

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-4711-LOC-2/2025
Зав.Број: 04-350-422/2025
Датум: 18.02.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући **по захтеву: Ружица Илић из Пожаревца**, улица Карађорђева бр. 90, преко пуномоћника PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NAŠA KUĆA DOO POŽAREVAC (Матични број правног лица: 20612657, ПИБ 106487617), за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојеће стамбене зграде (објекат бр.5) са једним станом (на основу добијене грађевинске дозволе број: 04-351-196/2006 од 05.06.2006.године са извршеном пријавом радова), спратности П+1+Пк на спратност П+1, на к.п.бр. 6327 К.О. Кличевац, у улици Цара Душана ББ, Кличевац, 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), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), и **Просторног плана Града Пожаревца** („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 6327 К.О. Кличевац, у улици Цара Душана ББ, Кличевац, на којој се планира реконструкција и доградња постојеће стамбене зграде (објекат бр.5), спратности П+1+Пк, са једним станом (на основу добијене грађевинске дозволе број: 04-351-196/2006 од 05.06.2006.године са извршеном пријавом радова), на спратност П+1, на к.п.бр. 6327 К.О. Кличевац, у улици Цара Душана ББ, Кличевац.

На основу важећег Просторног плана Града Пожаревца, наведена катастарска парцела, испуњава услов за грађевинску парцелу.

На основу наведеног Идејног решења, планирани објекат је:

Категорије А, класификационе ознаке 111011, спратности П+1

Укупна БГРП надземно од 258,50 м².

Укупна НЕТО површина надземних етажа новог објекта: 202,30 м²

Број функционалних јединица/станава: 1

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 6327 К.О. Кличевац, у Кличевцу, је неправилног облика укупне површине 1776,00 м² и остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Карађорђева и ул. Цара Душана.

На основу катастарско-топографског плана за к.п. бр. 6327 К.О. Кличевац, израђеног од стране Г.Р. „ЕЛИТ“ Пожаревац од 05.08.2022.године, снимио и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод., на предметној парцели постоје изграђени објекти.

На ситуационом плану, лист бр. 01 графичке документације пројекта архитектуре, Идејно решење (0.Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре), број: Д 07-02/25, Пожаревац, од 01.07.2025.године, урађено од стране Пројектант: ПД "Наша кућа" д.о.о. Пожаревац, Таковска 15/3, Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор. Главни пројектант је: Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ.са лиценцом број: 310 4616 03, означени су следећи објекти:

Објекат бр. 1 (Стамбени објекат П+0) бруто површине у основи приземља 92,00 м², у потпуности се руши, уклања

Објекат бр. 2 (Стамбени објекат П+0) бруто површине у основи приземља 85,00 м², у потпуности се задржава

Објекат бр. 2а (Помоћни објекат П+0) бруто површине у основи приземља 8,63 м², у потпуности се руши, уклања

Објекат бр. 3 (Помоћни објекат) бруто површине у основи приземља 103,00 м², у потпуности се задржава

Објекат бр. 4 (Помоћни објекат П+0) бруто површине у 37,00 м², у потпуности се руши, уклања

Објекат бр. 5 (Стамбени објекат П+1, који је предмет реконструкције и доградње), бруто површине 101,22 м², у потпуности се задржава

Објекат бр. 6 (Помоћни објекат П+0) бруто површине у основи приземља 48,37 м², у потпуности се руши, уклања

Објекат бр. 7 (Помоћни објекат П+0) бруто површине у основи приземља 34,00 м², у потпуности се задржава.

За потребе издавања локацијских услова, прибављено је:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-26845/2025 од 30.12.2025. године, издата од стране РГЗ СКН Пожаревац;
- Копија катастарског плана водова: број 956-304-35434/2025 од 30.12.2025. године, издато од стране РГЗ Одељење за катастар водова Крагујевац;

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 6327 К.О. Кличевац, налази се у оквиру грађевинског подручја сеоског насеља Кличевац, у зони претежно намењеној мешовитом становању и испуњава услов за грађевинску парцелу.

