



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-31753-LOC-2/2025**
Број: **04-350-645/2025**
Датум: 20.11.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву поднетом од стране Ристић (Влада) Предрага из Пожаревца, улица Ударничка број 10, кога заступа Привредно друштво за пројектовање и инжењеринг “НАША КУЋА” Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Таковској број 15/3, за издавање локацијских услова ради планиране реконструкције, надogradње и доградње постојећег објекта, 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 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу **број 4575/49 К.О. Пожаревац**, у Пожаревцу а за планирану реконструкцију, доградњу и надградњу постојећег објекта, евидентираног у препису листе непокретности број 5973 К.О.Пожаревац, као објекат број 17 који врши заузеће у основи од 129м², планиране намене за једнопородично становање, спратности По+П (подрум и приземље).

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 4575/49 К.О. Пожаревац, се налази у грађевинском реону Града Пожаревца и остварује приступ јавној површини са југоисточне стране улици ка улици Чегарској (к.п.бр. 4575/9 К.О. Пожаревац), где је уједно и предвиђен приступ објекту у складу са приложеном пројектном документацијом.

Кататсрака парцела број 4575/49 К.О. Пожаревац испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

У складу са чланом 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће:

Категорија објекта: А (незахтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 111 011;

Намена објекта: стамбене зграде са једниим станом, максималне површине до 400м², максималне спратности до П+1+Пк.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана је изградња стамбеног објекта – породичне куће, спратности По+П (подум и приземље), максималног габарита основе 15,35м x 10,50м, бруто површине основе етаже приземља БПО_{пр}=163,00м², укупне нето корисне површине НПО=185,30м² и бруто развијене грађевинске површине БГПО=163,00м², који се формира реконструкциом, доградњом и надградњом објекта.

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

У складу са чланом 57. став 2. 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);

Предметна парцела је лоцирана у зони становања ниске спратности иван централне градске зоне.

Планирани су радови на реконструкцији, доградњи и постојећег објекта. Планирана намена објекта у складу са планираном наменом.

У складу са планираним радовима, планом су дати услови за обнову и реконструкцију објекта, на начин да се постојећи објекти могу се задржати, уколико одговарају планираној претежној, или њој компатибилној, намени и начину коришћења простора. Дозвољава се њихова доградња, реконструкција, адаптација или санација, као и замена новим објектима по потреби, у оквиру услова датих овим планом.

За зону изградње у којој је лоцирана парцела, важе следећи услови:

Услови за формирање грађевинске парцеле: најмања површина парцеле је 300 м², најмања ширина фронта парцеле је 12 м.

Највећи дозвољени индекс заузетости (Из): 35% (изузетно 40%, за објекте на углу);

Највећа дозвољена висина објекта: 8,5 м; оријентациона спратност је П+1 (Пс);

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 м;

Растојања објекта од бочних граница парцеле: најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 м (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 м;

Растојања објекта од задње границе парцеле: најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 5 м (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 м, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 2/3 висине објекта, али не мање од 6 м; 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 објекта на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 м, 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 м; није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 м; отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 м. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 м и морају имати нетранспарентну испуну; објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 м од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.

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 1m изнад нулте коте.

Минимални проценат зелених површина на парцели 40% (изузетно, уколико објекат има раван зелени кров, минимални проценат зелених површина на парцели је 30%). Зелене површине изнад подземних објеката у прорачун улазе са 50% своје површине. За уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.

Ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4м и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 м (изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1м). Бочне и задња стране парцеле могу се ограђивати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8м или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9м.

Остали услови: дозвољене су највише 4 стамбене јединице по објекту.

5. УСЛОВИ 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 9. 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:

- Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-429612-UPP-25 од 03.11.2025. 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, који укључују бланко Уговор ПР-ЕНГ-01.127/02 (8/81), број 20700-D.11.02-429612-UPP-25-UGP од 03.11.2025.године, Упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору за пружању услуге за прикључење ПР-ЕНГ-01.128/02;
- Технички услови, број: 03-7536/2 од 12.11.2025. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;
- Технички услови, број 5206/2 од 05.11.2025. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број: 01-6963/1 од 04.11.2025. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 477951/2-2025 од 23.10.2025. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. – Сектора за мрежне операције – Службе за планирање и изградњу мреже Београд;
- Технички услови, број 3820 од 23.10.2025. године, издатих од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28;

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.

6. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

У складу са чланом 55. став 1. тачка 4а) 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), локацијски услови садрже податак томе да ли је у вези са изградњом објекта или извођењем радова у складу са издатим локацијским условима потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда те студије.

