



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-38896-LOC-1/2025
Број: 04-350-767/2025
29.12.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Контић Бисерке из Пожаревца, ул. Чегарска бр. 14**, који је по пуномоћју поднело ПБ „ПЕРИТ“ из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег породично стамбеног објекта са једним станом Пр (приземље) у новопроектовану спратност По+Пр (подрум и приземље), на к.п.бр. 2231 К.О. Живица у Живици, ул. Слободана Пенезића бб, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 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 и 52/2021, 62/2023 и 91/2025), 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 Просторног плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 2231 К.О. Живица у Живици, ул. Слободана Пенезића бб, укупне површине 2422,00м², за реконструкцију и доградњу постојећег породично стамбеног објекта са једним станом спратности Пр(приземље) у новопроектовану спратност По+Пр (подрум и приземље), укупне бруто површине објекта 258,80м² (постојећа укупна бруто површина 195,00м²), БРГП објекта 225,56м² (постојећа БРГП објекта 195,00м²) и укупне нето површине од 204,11м² (постојећа нето површина 153,42м²) (категорије А, класификационе ознаке 111011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 2231 К.О. Живица у Живици, правоугаоног облика, укупне површине 2422,00м², са североисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Слободана Пенезића.

На парцели је евидентиран пет објеката на основу увида у приложени катастарско топографски план, од којих је објекат бр. 2 – помоћни објекат укупне бруто површине 78,00м² предвиђен за уклањање, док се објекти бр. 1,3,4 и 5 задржавају. Објекат бр.1 – стамбени објекат је предмет ових локацијских услова.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 2231 К.О. Живица у Живици, у улици Слободана Пенезића бб, налази се у оквиру грађевинског подручја сеоског насеља Живица, 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

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 10.0m

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. Удаљеност за општинске и некатегорисане путеве је 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. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним парцелама предвиђати отвори стамбених просторија.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 2231 К.О. Живица у Живици, у улици Слободана Пенезића бб, могуће је планирати реконструкцију и доградњу постојећег породичног стамбеног објекта са једним станом спратности Пр(приземље) у новопроектовану спратност По+Пр (подрум и приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 25,51m x 11,94m (постојеће димензије приземља 24,90m x 11,45m), површине приземља 225,56m² (постојећа површина приземља 195,00m²), укупне бруто површине објекта 258,80m² (постојећа укупна бруто површина 195,00m²), БРГП објекта 225,56m² (постојећа БРГП објекта 195,00m²) и укупне нето површине од 204,11m² (постојећа нето површина 153,42m²), а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПБ „ПЕРИТ“ из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2, број техничке документације ИДР – 04-11/25 од новембра 2025.

године, за које је главни пројектант Перић Драган, дипл.инж.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 22,61%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,23, 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. 2238 К.О. Живица - улици Слободана Пенезића, која тангира предметну парцелу са североисточне стране.

Грађевинска линија објекта се задржава према улици Слободана Пенезића.

Према бочној граници парцеле, на северо-западу, задржава се постојећа грађевинска линија (према к.п.бр. 2227 К.О. Живица).

Према бочној граници парцеле, на југо-истоку, грађевинска линија налази се на 12,00м према к.п.бр. 2232 К.О. Живица.

Према задњој граници парцеле, на југо-западу објекат се поставља на 66,79м према к.п.бр. 2390 К.О. Живица.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбене зграде са једним станом – породичне куће је +0,00m (апсолутна кота +78.60m) у односу на коту терена -0,50m (апсолутна кота терена је +78.10m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +5,47m (апсолутна кота +87.07m). Кота венца објекта износи 3,00m (апсолутна кота +81.60m). **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:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Зеленгорска, која предметну парцелу тангира са југозападне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 1795 К.О. Живица, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- ограђивање:

Парцеле се могу ограђивати 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 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 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 30,00% 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 Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-493424-UPP-25 од 19.12.2025. године.

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца 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 урађено од стране ПБ „ПЕРИЋ“ из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2, број техничке документације ИДР – 04-11/25 од новембра 2025. године, за које је главни пројектант Перић Драган, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 F108 07;
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 2231 К.О. Живица, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-24830/2025 од 3.12.2025. године;
- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 2231 К.О. Живица, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-32740/2025 од 3.12.2025. године;
- Катастарско - топографски план к.п.бр. 2231 К.О. Живица, урађен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца од 31.10.2025. године;
- Пуномоћје од 14.10.2025. године, оверено од стране јавног бележника Милићевић Милоша из Пожареваца, ул.Синђелијева бр.16 под ознаком УОП-III:5353-2025.
- Технички 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.11.02-493424-UPP-25 од 19.12.2025. 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 објеката („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
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.