



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-40716-LOC-1/2025**
Број: **04-350-805/2025**
Датум: 26.01.2026. 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 Радомир Гицића из Лучице, кога заступа Даран Перић ПР Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИТ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/2, за издавање локацијских услова ради изградње стамбеног 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 и 62/2023), 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 Просторног плана Града Пожаревца. („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/2012), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 5099 К.О. Лучица, у а за планирану изградњу стамбеног објекта

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 5099 К.О. Лучица (површине 513,00м²), се налази у грађевинском реону града Пожаревца – сеоском насељу Лучица, и остварује приступ јавној површини са југоисточне стране ка улици Ђуре Јакшића (к.п.бр. 6430 К.О. Лучица), где је уједно и предвиђен приступ објекту у складу са приложеном пројектном документацијом.

На парцели нема изграђених објеката.

Катастрака парцела број 5099 К.О. Лучица 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 једним станом, максималне површине до 400м², максималне спратности до П+1+Пк.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана је изградња стамбеног објекта – породичне куће, планиране спратности П+0 (приземље), бруто површине основе БПОпр=82,52м², развијене бруто грађевинске површине БРГПО=82,52м², укупне бруто површине БРПО=82,52м² и нето корисне површине НПО=72,57м².

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. Просторни план Града Пожаревца. („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/2012);

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 5099 К.О. Лучица, у Лучици, налази се у зони породичног становања у оквиру грађевинског подручја одређеног Просторним планом Града Пожаревца.

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 300м²

- 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%

Зелене површине

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

Висинска регулација

- максимална спратност објекта.....П+2+Пк

Хоризонтална регулација:

- грађевинска линија објекта удаљена је мин. 3,00м од регулационе линије;

- минимално одстојање главних објеката од међе износи 2,5 m, минимално растојање приземних слободностојећих објеката од границе са суседном парцелом мора бити минимално 1,5м (за изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 метра не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија);

- Услови приступа парцели: Новоформирана парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај. Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m.

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.11.02-532314-UPP-26 од 08.01.2026. 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.11.02-532314-UPP-26-UGP од 08.01.2026.године, Упустом за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору за пружању услуге за прикључење ПР-ЕНГ-01.128/01;
- Технички услови, број: 03-89/2 од 12.01.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2, са напоменом да: „ЈКП Водовод и канализација Пожаревац, системом водоснабдевања не обухвата к.п.бр. 5099 К.О. Лучица“;
- Технички услови број: 01-193/1 од 13.01.2026. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број 4855 од 08.01.2026. 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 и 62/2023), 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 и 62/2023)

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;) ИДР-02-12/25-00 од децембра 2025. године, сачињен од стране Даран Перић ПР Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИТ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/23, 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 5099 К.О. Лучица је 513,00м²;

Индекс заузетости износи Из=16,09%

Планирана висина објекта:

- спратност је П (приземље);
- висина венца износи: Нв=+2,80м (+85,40мнв);
- висина слемена износи: Нс=+4,370м (+87,30мнв);
- спртана висина призмеља износи: 2,60м;

Положај објекта у односу на регулацију:

- Регулациона линија предвиђена је према улици Ђуре Јакшића (к.п.бр. 6430 К.О. Лучица) и поклапа са границом катастарске парцеле број 5099 К.О. Лучица;
- Грађевинска линија предвиђена на растојању 10,90м од регулационе линије;

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

- Са североисточне стране парцеле (ка к.п.бр. 5100 К.О. Лучица) објекат је лоциран на растојању од 4,45м;
- Са северозападне стране парцеле (ка к.п.бр. 5094 К.О. Лучица) објекат је лоциран на растојању од 9,47м;
- Са југозападне стране парцеле (ка к.п.бр. 5098 К.О. Лучица) објекат је лоциран на растојању од 4,85м;

Планирана нивелација:

- Кота тротоара око објекта - 0,50м (+82,10мнв);
- Кота пода приземља ± 0,00м (+82,60,10мнв);
- Кота венца крова +2,80м (+85,40мнв);
- Кота слемена крова +4,370м (+87,30мнв);

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи: 58,35% површине парцеле;

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-40716-LOC-1/2025 (04-350-805/2025) од 10.12.2025. године, од стране Радомир Гицић из Лучице, кога заступа Даран Перић ПР Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/2, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број ИДР – 02-12/25 од децембра 2025.године, сачињен од стране Дарана Перића ПР Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/2. За главног и одговорног пројектанта одређен је: Драган Перић д.и.г. броја лиценце 311 F108 07;
- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 5099 Лучица, од 07.05.2024. године, сачињен од стране Геодетске радње „АССУС“ са седиштем у Пожаревцу;
- Пуномоћје за заступање;
- Доказ о уплати накнаде за 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, број: 952-04-030-26072/2025 од 19.12.2025. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Копија катстарског плана водова, број: 956-304-34460/2025 од 17.12.2025. године, издата од стране РГЗ – 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, 62/2023 и 91/2025), 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 разradi 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 исхођивање 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, 62/2023 и 91/2025).

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.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Саветник
Александра Нејковић, д.и.а.

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, д.и.а