За планиране радове на пренамени помоћног објекта у стамбени, односно за планирану намену објекта није прописано покретање поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ број 114/2008).

7. ПЛАН УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ:

У складу са чланом 55. став 1. тачка 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), локацијски услови садрже и дуге услове у складу са посебним законом.

У складу са чланом 58а став 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“ број 39/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 и 35/2023) забрањено је неконтролисано одлагање отпада од грађења и рушења.

На основу члана 152. став 8. тачке 3в) и 3г) 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) одговорни извођач радова је дужан 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 наведеног и у складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“ број 93/2023 и 94/2023) за планиране радове, односно објекте А категорије, није прописано сачињавање плана управљања отпадом од грађења и рушења.

8. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији је могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, на начин приказан „Идејним решењем“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број D 09-01/25 од 19.09.2025.године, сачињен од стране Привредно друштво за пројектовање и инжењеринг “НАША КУЋА” Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Таковској број 15/3, које је саставни део локацијских услова.

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

Грађевинску парцелу:

Површина:

Површина катастарске парцеле број 4575/49 К.О. Пожаревац је 17574,00м² (удео у власништву Предрага Ристића: 1522,00м²) и иста се налази у грађевинском подручју Града Пожаревца;

Индекс заузетости (Из) износи =78,50%

Индекс изграђености (Ии) износи =0,11

Планирана висина објекта:

- спратност је По+П (подрум и приземље);
- висина венца износи: Нв=+3,55м (+82,95м);
- висина слемена износи: Нс=+6,75м (+6,75м);
- спратна висина: 3,08-2,63м;

Положај објекта у односу на регулацију:

Парцела, њен положај и положај суседних парцела и објеката на њима је приказана на Катастарско-топографском плану урађеном од стране Геодетске радње "Елит" Пожаревац. Део предметне катастарске парцеле 4575/49 КО Пожаревац, у власништву Предрага Ристића, према приложеном препису листа непокретности и предлогу скице деобе је површине 15a22м².

Парцела је релативно правилног облика и западне оријентације у односу на улицу Чегарску. Планирани пешачки и колски приступ објекту је из улице Чегарске, катастарска парцела бр. 4575/9 К.О. Пожаревац. Регулациона линија се делимично поклапа са границом катастарске парцеле бр. 4575/9 КО Пожаревац ка улици чегарској, а грађевинска линија се у потпуности задржава и она је на 7,42-11,33м.

Ка бочној граници северне оријентације, односно ка катастарској парцели бр. 4575/72 КО Пожаревац, грађевинска линија се у потпуности задржава према постојећем стању, и на удаљењу је од 2,76-3,00м.

Бочне грађевинске линије као и грађевинске линије ка улици се у потпуности задржавају према постојећем стању. Планирана реконструкција подразумева формирања формирања степеништа за подрум.

Планирана нивелација:

- Кота тротоара око објекта - 0,90м (+79,50м);
- Кота пода приземља ± 0,00м (+79,40м);
- Кота венца крова +3,55м (+82,95м);
- Кота слемена крова +6,75м (+6,75м);

Услови за зелене и слободне површине: планирана површина под зеленилом износи: 78,50%

Паркирање: планирано у оквиру парцеле;

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. 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.

9. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем: ROP-PZR-31753-LOC-2/2025 (04-350-645/2025) од 20.10.2025. године, од стране Ристић (Влада) Предрага из Пожареваца, улица Ударничка број 10, кога заступа Привредно друштво за пројектовање и инжењеринг "НАША КУЋА" Д.О.О. са седиштем у Пожаревцу у улици Таковској број 15/3, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број D 09-01/25 од 19.09.2025.године, сачињен од стране Привредног друштва за пројектовање „НАША КУЋА“ са седиштем у Пожаревцу у улици Таковској број 15/3. За главног и одговорног пројектанта одређена је: Силвија Тајтењи д.и.г. броја лиценце 310 4616 03;
- Препис листа непокретности број 5973 К.О. Пожаревац;
- Сагласности сувласника;
- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 4575/49 К.О. Пожаревац, од 15.05.2025.године, сачињен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ са седиштем у Пожаревцу;
- Овлашћење од 19.09.2025. године са Скицом деобе;
- Доказ о уплати накнаде за РАТ, ЛАТ и ЦЕОП;

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ - Службе за катстар непокретности Пожаревац и РГЗ - Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова

Крагујевац, у складу са чланом 7. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 87/2023) и члана 9. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023):

- Копија катастарског плана, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

10. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

У складу са чланом 57. Став 6. и 7. 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), локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

11. НАПОМЕНЕ

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.

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 Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожареваца

Саветник
Александра Нејковић, д.и.а.

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, д.и.а