



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-35477-LOC-1/2025
Број: 04-350-712/2025
Датум: 30.12.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Радуловић Жељка из Пожаревца, улица Далматинска бр.11, кога заступа Виолета Арсић Ђорђевић из Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша кућа“ д.о.о. из Пожаревца, улица Таковска број 15, за издавање локацијских услова, на основу чланова 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), чланова 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Генералног плана Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 2/07) и Генералног урбанистичког плана Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 13/14) и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За део катастарске парцеле број 1519/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Далматинска бр. 11, у Пожаревцу, укупне површине 9.627м² (површина предметног дела парцеле је 276м²), за изградњу стамбеног објекта са једним станом – породичне куће, спратности П+1 (приземље и спрат), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине у основи приземља у износу од 96,40м², укупне бруто површине објекта од 192,80м², БРГП објекта од 192,80м² и укупне нето површине од 148,60м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 1519/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, правилног облика, укупне површине 9.627м², са северне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Далматинска.

На предметном делу парцеле је изграђен један објекат који је планиран за уклањање.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини део катастарска парцела бр. 1519/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Далматинска бр. 11, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у зони становања изван централне градске зоне становања где је предвиђено породично становање.

Предметни локацијски услови издају се за део катастарске парцеле која не представља формирану грађевинску парцелу, због чега је до грађевинске дозволе неопходно исту формирати, а све у складу са чланом 53а. става 2 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

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.....300м²
- минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте.....12.0м

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“

на парцели.....1.5

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....25%

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....35%

Висинска регулација

- максимална спратност објекта..... По+П+1+Пк
- максимална висина објекта
 - до коте слемена.....12.0м
 - до коте венца.....8.5м
- спратност помоћног објекта.....П
- максимална висина помоћног објекта
 - до коте слемена.....5.0м
 - до коте венца.....4.0м

Хоризонтална регулација:

- Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле.....5.0м

(за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија)

- Растојање од бочних граница парцеле за слободностојећи објекат.....1,5м до 2,5м
- Растојање од бочних суседних објеката за слободностојећи објекат.....4.0м
- Минимално растојање два објекта на парцели4.0м
- Минимално растојање објекта од задње границе парцеле4.0м

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На делу к.п.бр. 1519/1 К.О. Пожаревац, ул. Далматинска бр.11, у Пожаревцу, могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, спратности П+1 (приземље+спрат), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 12,00м х 7,80м, површине приземља 96,40м², укупне бруто површине објекта од 192,80м², БРГП објекта од 192,80м² и укупне нето површине од 148,60м², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша кућа“ д.о.о. из Пожареваца, улица Таковска број 15, број техничке документације Д 03-01/25 од 9.10.2025.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 34,93% и индекс изграђености од 0,70, 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. 1534/1 К.О. Пожаревац - улици Далматинска, која тангира предметну парцелу са северне стране.

Грађевинска линија објекта постављена је на 11,03м од регулационе линије према улици Далматинска.

Према бочном суседу на парцели, објекат је постављен на 2,40м - 4,00м источно од објекта суседа.

Према бочној парцели, објекат је постављен на западу објекат се поставља на 4,08м – 4,75м од к.п.бр. 1519/13 К.О.Пожаревац.

Према задњем суседу на парцели, на југу објекат се поставља на 7,54м од објекта суседа.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00м (апсолутна кота +79.15м) у односу на коту терена -0,40м (апсолутна кота терена је +78.75м). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи 7,15м (апсолутна кота +86.30м). Кота венца објекта иста је коти слемена износи 7,15м (апсолутна кота +86.30м).

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 Далматинске, која предметну парцелу тангира са северне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 1519/1 К.О. Пожаревац, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- ограда:

Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се оградити транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограде постављају се на граници парцеле тако да стубови ограде и капије буду на парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној оградџи 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 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 за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-481771-UPP-25 од 10.12.2025. године, издати од стране Оператер дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ 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: 03-8656/2 од 10.12.2025. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;
3. Технички услови, број: 5894/2 од 8.12.2025. године, издати од стране ЈП „Топлификације Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у Трг Радомира Вујовића број 2;

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:

- Идејном решењу урађеном од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша кућа“ д.о.о. из Пожареваца, улица Таковска број 15, број техничке документације D 03-01/25 од 9.10.2025.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 катастра водова за к.п.бр. 1519/1 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-24066/2025 од 25.11.2025. године;
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 1519/1 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-31643/2025 од 24.11.2025. године;
- Катастарско-топографски план урађен од стране геодетске радње „Елит“ из Пожареваца од 28.8.2025. године;
- Сагласности;
- Пуномоћје од 2.8.2025.године;
- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-481771-UPP-25 од 10.12.2025. године, издати од стране Оператер дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ 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;
- Технички услови, број: 03-8656/2 од 10.12.2025. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;
- Технички услови, број: 5894/2 од 8.12.2025. године, издати од стране ЈП „Топлификације Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у Трг Радомира Вујовића број 2;
- 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 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
Јелена Марковић, маг. инж. урб. и рег. раз.

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.

Начелник Одељења
Војислав Пајић, д.и.а.