



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-24591-LOCH-2/2025
Број: 04-350-526/2025
25.9.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Рамизе Демири из Костолаца, ул. Војводе Степе бр. 17**, који је по пуномоћју поднео Драган Перић из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта спратности П+0 (приземље), на к.п.бр. 156/1 К.О. Костолац-град у Костоцу, ул. Светосавска 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”, бр. 96/2023) и Плана генералне регулације Костолаца („Службени гласник Града Пожаревца”, бр. 6/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 156/1 К.О. Костолац-град у Костоцу, ул. Светосавска бб., укупне површине 543 m², за изградњу стамбеног објекта спратности П+0 (приземље) (катеорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта и БРГП од 190,73 m² и нето површине објекта од 164,65 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 156/1 К.О. Костолац-град у Костоцу, приближно трапезног облика, укупне површине 543 m², са југозападне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Светосавска и представља формирану грађевинску парцелу.

Увидом у приложени катастарско-топографски план на к.п.бр. 156/1 К.О. Костолац-град се налази један објекат без одобрења за градњу који се уклања за потребе предметне градње.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 156/1 К.О. Костолац-град у Костоцу, у улици Светосавска, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Костолац, у зони становања где је предвиђено становање малих густина, у блоку 10.5.б.

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 300m²

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 12,0m

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели.....1,2

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....40%

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....20%

Висинска регулација

- максимална спратност објекта.....По+П+2+Пк

- од коте слемена..... 15,0m
 - до коте венца..... 12,0m

Хоризонтална регулација:

- грађевинску линију планирати на 8,3 m у односу на осовину саобраћајнице војводе Путника

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле..... 1,5-2,5m
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката.....4,0m
- минимално растојање два објекта на парцели.....4,0m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле..... 6,0m
- минимално растојање наспрамног објекта.....1х, а не мање од 6,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 156/1 К.О. Костолац-град у Костолцу, ул. Светосавска бб., могуће је планирати изградњу стамбеног објекта спратности П+0 (приземље) (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 15,00m x 13,00m, површине приземља 190,73 m², укупне грађевинске бруто површине објекта 190,73m², укупне БРГП 190,73 m², укупне нето површине објекта 164,65 m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране П.Б. „Перић“ д.о.о. из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 01-08/25 од августа 2025. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 311 F108 07, 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 35,13%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону и индекс изграђености од 0,35, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 1,2.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према к.п.бр. 166 К.О. Костолац-град, која тангира предметну парцелу са југозападне стране.

Грађевинска линија објекта планира се на 9,85 m у односу на регулациону линију према улици светосавска.

Према бочној граници парцеле, на југоистоку објекат се поставља на 1,51-1,69m од границе парцеле (према к.п.бр. 156/2 К.О. Костолац-град).

Према бочној граници парцеле, на западу објекат се поставља на 2,65-2,71m од границе парцеле (према к.п.бр. 157 К.О. Костолац-град).

Према задњој граници парцеле, на југу објекат се поставља на 6,00-6,73m од границе парцеле (према к.п.бр. 158 К.О. Костолац-град).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је +0,00m (апсолутна кота +73.88m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +73.38m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,05m (апсолутна кота +79.93m). Кота венца објекта износи 2,80m (апсолутна кота +76.68m). **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 Светосавске, која предметну парцелу тангира са југозападне 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.

- ограђивање:

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 од 1,40m 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 огради не могу се отварати ван регулационе линије.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 20% 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:

- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 03-6055/2 од 18.9.2025. године.
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-345331-UPP-25 од 27.8.2025. године.
- Технички услови издати од стране предузећа за телекомуникације „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 3039 од 15.9.2025. 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 П.Б. „Перић“ д.о.о. из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2, број техничке документације ИДР – 01-08/25 од августа 2025. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 311 F108 07.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 156/1 К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-16736/2025 од 20.8.2025. године.
- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 156/1 К.О. Костолац-град, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-21119/2025 од 19.8.2025. године.
- Катастарско-топографски план, израђен од стране геодетске радње „Елит“ од 24.7.2025. године.
- Пуномоћје од јула 2025. године, оверено од стране јавног бележника Светлане Сарајлић из Пожареваца, под бројем УОП-І:4237:2025 од 21.7.2025. 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 објеката („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 Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач
Огњен Срданов, мастер просторни планер

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

Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.