



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-23903-LOC-1/2025**
Број: **04-350-503/2025**
Датум: 29.09.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву поднетом од стране Николић (Наталије) Драгана из Пожаревца, улица Шумадијска број 20, кога заступа Мирослава Тацић из Пожаревца за издавање локацијских услова ради планиране изградње индивидуалног стамбеног и помоћног објекта, 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 и 62/2023), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), чланова 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/2015) и Генералног урбанистичког плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 13/2014), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу **број 20553 К.О. Пожаревац**, у Пожаревцу а за планирану изградњу индивидуалног стамбеног објекта.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 20553 К.О. Пожаревац, се налази у грађевинском реону Града Пожаревца и остварује приступ јавној површини: улици Босиљке Павловић (катастарска парцела број: 20844 К.О.Пожаревац – евидентирана као некатегорисани пут у складу са Записником број 951-3320/08 од 29.05.2009.године, сачињеном од стране РГЗ - Комисије за излагање на јавни увид података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивања права на непокретностима), са предвиђеним приступом објекту са јужне стране парцеле у складу са приложеном пројектном документацијом.

Кататсрака парцела број 20553 К.О. Пожаревац (површинне од 1730,00м²) испуњава услове за грађевинску парцелу, односно представља формирани грађевинску парцелу.

На парцели је евидентиран објекат без одобрења за изградњу на основу приложеног катастарско-топографског плана.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

У складу са чланом 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће:

Категорија објекта: А (незахтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 111 011;

Намена објекта: стамбене зграде са једним станом, максималне површине до 400м², максималне спратности до П+1+Пк.

*помоћни објекат не поседује класификационе ознаке у складу са правилником.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана је изградња:

1. Стамбеног објекта, спратности П+0 (приземље) бруто површине основе приземља БПОпр=229,00м², развијене бруто грађевинске површине БРГПО=229,00м², нето корисне површине НПО=188,15м², а све на начин ближе приказан у приложеној пројектној документацији.
2. Помоћног објекта, спратности П+0 (приземље) бруто површине основе приземља БПОпр=57,37м², развијене бруто грађевинске површине БРГПО=57,37м², нето корисне површине НПО=46,65м², а све на начин ближе приказан у приложеној пројектној документацији.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:

У складу са чланом 57. став 4. и 215. 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 и 62/2023) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

I Генерални урбанистички план Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 13/2014) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/2015)

Предметна парцела је лоцирана у зони становања у рурарним зонама, који је заступљен у појединачним групацијама, мањим и већим зонама у периферним (ободним) подручјима ГУП-а, ван компактне градске структуре. Ту су пре свега, ређе насељени простори породичног становања на проширеним окућницама. Групације стамбених структура у оквиру ових зона, формирале су се углавном уз локалне приступне путеве, док се у њиховом залеђу налазе окућнице и пољопривредне површине и објекти.

Основне карактеристике ових зона и интевенција у простру дефинишу се кроз задржавање постојећих пољопривредних газдинстава, постепену трансформацију из рурарног у градско становање прерастањем сеоских домаћинстава у мешовита.

Параметри дати планом су: максималан индекс изграђености 0,5 и максималана спратност П+1 (Пк).

У складу са општим правилима за овај тип изградње: објекти једнопородичног становања са помоћим објектом у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/2015), важе следећи сулови:

Грађевинска парцела:

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300,00 м², двојног објекта је 400,00м² (две по 200,00м²), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00м², као и објеката у прекинутом низу - 200,00м².

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00м, двојних објеката 16,00 (два по 8,00м) и објеката у непрекинутом низу 5,00м.

Регулационе линије:

Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса пруге, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране јавне саобраћајне површине.

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација.

Локацијски услови издају се ако грађевинска парцела има излаз на јавну саобраћајну површину, у складу са рангом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације по врстама улица:

- 1) сабирне улице - 10,00м;
- 2) стамбене улице - 8,00м;
- 3) саобраћајнице у сеоским насељима - 7,00м;
- 4) колски пролази - 5,00м;
- 5) приватни пролазе - 2,50м.

Општа правила за изградњу:

Врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама:

У зони кућа за одмор, сеоској зони и зони ретких насеља и породичне градње, у периферној пословној, привредној и индустријској зони у оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, могу се градити други објекти, као и пратећи и помоћни објекти који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Положај објекта на парцели: Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле, и
- 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

Висина објекта: Висина новог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објеката прописаном овим правилником. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање и гаражирање возила: Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Одводњавање и нивелација: Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јама када се економско двориште налази уз јавни пут.

Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго: Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским

пројектом.

Индекс изграђености или индекс заузетости: Највећи дозвољени индекс изграђености по зонама изградње прописан за зону ретких насеља и породичне градње 1,2; Највећи дозвољени индекс заузетости по зонама изградње прописан за зону ретких насеља и породичне градње је 40%;

Ограђивање: Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Врата и капије на уличној оградѣ не могу се отворати ван регулационе линије.

5. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. 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 и 62/2023), чланова 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-353144-UPP-25 од 08.09.2025. 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, који укључују бланко Уговор ПР-ЕНГ-01.128/01, број 20700-D.11.02-353144-UPP-25-UGP од 08.09.2025.године, Упуством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору за пружању услуге за прикључење ПР-ЕНГ-01.128/021
- Технички услови, број: 03-6059/2 од 12.09.2025. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;
- Технички услови, број 4040/2 од 01.09.2025. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића број 2;
- Технички услови број: 01-5792/1 од 08.09.2025. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број: 386839/2-2025 од 29.08.2025. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. – Сектора за мрежне операције – Службе за планирање и изградњу мреже Београд;
- Технички услови, број 3153 од 05.09.2025. године, издатих од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28;

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

Инвеститор, пројектант и извођач радова су дужни да се у свему придржавају услова и сагласности датих од стране јавних предузећа, органа и организација, као и закона, прописа и техничких норматива који се примењују за ову врсту радова.

6. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

У складу са чланом 55. став 1. тачка 4а) 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 и 62/2023), локацијски услови садрже податак томе да ли је у вези са изградњом објекта или извођењем радова у складу са издатим локацијским условима потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда те студије.

За планиране радове, односно за планирану намену објекта није прописано покретање поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ број 114/2008).

7. ПЛАН УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ:

У складу са чланом 55. став 1. тачка 5) 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 и 62/2023), локацијски услови садрже и дуге услове у складу са посебним законом.

У складу са чланом 58а став 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“ број 39/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 и 35/2023) забрањено је неконтролисано одлагање отпада од грађења и рушења.

На основу члана 152. став 8. тачке 3в) и 3г) 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 и 62/2023) одговорни извођач радова је дужан да управља грађевинским отпадом насталим током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом и користи и/или складишти грађевински отпад настао током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом.

На основу наведеног и у складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“ број 93/2023 и 94/2023) за планиране радове, односно објекте А категорије, није прописано сачињавање плана управљања отпадом од грађења и рушења.

8. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији је могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће и помоћног објекта, а на начин приказан „Идејним решењем“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број 01/04/25 од априла 2025.године, сачињен од стране Олгице Јовановић ПР Пројектни биро „ЕЛПРОС СТУДИО“ са седиштем у Шапину, које је саставни део локацијских услова.

Параметри дати Идејним решењем су у складу са важећим планским основом и то за:

Грађевинску парцелу:

Површина: Површина катастарске парцеле број 20553 К.О. Пожаревац је 1730,00м² и иста се налази у грађевинском подручју Града Пожареваца;

Индекс заузетости (Из): Индекс заузетости парцеле износи Из=16,55%

Индекс изграђености (Ии): Индекс изграђености парцеле износи Из=0,16

Планирана нивелација објеката:

1. Стамбени објекат:

- спратност је П+0 (приземље);
- висина венца равног крова износи: Нв=+4,10м (+85,00м);
- спргана висина износи: 2,90-3,30м;

- Кота тротоара око објекта -0,10м (+80,80м);
- Кота пода приземља ± 0,00м (+80,90м);

2. Помоћни објекат:

- спратност је П+0 (приземље);
- висина венца равнoг крова износи: Нв=+3,65м (+84,55м);
- спртана висина износи: 3,26м;
- Кота тротоара око објекта -0,10м (+80,80м);
- Кота пода приземља + 0,05м (+80,95м);

Положај објеката у односу на регулацију:

Грађевинска линија стамбеног објекта са јужне стране границе парцеле је постављена на 8м од регулационе линије постављену у односу на границу са к.п.бр. 20844 К.О. Пожаревац, бочно је оивичена к.п.бр. 20554 К.О. Пожаревац са обе стране, тако да је источне стране предвиђено удаљење од 3,62м, са западне од 3м, док је од северне границе парцеле 58м.*удаљења су изражена у складу са приложеним графичким прилозима.

Грађевинска линија помоћног објекта са јужне стране границе парцеле је постављена на 41м од регулационе линије постављену у односу на границу са к.п.бр. 20844 К.О. Пожаревац, бочно је оивичена к.п.бр. 20554 К.О. Пожаревац са обе стране, тако да је источне стране предвиђено удаљење од 1,00м, са западне од 13м, док је од северне границе парцеле 30м.*удаљења су изражена у складу са приложеним графичким прилозима.

Услови за зелене и слободне површине: Укупна планирана површина под зеленилом износи: 65,91% површине парцеле;

Паркирање: Планирано у оквиру парцеле;

Осим конкретних наведених услова датих приложеним идејним решењем, инвеститор је дужан да се придржава посебних услова за изградњу у складу са планским основом ако није другачије дефинисано.

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.

9. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем: ROP-PZR-23903-LOC-1/2025 (04-350-503/2025) од 05.08.2025. године, поднет је од стране Николић (Наталије) Драгана из Пожареваца, улица Шумадијска број 20, кога заступа Мирослава Тацић, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број 01/04/25 од априла 2025.године, сачињен од стране Олгице Јовановић ПР Пројектни биро„ЕЛПРОС СТУДИО“ са седиштем у Шапину. За главног и одговорног пројектанта одређена је: Мирослава Тацић д.и.а. броја лиценце 300 0800 03;
- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 20553 К.О. Пожаревац, од 25.04.2025. године, сачињен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ са седиштем у Пожаревцу;
- Извод из базе података непокретности број: 725 К.О. Пожаревац;

- Решење број 951-3335/2008-пис.3291 РГЗ - Комисије за излагање на јавни увид података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивање права на непокретностима за део К.О. Пожаревац – комасација „Поље“ од 31.03.2025. године;
- Сагласност сувласника број УОП-I:3698-2025 од 22.04.2025. године, оверена од стране Јавног бележника Милиша Милићевића из Пожареваца;
- Пуномоћје број УОП-III: 1114-2025 од 02.03.2025. године;
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос године на износ од 1.000,00 динара.

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ - Службе за катстар непокретности Пожаревац и РГЗ - Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац, у складу са чланом 7. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 87/2023) и члана 9. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023):

- Копија катастарског плана број 952-04-030-17004/2025 од 28.08.2025. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Обавештје РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

10. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

У складу са чланом 57. Став 6. и 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

11. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” број 87/2023), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исходавање решења о грађевинској дозволи, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

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.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожареваца

Саветник
Александра Нејковић, д.и.а.

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, д.и.а

