



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-40297-LOC-1/2025
Број: 04-350-793/2025
Датум: 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 **Сунчице Молтисанти из Пожаревца, ул. Илије Бирчанина бр. 35, који је по пуномоћју поднет од стране Александре Кокерић из „NA2 studio“ из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр. 34.**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, на к.п.бр. 5861 К.О. Лучица, у Лучици ул. Нушићева 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, 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. 10/2012) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 5861 К.О. Лучица, у Лучици ул. Нушићева бб, укупне површине 1560,00m², за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), укупне БРГП објекта 234,00m², укупне бруто површине објекта 234,00m² и нето површине 194,11m²

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 5861 К.О. Лучица, у Лучици, правилног правоугаоног облика, укупне површине 1.219,00m², са северозападне стране остварује приступ јавној саобраћајној површини – ул. Нушићеве. Предметна парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

На основу приложеног катастарско-топографског плана на предметној парцели нема евидентираних изграђених објеката.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 5861 К.О. Лучица, у Лучици, налази се у зони мешовитог 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 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%

Зелене површине

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

Висинска регулација

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

Хоризонтална регулација:

- грађевинска линија објекта удаљена је мин. 3,00m 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 1,5m (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.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 5861 К.О. Лучица, у Лучици, ул. Нушићева бб, укупне површине 1.219,00m², за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 24,77m x 10,08m, површине приземља 234,00m², укупне грађевинске бруто површине објекта 234,00m², укупне БРГП 234,00m², укупне НЕТО површине 194,11 m² а у свему према Идејном решењу урађеном од стране „NA2 studio“ из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр. 34, број техничке документације 0-01/11-2025 од новембра 2025. године, за које је главни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 A01563 19, 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 19,00%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,19, 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. 5296 К.О. Лучица, према улици Нушићева, која тангира предметну парцелу са северозападне стране.

Грађевинска линија објекта постављена је на 20,98m од регулационе линије према улици Нушићевој (к.п.бр. 5296 К.О. Лучица).

Према бочној граници парцеле, на северуистоку објекат се поставља на 3,18-5,08m од границе парцеле (према к.п.бр. 5860 К.О. Лучица).

Према бочној граници парцеле, на југозападу објекат се поставља на 4,29m од границе парцеле (према к.п.бр. 5862 К.О. Лучица).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +80.80m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +80.20m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +4.56m (апсолутна кота +85.36m). Кота венца објекта износи +3.01m (апсолутна кота +83.81m). **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 Нушићеве, која предметну парцелу тангира са северозападне 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:

Парцеле се могу ограђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница с тим да висина унутрашње оградe 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 оградe 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 50% 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. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-8977/2 кроз Цеоп достављен 24.12.2025. године;
2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-500450-UPP-25 од 19.12.2025. године;
3. Технички услови, број: 4575 од 16.12.2025. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис Пожаревац“, Воје Дулића 28, из Пожареваца;

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца јавних овлашћења.

Објекат из предметног пројекта не налази се на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр. 114/08).

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 NA2 studio“ из Пожареваца, ул. Моше Пијаде бр. 34, број техничке документације 0-01/11-2025 од новембра 2025. године, за које је главни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 A01563 19.
- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 5861 К.О.Лучица, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-33509/2025 од 10.12.2025. године.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 5861 К.О. Лучица, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-25333/2025 од 10.12.2025. године.
- Катастарско-топографски план урађен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца и оверен и електронски потписан од стране Слађана Пантића, геод. инж. од 24.9.2025. године.
- Пуномоћје.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-8977/2 кроз Цеоп достављен 24.12.2025. године;
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-500450-UPP-25 од 19.12.2025. године;
- Технички услови, број: 4575 од 16.12.2025. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис Пожаревац“, Воје Дулића 28, из Пожареваца;
- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и доказ о уплати 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

Невена Радовановић, дипл.пр.планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.