



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-17376-LOC-1/2025
Број: 04-350-368/2025
6.8.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Драгана Милановића из Бора, Ђорђа Андрејевића Куна бр. 5/6, који је по пуномоћју поднет од стране Виолете Арсић Ђорђевић из Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша Кућа“ д.о.о. из Пожаревца, ул. Таковска бр. 15, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом спратности П+1 (приземље+спрат), на к.п.бр. 1141 К.О. Костолац Село, у улица Капетана Тодића бр. 21, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закони, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), 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 1141 К.О. Костолац Село, укупне површине 820m², за изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности П+1 (приземље+спрат), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 219,40m² и БРГП објекта од 219,40m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1141 К.О. Костолац Село, правилног облика, укупне површине 8а и 20m², са југозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Капетана Тодића, и испуњава услов за грађевинску парцелу.

Увидом у ситуациони план снимљен у мају 2025. године од стране Драгана Ђака струковног инжењера геодезије који заступа геодетску радњу „Зенит“ из Пожаревца, установљено је да на парцели постоје два изграђена објекта од којих је један предвиђен за рушење ради изградње новог објекта.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 1141 К.О. Костолац Село, налази се у зони мешовитог становања у оквиру грађевинског подручја одређеног Просторним планом Града Пожаревца.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

- *минимална површина парцеле:*

за слободностојеће објекте.....300 м²

- *минимална ширина парцеле за изградњу:*

за слободностојеће објекте.....10,00м

- *максимални индекс или степен изграђености „И“:*

на парцели.....1,0

(представља однос бруто површине свих надземних етажа објеката и површине парцеле)

- *максимални индекс или степен заузетости „З“:*

на парцели.....50%

(представља однос збира бруто површина приземља објеката и површине парцеле)

Висинска регулација:

о максимална спратност за стамбене објекте..... П+2+Пк

Хоризонтална регулација:

- грађевинска линија објекта удаљена је мин. 3,00м од регулационе линије;
- Минимално одстојање главних објеката од међе износи 2,5м, док за приземне помоћне објекте чија стреха није виша од 3м (део до међе) минимално одстојање може бити до 1,5м, без отварања прозора ка суседној парцели. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0м не могу се на суседним парцелама предвиђати отвори стамбених просторија

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1141 К.О. Костолац Село, могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности П+1 (приземље+спрат) (категорије А, класификационе ознаке 111011), габарита основе приземља 7,60м x 13,80м, површине приземља 109,70 м², укупне грађевинске бруто површине објекта 219,40 м² и укупне БРГП 219,40 м² и нето површина објекта износи 169,25 м², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПД "Наша кућа" д.о.о. из Пожаревца, ул.Таковска бр. 15/3, (број техничке документације Д 06-01/25 од 9.6.2025. године), за које је главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 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:

Изградњом предметног објекта, постиже се индекс заузетости на парцели од 24,11%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,37, 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. 2681 К.О. Костолац Село - улици Капетана Тодића, која тангира предметну парцелу са југозападне стране.

Грађевинска линија објекта се поставља на 25,19-27,30m од регулационе линије.

Према бочној граници парцеле, на северозападу, грађевинска линија објекта се поставља на 2,00-2,50m. (према к.п.бр. 1139 К.О. Костолац Село).

Према бочној граници парцеле, на југоистоку, грађевинска линија објекта се поставља на 2,50m. (према к.п.бр. 1143 К.О. Костолац Село).

Према задњој граници парцеле, на југозападу, грађевинска линија објекта се поставља на 24,91-25,06m. (према к.п.бр. 1142/1 К.О. Костолац Село).

Од постојећег стамбеног објекта на истој парцели је постављен на 9,00m.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +74.30) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +73.95). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +7,94m (апсолутна кота +82.24 m). Кота венца објекта износи +6.08m (апсолутна кота +80.38m). 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 парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Капетана Тодића, која предметну парцелу тангира са југозападне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле бр. 1141 К.О. Костолац Село, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – 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 ограде 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 оградавати 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 оградаује.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30% 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 03-4673/2 од 1.8.2025. године.

Обзиром да не постоје услови за прикључак на канализациону мрежу, инвеститор је дужан да септичку јаму планира као водонепропусну у оквиру пројекта за грађевинску дозволу.

2. Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02.-271985-UPP-25 од 9.7.2025. године;

3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис Пожаревац“, Ул. Воје Дулића бр. 28, у Пожаревцу, број 2445 од 8.07.2025. године.

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 ПД "Наша кућа" д.о.о. из Пожареваца, ул. Таковска бр. 15/3, број техничке документације D 06-01/25 од 9.6.2025. године, за које је главни пројектант Силвија Мајтењи,

дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03, које је саставни део локацијских услова;

- Копија плана за к.п.бр. 1141 К.О. Костолац Село издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-12508/2025 од 26.6.2025. године;

- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 1141 К.О. Костолац Село, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар инфраструктуре Крагујевац, бр. 956-304-15112/2025 од 18.6.2025 године;

- Ситуациони план к.п.бр 1141 К.О. Костолац Село, урађен од стране геодетске радње „ЗЕНИТ“ из Пожареваца, од маја 2025. године;

- Пуномоћје од 29.03.2025. године;

- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-4673/2 од 1.8.2025. године.

Обзиром да не постоје услови за прикључак на канализациону мрежу, инвеститор је дужан да септичку јаму планира као водонепропусну у оквиру пројекта за грађевинску дозволу.

- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02.-271985-UPP-25 од 9.7.2025. године;

- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис Пожаревац“, Ул. Воје Дулића бр. 28, у Пожаревацу, број 2445 од 8.07.2025. године.

- Доказ о уплати локалне и републичке административне таксе и 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. 73/19).

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 две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе 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. просторни планер

Шеф одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.