Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-32695-LOC-1/2026
Број: 04-350-658/2026
13.11.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Расима Сахитија из Костолца, ул. Сутјеска бр. 22,** који је по пуномоћју поднео Драган Перића из Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „Перић'' из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта спратности П+1 (приземље+спрат), на к.п.бр. 1919/2 К.О. Костолац град у Костолцу, ул. Партизанска бб., 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, 91/25 и 80/26), 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 Костолца и Измена и допуна Плана генералне регулације Костолца („Службени гласник Града Пожаревца", бр. 6/15 и 14/25) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1919/2 К.О. Костолац град у Костолцу, ул. Пратизанска бб., укупне површине парцела 1064 m², за изградњу стамбеног објекта спратности П+1 (приземље+спрат), укупне бруто површине објекта 321,60m², БРГП објекта 321,60m², нето површине 266,76m² и површине земљишта под објектом 160,80m² (категорије А, класификационе ознаке 111011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1919/2 К.О. Костолац град у Костолцу, ул. Партизанска бб., приближно трапезног облика, укупне површине 1064 m², са западне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Партизанска и представља формирану грађевинску парцелу.

На основу приложеног катастарског топографског плана и прибављене копије плана, утврђено је да на предметној парцели не постоје изграђени објекти.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 1919/2 К.О. Костолац град у Костолцу, ул. Партизанска бб. налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Костолац, у зони која је намењена изградњи објеката индивидуалног становања – становање малих густина, зоне претежно породичних стамбених објеката у оквиру блока 5.8.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за породично становање, углавном индивидуално (једнопородично) становање:

Парцела:

- минимална површина парцеле

  - за слободностојеће објекте 300m²

- минимална ширина парцеле

  - за слободностојеће објекте 12,0m

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели.....1,2

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....40%

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....20%

Висинска регулација

- максималnа спратност објеката.....По+П+2+Пк

- од коте слемена..... 15,0m
- до коте венца..... 12,0m

Хоризонтална регулација:

- грађевинску линију планирати на 9,5 m у односу на осовину саобраћајнице ул. Партизанска

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле..... 1,5-2,5m
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката.....4,0m
- минимално растојање два објекта на парцели.....4,0m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0m
- минимално растојање наспрамног објекта.....1x, а не мање од 6,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1919/2 К.О. Кленовик у Костолцу, ул. Краља Петра I бр. 14, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта спратности П+1 (приземље+спрат) (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 14,34m x 12,00m, површине приземља 160,80 m², укупне грађевинске бруто и БРГП површине објекта 321,60m², укупне нето површине објекта 266,76 m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране П.Б. „Перић‘‘ д.о.о. из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 07-04/26 од септембра 2026. године, за које је главни пројектант Јелена Тубић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 К530 11, 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 15,11%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,30, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,2.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према к.п.бр. 1919/11 К.О. Костолац град, која тангира предметну парцелу са западне стране.

Грађевинска линија објекта се планира на 23,86 m према к.п.бр. 1919/11 К.О. Костолац град.

Према бочној граници парцеле, на северу објекат се поставља на 2,50-2,71m од границе парцеле (према к.п.бр. 1919/1 К.О. Костолац град).

Према бочној граници парцеле, на југу објекат се поставља на 13,14-13,46m од границе парцеле (према к.п.бр. 1919/3 К.О. Костолац град).

Према задњој граници парцеле, на северу објекат се поставља на 6,00m од границе парцеле (према к.п.бр. 1913/1 К.О. Костолац град).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +83.45m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +82.95m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,95m (апсолутна кота +90.40m). Кота венца објекта износи 5,80m (апсолутна кота +89.25m). **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 на парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Партизанске, која предметну парцелу тангира са западне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- ограђивање:

Грађевинске парцеле могу се ограђивати 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 ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови ограде и капије буду на парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 20% 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 2, Пожаревац, број 03-8913/2 од 10.11.2026. године.**
2. **Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, ул. Јована Шербановића бр. 17, број 20700-D.11.02-424667-UPP-26 од 19.10.2026. године.**
3. **Технички услови издати од стране предузећа ЈКП „Пожаревац пут‘‘ из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 4094 од 13.10.2026. 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 урађено од стране П.Б. „Перић‘‘ д.о.о. из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 07-04/26 од септембра 2026. године, за које је главни пројектант Јелена Тубић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 К530 11.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 1919/2 К.О. Костолац град, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-21564/2026 од 5.10.2026. године.
- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 1919/2 К.О. Костолац град, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-28872/2026 од 2.10.2026. године.
- Ситуациони план, израђен од стране геодетске радње „АСУСС‘‘ од 20.8.2026. године, електронски потписан 11.9.2026. године.
- Пуномоћје од фебруара 206. године, оверено од стране јавног бележника Светлане Сарајлић из Пожаревца, под бројем УОП-I:647-2026 од 4.2.2026. године.
- Докази о уплати ЛАТ, РАТ и ЦЕОП такси.

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 објеката („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 грађевинсе 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
Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Иван Манојловић, дипл. инж. арх.

Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.