

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-16821-LOC-1/2025
Зав.Број: 04-350-356/2025
Датум: 03.11.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву: Дејана Ђорђевића [REDACTED] из Пожареваца, улица Миодрага Марковића бр.32, преко пуномоћника: DRAGAN PERIĆ PR, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING U GRAĐEVINARSTVU PERIĆ POŽAREVAC (Матични број правног лица 60869731, ПИБ 105273239), улица Доситејева бр.2, за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре за реконструкцију, доградњу и надградњу постојећег стамбеног објекта са две стамбене јединице, категорије: Б, класификационе ознаке: 112112 и спратности По+П+1 (подрум + приземље + 1спрат), на к.п.бр. 4573/57 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Миодрага Марковића 32, а на основу Идејног решења број: ИДР-06-05/25 од јуна 2025. Пожаревац, израђеног од стране ПБ "ПЕРИЋ"- ПОЖАРЕВАЦ ул. Доситејева 2/2 Одговорно лице пројектанта: Драган Перић, за који Главни пројектант: Јелена Тубић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 K530 11, 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, 52/2021 и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 11.,12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), и Плана генералне регулације „Пожаревац 1” („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 4573/57 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Миодрага Марковића 32, у сврху **реконструкције, доградње и надградње постојећег стамбеног објекта са две стамбене јединице**, спратности По+П+1 (подрум + приземље + 1спрат), доминантне категорије: Б, класификационе ознаке 112112, (са учешћем од 100,00%), укупне бруто изграђене површине објекта од 399,00 м2, укупне бруто изграђене површине објекта надземно од **381,20 м2**; укупна БРУТО изграђена површина: 449,33 м2; укупна НЕТО површина: 353,55 м2; површина приземља: 201,82 м2

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Објекат је лоциран на катастарској парцели бр. 4573/57 КО Пожаревац у Пожаревцу (површина 735,00 м2). Предметна катастарска парцела бр. 4573/57 КО Пожаревац налази се у грађевинском подручју града Пожареваца - Пожаревац 1, претежне намене: **становане ниске спратности ван централне градске зоне**. Парцела бр. 4573/57 КО Пожаревац је правилног облика, и представља формирану грађевинску парцелу са приступом јавној саобраћајници ул. Миодрага Марковића и ул. Дрварска.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

На парцели има изграђених објеката: 2 (два) помоћна објекта који су предвиђени за рушење. Објекат 3 је бруто површине 40,00 м², а објекат 6 је бруто површине 23,00 м². Укупна површина објеката предвиђених за рушење је 63,00 м². Терен на коме се парцела налази је релативно раван. Парцела задовољава планом прописане параметре за грађевинску парцелу и изградњу објекта за становање. Постојећи стамбени објекат По+П чине следеће просторије: - подрум чине: 2 (два) ходника са степеништем и 3 (три) оставе; - приземље чине: затворена тераса, 2 (два) ходника, 2 (две) дневне собе, 2 (два) купатила, 3 (три) спаваће собе, тераса, 2 (две) кухиње са трпезаријом и славска соба; Висина од нулте коте до плафона у приземљу је 2,60м, док је висина подрумске етаже 2,00м. Парцела, њен положај и положај суседних парцела и објеката на њима је приказана на **Катастарско-топографском плану урађеном од стране Геодетске радње "Елит" Пожаревац, од 16.07.2024.год.** снимлио и обрадио Слађан Пантић, струк.геод.инж.

За потребе издавања ових локацијских услова, исходовано је:

- 1. Копија катастарског плана, издатог од стране РГЗ СКН Пожаревац број: 953-04-030-15990/2025 од 11.08.2025
- 2. Копија катастарског плана водова, издатог од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац број: 956-304-20368/2025 од 11.08.2025.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе посебна правила грађења за површине са **наменом становања ниске спратности изван централне градске зоне.**

III.3.3. Становање ниске спратности изван централне градске зоне

Табела 38. Посебна правила грађења за зону становања ниске спратности изван централне градске зоне

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 300 м²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објекат може бити 10% мања од прописаног минимума; • максимална површина парцеле је 1.500 м²; • најмања ширина фронта парцеле је 12 м; изузетно, за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 м.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 35%, • изузетно 40%, за објекте на углу. Овај индекс заузетости рачуна се само за најмању дозвољену површину парцеле, а за разлику до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.
највећа дозвољена висина објекта	• 8,5 м; • оријентациона спратност је П+1(+Пс);

	• на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.
положај објекта у односу на регулацију	• одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда; • грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m;
растојања објекта од бочних граница парцеле*	• најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката; • по правилу, зграде се постављају као слободностојеће; • највећа дозвољена дужина уличне фасаде објекта је 20 m; • дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих); • изузетно, дозвољена је изградња зграда у низу, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Објекти у низу су обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта.
растојања објекта од задње границе парцеле*	• најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 5 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); • изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 2/3 висине објекта, али не мање од 6 m; • објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.
заштита суседних објеката*	• међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као

	референтна висина узима се највећа дозвољена висина; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 m; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m; • отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну; • објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.
кота приземља	• кота приземља не сме бити нижа од нулте коте; • изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат; • кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.
услови за зелене и слободне површине	• минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 45%; • није дозвољено попличавање предбашта у проценту већем од 40%; • на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту; • за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.
услови за изградњу помоћних објеката	• дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији становања (гаража, баштенска кућица и сл), уз услов да се налазе у задњем дворишту и да не угрожавају друге објекте на парцели и на суседним парцелама; • дозвољено је подизање сеника и мањих надстрешница за паркинг места, такође у задњем дворишту;

	• помоћни објекти могу бити искључиво приземни; • висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле; • помоћни објекти могу се градити на растојању не мањем од 1 m од бочних и задњих граница парцеле. Изузетно, уз сагласност суседа, помоћни објекти могу се градити на граници парцеле.
услови за оградавање	• ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m; • изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m; • бочне и задња стране парцеле могу се оградавати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.
остали услови	• дозвољене су највише 4 стамбене јединице по објекту.

