



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-41923-LOC-1/2025
Број: 04-350-832/2025
Датум: 22.1.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Радослава Пауљевића из Берања, ул. Маршала Тита бб, 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. 2098 и 2099, обе К.О. Берање, у Берању ул. Вељка Дугошевића 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“, бр. 96/2023) и Просторног плана Града Пожаревца. („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/2012) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 2098 и 2099, обе К.О. Берање, у Берању ул. Вељка Дугошевића бб, укупне површине 1560,00m², за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне БРГП објекта 367,50m², укупне бруто површине објекта 399,40m² и нето површине 334,92m²

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 2098 и 2099, обе К.О. Берање, у Берању, правилног правоугаоног облика, укупне површине 1451,00m², са јужне стране остварује приступ јавној саобраћајној површини – ул. Вељка Дугошевића. Предметне парцеле испуњавају услов за грађевинску парцелу.

На основу приложеног катастарско-топографског плана на предметној парцели евидентиран је један изграђен објекат.

Изградња се може планирати и на више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом о планирању и изградњи

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 2098 и 2099, обе К.О. Берање, у Берању, 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 слободностojeће објекте 300m²

- минимална ширина парцеле

- за слободностojeће 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 слободностojeћих 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.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 2098 и 2099, обе К.О. Берање, у Берању ул. Вељка Дугошевића бб, укупне површине 1451,00m², за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+1+Пк (подрум+приземље+спрат+поткровље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 13,20m x 16,50m, површине приземља 155,71m², укупне грађевинске бруто површине објекта 399,40 m², укупне БРГП 367,50 m², укупне НЕТО површине 334,92 m² а у свему према Идејном решењу урађеном од стране „MRS ARCHITECTURE STUDIO“ из Старе Пазове, ул. Владимира Хурбана бр. 66, број техничке документације IDR- 07/25 од децембра 2025. године, Стара Пазова, за које је главни пројектант Марија Прокић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 N118 14, 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 објекта. 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 19,62%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,25, 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. 2432 К.О. Берање, према улици Вељка Дугошевића, која тангира предметну парцелу са јужне стране.

Грађевинска линија објекта постављена је на 40,23m од регулационе линије према улици Вељка Дугошевића (к.п.бр. 2432 К.О. Берање).

Према бочној граници парцеле, на истоку објекат се поставља на 2.93-3.20m од границе парцеле (према к.п.бр. 2100 К.О. Берање).

Према бочној граници парцеле, на западу објекат се поставља на 2.00-2.81m од границе парцеле (према к.п.бр. 1639 К.О. Берање).

Према задњој граници парцеле, на северу објекат се поставља на 5.57m од границе парцеле (према к.п.бр. 1642 К.О. Берање).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +192.40m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +192.23m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +10.75m (апсолутна кота +203.15m). Кота венца објекта износи +5.43m (апсолутна кота +197.83m). **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 Маршала Тита, која предметну парцелу тангира са јужне 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.

- оградаивање:

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 оградајује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати 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 03-90/2 кроз Цеоп достављен 15.1.2026. године;

2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-527352-UPP-25 од 8.1.2026. године;

3. Технички услови, број: ДБ 215/25 од 9.1.2026. године, издати од стране ЈП „Путеви Србије“, ул. Булевар Краља Александра бр. 282, из Београда.

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 стране „MRS ARCHITECTURE STUDIO“ из Старе Пазове, ул. Владимира Хурбана бр. 66, број техничке документације IDR- 07/25 од децембра 2025. године, Стара Пазова, за које је главни пројектант Марија Прокић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 N118 14.
- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 2098 и 2099, обе К.О. Берање, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-35173/2025 од 26.12.2025. године.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 2098 и 2099, обе К.О. Берање, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-26588/2025 од 26.12.2025. године.
- Катастарско-топографски план урађен од стране Горана Михајловића струк.инж.геод и Ана Марије Савић геометра и оверен и електронски потписан од стране Слободанке Сандуловић, геод. инж. од 17.10.2025. године.
- Пуномоћје од 24.11.2025. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-90/2 кроз ЦеоП достављен 15.1.2026. године;
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-527352-URP-25 од 8.1.2026. године;
- Технички услови, број: ДБ 215/25 од 9.1.2026. године, издати од стране ЈП „Путеви Србије“, ул. Булевар Краља Александра бр. 282, из Београда;
- 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 објекта („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.прос.планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.