



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-31547-LOC-1/2025
Број: 04-350-639/2025
24.11.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Драшка Перића из Пожаревца, ул. Сопотанска бр. 29**, који је по пуномоћју поднет од стране Слободана Павловића из Пожаревца, ул. Невесињска бр. 46, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, спратности Пр+0 (приземље), на к.п.бр. 6053 и 6054 обе К.О. Тириковац у Тириковцу, ул. Стефана Првовенчаног бб. на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), 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. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 6053 и 6054 обе К.О. Лучица у Лучици, ул. Стефана Првовенчаног бб., укупне површине парцела 2673 m², за изградњу стамбеног објекта, спратности Пр+0 (приземље), укупне бруто површине објекта 76,12m², БРГП објекта 76,12m² и нето површине 67,12m² (категорије А, класификационе ознаке 111011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарске парцеле бр. 6053 и 6054 обе К.О. Лучица у Лучици, приближно трапезног облика, укупне површине 2673 m², са северне и западне стране остварују директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Стефана Првовенчаног и представљају формиране грађевинске парцеле.

У складу са чл. 53а став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим Законом.

На основу приложеног катастарског топографског плана и прибављене копије плана, утврђено је да на предметним парцелама нема изграђених објеката.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чине катастарске парцеле број 6053 и 6054 обе К.О. Лучица у Лучици налази се у оквиру грађевинског подручја сеоског насеља Лучица, у зони претежно намењеној мешовитом становању.

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

- 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%

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.

- Минимална удаљеност зида са прозорским, вратним и другим отворима износи 4m од границе суседне парцеле, а у случају зида без отвора – 3 m; изузетно, у насељима збијеног типа и у другим просторно ограниченим двориштима минимална удаљеност зграде са зидом без отвора може да износи 1,5m од границе парцеле, уколико наспрам стоји зграда сличне намене с истим карактеристикама.

- У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња другог објекта, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

- Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40 % : 60 %, али не мање од 30 % : 70 %).

- 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. 6053 и 6054 обе К.О. Лучица у Лучици, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта, спратности Пр+0 (приземље) (катеорије А, класификационе ознаке 111011), бруто и БРГП површине 76,12m² и нето површине објекта 67,12m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране П.Д. „Студио Павловић“ из Пожаревца, ул. Невесињска бр. 46, број техничке документације ИДР-04-09/25-00 од септембра 2025. године, за које је као главни пројектант одређен Слободан Павловић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 310 2442 03, 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:

Планираном доградњом предметног објекта, постиже се индекс заузетости на парцели од 2,85%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености 0,03, што је мање од максимално дозвољеног који износи 1,0.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле: према к.п.бр. 5016 К.О. Лучица - улици Стефана Првовеначног, која тангира предметне парцеле са северне и западне стране.

Грађевинска линија се поставља на растојању од 7,82m према улици Стефана Првовенчаног. Према бочној граници парцеле на истоку, објекат се поставља на 3,00m (према к.п.бр. 6051 К.О. Лучица). Према бочној граници парцеле на југу, објекат се поставља на 47,51-47,87m (према к.п.бр. 6055 и 6056 обе К.О. Лучица).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +81.00m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +80,40m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +4,72m (апсолутна кота +85.72m). Кота венца објекта износи 2,70m (апсолутна кота +83.70m). **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 у оквиру парцеле и на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Стефана Првовенчаног, која предметну парцелу тангира са северне и западне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметних парцела бр.6053 и 6054 обе К.О. Лучица, 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 оgrade 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 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:

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. из Београда - Огранак Електродистрибуције Пожаревац, ул. Јована Шербановића бр. 17 из Пожаревца, број 20700-D.11.02-406951-UPP-25 од 13.10.2025. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис” из Пожаревца, ул. Воје Дулића бр. 28 из Пожаревца, број 3617 од 9.10.2025. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација” из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр. 2 из Пожаревца, број 03-5797/2 од 12.10.2025. године. **Услови су достављени Одељењу кроз систем ЦЕОП, дана 21.11.2025. године.**
- Технички услови издати од стране ЈП „Србијас” из Новог Сада – Регионална јединица Београд, Аутопут бр. 11, број ОП 827/25 (РН 1536/25) од 15.10.2025. године.

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

Поменути пројекат није прописан Уредбом 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 П.Д. „Студио Павловић“ из Пожаревца, ул. Невесињска бр. 46, број техничке документације ИДР-04-09/25-00 од септембра 2025. године, за које је као главни пројектант одређен Слободан Павловић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 310 2442 03.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 6053 и 6054 обе К.О. Лучица, издата од стране РГЗ – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-20476/2025 од 7.10.2025. године.
- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 6053 и 6054 обе К.О. Лучица, издата од стране РГЗ – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, број 956-304-26361/2025 од 7.10.2025. године.
- Катастарско топографски план урађен од стране геодетске радње „Елит“ из Пожаревца, од 2.9.2025. године.
- Пуномоћје од септембра 2025. године.
- Докази о уплати ЛАТ, РАТ и ЦЕОП такси.

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. 96/2023).

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
Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Иван Манојловић, дипл. инж. арх.

Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.