена је адаптација унутрашњег простора објекта који није приведен намени.
- Паркирање решити у оквиру парцеле.

Остала правила за постојеће објекте становања за целине С2 Правила за објекте који се налазе ван планираних регулационих и грађевинских линија

- Није дозвољена изградња поткровља, мансарди и сл.
- Није дозвољена реконструкција и доградња објеката, односно било каква промена постојеће површине објекта.
- Дозвољено је инвестиционо одржавање објекта до његове замене, односно уклањања

5. УЛОВИ 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 8. и 18. 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 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-377495-UPP-25 од 25.9.2025. 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;
- Технички услови, број: 03-6472/2 од 10.10.2025. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у Улици Југ Богдановој број 22-24;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“, Ул. Воје Дулића бр. 28 Пожаревац, број 3384 од 24.09.2025. године.
- Технички услови број: 01-6199/1 од 29.09.2025. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Југ Богдановој број 22;

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.

Објекат из предметног пројекта није прописан и не налази се на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр. 114/08).

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Предметне катастарске парцеле к.п. бр. 1204/2 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Косанчићевој бр.16Б, налази се у обухвату грађевинског подручја града Пожаревца у улици, које је као такво утврђено Планом детаљне регулације „Блок Синђелићеве и Југ Богданове улице у Пожаревцу“ („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 2/13).

Грађевинске линије објекта се у потпуности задржавају, изузев у делу где се дограђује степениште према граници к.п.бр. 1204/1 К.О. Пожаревац. Врши се надградња постојећег стамбеног објекта. Према катастарској парцели број 1207/1 К.О. Пожаревац, југоисточна оријентација- грађевинска линија се задржава;

Ка северозападу – према катастарској парцели бр. 1204/1 К.О. Пожаревац објекат се поставља на удаљености 0,89м-9,37м;

Према катастарској парцели бр. 1205 К.О. Пожаревац ка североистоку-грађевинска линија се задржава, објекат је постављен на 1,33м-2,24м;

Ка улици Косанчићевој објекат је на растојању од 16,81-16,87м, а све грађевинске линије надземних етажа поклапају се са грађевинским линијама приземља.

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији могуће је планирати реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта, на начин приказан Идејним решењем ИДР – 03-08/25 од септембра 2025. године, израђен од стране из ПБ „Перић“, из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2. Главни пројектант је Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 К530 11, који су саставни део локацијских услова.

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

Грађевинска парцела:

- Површина катастарске парцеле број 1204/2 К.О. Пожаревац је 428,00 м²
- Индекс заузетости парцеле Из= 32,50 % < 60%

Планирана висина објекта:

- спратност је По+П+2 (подрум, приземље и два спрата);
- висина венца износи: Нв= 8,40м (+87,28м);
- висина слемена износи: Нс= 10,55м (+89,43м).

Планирана нивелација према графичком прилогу:

- Кота тротоара око објекта - 0,50 (+78,38м)
- Кота пода приземља ± 0,00(+78,88м)
- Кота венца крова + = 8,40м (+87,28м)
- Кота слемена крова +10,55м (+89,43м).

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 43,52% површине парцеле;

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле. Четири (4) паркинг места.

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. Објект мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објекта. Објект мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Просторна организација и обликовање:

ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Постојећи стамбени објект садржи две стамбене јединице, након надградње објект ће садржати четири стамбене јединице. У етажи приземља, на 1. и 2. спрату и поткровљу по три стамбене јединице, а у етажи подрума се задржавају помоћне просторије- оставе.

Подрум чине остава и степениште.

Приземље, 1. и 2. спрат су намењени становању.

У етажи подрума се налазе оставе, степенишни простор са ходником;

У етажи приземља се налазе: степениште и једна стамбена јединица С1;

У етажи 1. спрата се налази степениште и две стамбене јединице: С2 и С3;

У етажи 2. спрата се налази ходник и једна стамбена јединица: С4.

Висина од нулте коте до плафона на свим етажама је 2,60 м.

Уређење терена

Спољно уређење је обрађено кроз графички део пројекта. Слободан простор на парцели формиран је за потребе пешачког и колског саобраћаја, уређења зелених повшина.

Нивелација дворишта, пројектована је тако да се све атмосферске воде прикупљају у систем површинске кишне канализације (риголе) која атмосферску воду одводи делом на приступну саобраћајницу а делом на слободне зелене површине.

Сви потребни капацитети за стационарни саобраћај самог објекта решени су на надземном паркингу.

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем ROP-PZR-28117-LOCH-2/2025 (04-350-714/2025) од 9.9.2025. године, од стране Светлане Илић из Кличевца, ул. Карађорђева бр. 65, коју заступа

Драган Перић из ПБ „Перић“ из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2 и уз поднети захтев достављено је следеће:

- Идејно решење урађено од стране ПБ „Перић“, из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 03-08/25 од септембра 2025. године, за које је главни пројектант Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 K530 11.
- Катастарско топографски план к.п.бр. 1204/2 К.О. Пожаревац, од августа 2025. године, сачињен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ са седиштем у Пожаревцу и оверен од стране Драгана Благојевића инж.геодезије;
- Пуномоћје.
- Доказ о уплати републичке и локалне административне таксе и таксе за ЦЕОП.

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожаревац и РГЗ - Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац, у складу са чланом 8. и 18. 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 96/2023):

- Копија плана број 952-04-030-18779/2025 од 16.09.2025. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-23812/2025 од 16.09.2025. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

8. НАПОМЕНЕ

На основу члана 152.став 8. тачке 3в) и 3г) 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), одговорни извођач радова дужан је 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 члана 3. и 4. ПРАВИЛНИКА О УРЕЂИВАЊУ, УПРАВЉАЊУ, ОДЛАГАЊУ И ДЕПОНОВАЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ОТПАДА У ТОКУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ("Сл. гласник РС", бр. 81/2024) и чл.3. и 6. УРЕДБЕ О НАЧИНУ И ПОСТУПКУ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ ОД ГРАЂЕЊА И РУШЕЊА ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.), 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. **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.**

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.

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.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација за потребе исходавања потребних дозвола.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев у складу са чланом 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).

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

Обрађивач

Невена Радовановић, дипл.просторни планер

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.