* изузетно, мања растојања, као и планирање објекта на заједничкој међи са калканским зидом, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта, који мора садржати анализу утицаја на директно осунчање суседних парцела и објеката, уз сагласност суседа.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 4573/57 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Миодрага Марковића 32, могуће је планирати реконструкцију, доградњу и надградњу постојећег стамбеног објекта са две стамбене јединице, спратности По+П+1 (подрум + приземље + 1спрат), доминантне категорије: Б, класификационе ознаке 112112, (са учешћем од 100,00%), укупне бруто изграђене површине објекта од 399,00 м², укупне бруто изграђене површине објекта надземно од 381,20 м²; укупна БРУТО изграђена површина: 449,33 м²; укупна НЕТО површина: 353,55 м²; површина приземља: 201,82 м², а на основу Идејног решења број: ИДР-06-05/25 од јуна 2025. Пожаревац, израђеног од стране ПБ "ПЕРИЋ"- ПОЖАРЕВАЦ ул. Доситејева 2/2 Одговорно лице пројектанта: Драган Перић, за које је Главни пројектант: Јелена Тубић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 K530 11, које је саставни део ових локацијских услова.

Параметри дати Идејним решењем:

Укупна површина парцеле: 735,00м²

Спратност : По+П+1

Индекс заузећа 27,46%

Укупна НЕТО корисна површина објекта износи: 353,55м².

Укупна БРУТО површина објекта у основи приземља износи:201,82м².

Укупна БРУТО површина објекта износи: 449,33м².

Проценат зелених површина: 55,14%

Висина венца: 6,20м

Висина слемена: 8,46м

Број функционалних јединица/станава: 2

Број паркинг места: 3

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.

- положај објекта градње и његова регулација:

За предметне катастарске парцеле к.п.бр. 3028/4 и дела 3028/5 обе К.О. Пожаревац, је потребно извршити препарцелацију, како би испуниле **услов за грађевинску парцелу**, а све у складу са важећим Законом о планирању и изградњи и планским документом.

Планирани пешачки и колски приступ објекту је из улице Хајдук Вељкове, катастарска парцела бр.1199/2 КО Пожаревац. Грађевинска линија се у поставља на 5,00м од планиране регулационе линије према ПГР-у 1, односно ка улици Хајдук Вељковој. Ка катастарској парцели бр. 3028/3 КО Пожаревац, објекат се поставља на удаљењу од 3,00-3,26м. Ка катастарској парцели број 3028/9 КО Пожаревац, гледајући бочну западну страну објекат се поставља на удаљењу од 1,00м, уз писмену сагласност суседа, власника катастарске парцеле, односно дела парцеле који се користи као пролаз, док је ка задњој страни, северне оријентације удаљење од границе 5,06-5,41м

- нивелациони услови:

НИВЕЛАЦИЈА: Кота пода приземља у односу на коту терена улазног дела је виша за 0,20м. Терен на коме се налази локација је у релативно раван.

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.

-правила за ограђивање:

Ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m. Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Бочне и задња стране парцеле могу се ограђивати живом оградом, транспаретном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m. Капије на регулационој линији не смеју се отворати на споља, ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се ограђује. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије. Уколико парцела излази на више улица, према свакој је дозвољено поставити колску капију. Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

- Технички услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-363148-UPP-25 од 09.09.2025.године, издати од стране Оператера 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: 03-6060/2 од 09.09.2025. године, издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“** са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде 2;
- Технички услови, број: 3151 од 05.09.2025. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис Пожаревац**, Воје Дулића 28, Пожаревац;
- Технички услови, број: 01-5791/1 од 08.09.2025. године, издати од стране **ЈКП Комуналне службе Пожаревац**, Моше Пијаде 2, Пожаревац

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.

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- **Идејно решење број: ИДР-06-05/25 од јуна 2025. Пожаревац**, израђеног од стране ПБ "ПЕРИЋ"- ПОЖАРЕВАЦ ул. Доситејева 2/2 Одговорно лице пројектанта: Драган Перић, за које је **Главни пројектант: Јелена Тубић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 K530 11, које је саставни део ових локацијских услова;**
- Катастарско топографски план **урађеном од стране Геодетске радње "Елит" Пожаревац, од 16.07.2024.год.** снимео и обрадио Слађан Пантић, струк.геод.инж.
- Пуномоћје за подношење захтева од маја 2025. године, оверено од стране јавног бележника Милоша милићевића бр.УОП – I:4609-2025 од 20.05.2025.
- Решење о озакоњењу број: 04-35-7238/2003 од 25.06.2024. и број: 04-35-2025 од 30.04.2025.године, издати од стране Одељења за урбанизам и грађевинске послове, Одсек за озакоњење објеката;
- Уговор о купопродаји непокретности, закључен дана 15.05.2025. године у Пожаревцу, оверен од стране јавног бележника Милоша милићевића бр.ОПУ:556-2025 од 15.05.2025
- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 04.06.2025.године на износ од 4690,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 04.06.2025.године на износ 2632,00 динара.

НАПОМЕНА:

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.

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, и 62/2023), 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.

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.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исхођење решења о грађевинској дозволи, сходно члану 135. 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 и 62/2023).

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
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.