- 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

- минималана 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.

Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На бр. 6327 К.О. Кличевац, у Кличевцу, укупне површине 1776,00 м², **могуће је планирати реконструкцију и доградњу постојеће стамбене зграде** (објекат бр.5), спратности П+1+Пк, са једним станом (на основу добијене грађевинске дозволе број: 04-351-196/2006 од 05.06.2006.године са извршеном пријавом радова), на спратност П+1, на к.п.бр. 6327 К.О. Кличевац, у улици Цара Душана ББ, Кличевац, а у свему према **Идејном решењу** (0.Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре), број: Д 07-02/25, Пожаревац, од 01.07.2025.године, **урађен од стране Пројектант: ПД " Наша кућа" д.о.о. Пожаревац**, Таковска 15/3, Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор. **Главни пројектант је: Силвија Мајтењи, дип.инж.грађ..са лиценцом број: 310 4616 03.**

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 20,95%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону.
- Проценат зелених површина износи: 64,85%
- Индекс изграђености износи: 0,27
- Укупна бруто грађевинска површина: 258,50 m²
- Укупна БГРП надземно: 258,50 m²
- Укупна НЕТО површина: 202,30 m²
- Укупна БРУТО површина доградње: 46,60 m²
- Укупна НЕТО површина доградње: 60,99 m²
- Висина венца: 6,00 м (+83,40м)
- Висина слемена: 8,40 м (+85,80м)
- Број станова: 1
- Број паркинг места: 2

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле.

Грађевинска парцела је неправилног облика. Улаз у објекат пројектован је из дворишта, са прилазом из улице Карађорђево и улице Цара Душана. Положај предметног објекта је приказан на ситуационом плану у оквиру приложеног идејног решења.

- нивелациони услови:

- Висина венца: 6,00 м (+83,40м)
- Висина слемена: 8,40 м (+85,80м)

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 и уређење парцеле:

Улаз у објекат пројектован је из дворишта, са прилазом из улице Карађорђево и улице Цара Душана. Колски улаз и пешачки прилаз су из улице Карађорђево и улице Цара Душана. Нивелација дворишта, пројектована је тако да се све атмосферске воде прикупљају у зелене површине. Зеленила на парцели има у количинама и површинама да задовољавају урбанистичке параметре. На парцели су за нови објекат предвиђена два паркинг места.

- оградивање:

Парцеле се могу оградивати 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 оградивати 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 оградивати 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 за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-2445-UPP-26 од 16.01.2026.године, издати од стране Оператера дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ 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;
2. Технички услови, број: 24 од 08.01.2026. године, издати од стране **ЈКП Паркинг сервис** Пожаревац, Воје Дулића 28, 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.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење** (0.Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре), број: Д 07-02/25, Пожаревац, од 01.07.2025.године, **урађено од стране Пројектант: ПД " Наша кућа" д.о.о. Пожаревац**, Таковска 15/3, Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор. **Главни пројектант је: Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ.са лиценцом број: 310 4616 03;**

- **Катастарско - топографски план** за к.п. бр. 6327 К.О. Лучица, у Лучици, израђеног од стране Г.Р. „ЕЛИТ“ Пожаревац од 05.08.2026. године, снимио и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод.;

- **Пуномоћје за подношење** захтева од 21.04.2022. године;

- **Доказ о уплати** накнаде за издавање локацијских услова за републичку:400,00 и 5800,00 динара од 03.07.2025.године, локалну: 2109,00 динара од 03.07.2025.године и административну таксу за ЦЕОП од 03.07.2025.године

НАПОМЕНА:

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 115/2020), 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 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Локацијски услови важе 2. године од дана издавања или до истека важења решења о издавању грађевинске дозволе издатог 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
Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.