



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-16090-LOC-1/2026
Број: 04-350-351/2026
16.07.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Андрејић Драшко из села Костолац, ул. Вука Караџића бр.9**, који је по пуномоћју поднет од стране **Перић Драгана** из Пројектног бироа „ПЕРИЋ“ из Пожаревца, ул. Доситејева 2/2, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде– породичне куће, на к.п.бр. 1774 К.О. Костолац-село, у селу Костолац, у ул. Вука Караџића бр. 9, 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. 6. и 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), и Просторног плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 1774 К.О. Костолац-село, ул. Вука Караџића бр. 9, у село Костолац, укупне површине 877,00 m², за изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности Пр (приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 107,63m² и БРГП објекта од 107,63m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарске парцеле бр. 1774 К.О. Костолац-село, у селу Костолац, приближно правоугаоног облика, укупне површине 877,00m², са источне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Вука Караџића, испуњава услов за грађевинску парцелу.

На парцели има изграђених објеката. Стамбени објекат бруто површине 136,00 м2, помоћни објекат бруто површине 52,00 м2, објекат трговине бруто површине 126,00 м2. Сви објекти се задржавају.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1774 све К.О.Костолац-село, у улици Вука Караџића бр.9, у селу Костолац, налази се у оквиру грађевинског подручја сеоског насеља Костолац-село, 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 300m²
- за двојне објекте 400m²

- за објекте у низу 200м²

- минималана 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 5м од спољне ивице путног појаса, у сеоским насељима и у центрима 3м.

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

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1774 К.О. Костолац-село, у улици Вука Караџића бр.9, у селу Костолац, могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности Пр (приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 13,08м x 10,90м, површине приземља 107,63м², укупне грађевинске бруто површине објекта 107,63м², укупне БРГП 107,63м² и укупне нето површине од 85,49м², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Пројектног бироа „ПЕРИЋ“ из Пожаревца, ул. Доситејева 2/2, број техничке документације ИДР – 03-05/26 од маја 2026. године, за које је главни пројектант Драган Перић, диплин.г.грађ. са лиценцом број 311 F108 07, 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 40,08%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,36, 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. 1767 К.О. Костолац-село - улици Вука Караџића, која тангира предметну парцелу са западне стране.

Грађевинска линија објекта постављена је 3,00м – 4,50м од регулационе линије према улици Вука Караџића.

Према бочној граници парцеле, на северу, грађевинска линија се поставља на 8,37м (према к.п.бр. 1773 К.О. Костолац-село).

Према бочној граници парцеле, на југу, грађевинска линија се поставља на 3,82м – 4,00м од границе парцеле (према к.п.бр. 1775 К.О.Костолац-село).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00м (апсолутна кота +78,25) у односу на коту терена -0,50м (апсолутна кота терена је +77,75). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +4,95м (апсолутна кота +83,20). Кота венца објекта износи +2,80м (апсолутна кота +81,05м). 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 Вука Караџића, која предметне парцеле тангира са западне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметних парцела бр.1774 К.О. Костолац-село, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан.

- оградаивање:

Парцеле се могу оградаивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње. Грађевинске парцеле могу се оградаивати 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 оградаивати 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 ограде и капије буду на парцели која се оградајује.

- 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 ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-4585/2 од 26.6.2026. године.
2. Технички услови издати од стране „Телеком Србија“ Београд, ИЈ Пожаревац, број 261570/3-2026 од 9.6.2026. године;
3. Услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-250140-UPP-26 од 12.6.2026. 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 урађеном од стране Пројектног бироа „ПЕРИЋ“ из Пожареваца, ул. Доситејева 2/2, број техничке документације ИДР – 03-05/26 од маја 2026. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 07;
- Копија плана за к.п.бр.1774 К.О. Костолац-село, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-11855/2026 од 3.6.2026. године;
- Извод из катастра водова к.п.бр. 1774 К.О. Костолац-село, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Крагујевац број 956-304-16033/2026 од 1.6.2026. године;
- Катастарско-топографски план к.п.бр.1774 К.О. Костолац-село, урађен од стране геодетске радње „Елит“ из Пожареваца, од 30.4.2026. године;
- Пуномоћје од априла 2026. године, оверено од стране јавног бележника Чедомира Марјановића под ознаком УОП-П:2182-2026;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-4585/2 од 26.6.2026. године.
- Технички услови издати од стране „Телеком Србија“ Београд, ИЈ Пожаревац, број 261570/3-2026 од 9.6.2026. године;
- Услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-250140-UPP-26 од 12.6.2026. године;
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и таксе 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.72/2018).

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

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

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл. инж. арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.