



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-18547-LOC-1/2025
Број: 04-350-393/2025
06.08.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву **Милице Клинкаенберг из Београда (Палилула), Ул. Сутјеска бр. 7/10, који је по пуномоћју поднет од стране ПД за пројектовање „Zoran Co“ д.о.о. Пожаревац, Ул. Колубарска бр.15**, за издавање локацијских услова за изградњу индивидуалног стамбеног објекта- породичне куће, спратности П+0 (приземље), на к.п.бр. 4577/2, К.О. Пожаревац, Ул. Љубе Степића бб, у Пожаревцу, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/21 и 62/23), чл. 3. 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 Плана генералне регулације „Пожаревац 2” („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/2020) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 4577/2, К.О. Пожаревац, Ул. Љубе Степића бб, у Пожаревцу, укупне површине 603,00 m², за изградњу индивидуалног стамбеног објекта- породичне куће, спратности П+0 (приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), укупне БРГП надземно: 199,28 m², укупне БРУТО изграђене површине: 199,28 m², укупне НЕТО површине: 176,52 m², БРУТО површине приземља: 199,28 m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 199,28 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 4577/2, К.О. Пожаревац, Ул. Љубе Степића бб, у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, укупне површине 603,00 m², са источне стране има приступ јавној саобраћајној површини – Ул. Љубе Степића и представља формирану грађевинску парцелу.

На парцели се не налазе изграђени објекти, што је евидентирано на основу приложеног катастарско-топографског плана, урађеног од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожареваца од

новембра 2023. године.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 4577/2, К.О. Пожаревац, Ул. Љубе Степића бб, у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Пожаревац, у зони становања ниске спратности, у блоку 2.43.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе посебна правила грађења за становање ниске спратности у оквиру Плана генералне регулације „Пожаревац 2” („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/2020):

Услови за формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле 400 m²;
- минимална ширина фронта парцеле 12 m;

Највећи дозвољени индекс заузетости (Из):

- 40%;

Највећи дозвољени индекс подземне заузетости:

- 70%;

Тип градње:

- слободностојећи објекти, двојни објекти, објекти у низу;

Највећа дозвољена висина објекта:

- висина венца 10,5 m, (оријентационо По+П+1+Пк);

Нагиб кровних равни:

- до 35°;

Положај објекта у односу на регулацију:

- одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда; грађевински испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, а њихова доња ивица мора бити најмање 3 m изнад терена;
- грађевински испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2 m. У улицама ужим од 10,4 m, грађевински испади на објекту могу прелазити регулациону линију највише у димензији која се добија када се од ширине улице одузме 8 m и подели са 2. У улицама ужим од 8 m, грађевински испади на објекту не могу прелазити регулациону линију;

Растојања објекта од бочних граница парцеле:*

- најмање 1,5 m, уколико објекат није у низу (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката;

Растојања објекта од задње границе парцеле: *

- најмање 1 висина објекта, али не мање од 5 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);

Међусобна удаљеност објеката: *

- најмање 4 m, али не мање од $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта;

Заштита суседних објеката: *

- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 6 m;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4 m.

Уређење зелених и слободних површина:

- минимални проценат зелених површина на парцели 30%, незастрте зелене површине мин.15% (у директном контакту са тлом);

Минимум комуналне опремљености:

- обавезан прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, за зоне у којима нема услова за прикључење на водоводну мрежу дозвољава се изградња сопствених бунара;

Услови за изградњу помоћних објеката:

- дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији становања (гаража, баштенска кућица, и сл.) уз услов да се налазе у задњем дворишту и да не угрожавају друге објекте на парцели и на суседним парцелама;
- дозвољено је подизање сеница и мањих надстрешница за паркинг места, такође у задњем дворишту;
- помоћни објекти могу бити искључиво приземни;
- висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле;
- помоћни објекти могу се градити на растојању не мањем од 1,5 m од бочних и задњих граница парцеле;
- дозвољено је пројектовање отвора на помоћним објектима према бочним границама парцеле, са минималним парапетом 1,8 m и нетранспарентном испуном;

Услови за оградавање:

- Становање ниске спратности: грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Транспарентном оградом се сматра она која има минималну прозирност од 25%;
- Ограда на регулационој линији може бити висока највише 1,4 m и може бити делимично или потпуно транспарентна или „жива“ ограда. Уколико ограда има зидану соклу, сокла не сме бити виша од 0,5 m. Бочне и задња стране парцеле могу се оградавати живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m;
- Капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској линији која се оградаује. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једног колског приступа. Додатни колски

улаз дозвољен је у изузетним случајевима у складу са условима противпожарне заштите. Уколико парцела излази на више улица, према свакој је дозвољено поставити колски приступ;

- Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m. Растојање се рачуна од границе парцеле до потпорног зида као најмање 1 m. Могућа је изградња и више потпорних зидова, с тим да појединачни зид не може да буде виши од 1,2 m, а следећи на минимум 1 m од претходног;

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:

- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина колско-пешачког приступа износи најмање 3,5 m. Изузетно, дозвољава се приступ грађевинских парцела на јавну саобраћајну површину преко интерних сукорисничких саобраћајних површина које нису јавне;
- За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели (1 ПМ на 1 стан);

* изузетно, мања растојања, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 4577/2, К.О. Пожаревац, Ул. Љубе Степића бб, у Пожаревцу, укупне површине 603,00m², могуће је планирати изградњу индивидуалног стамбеног објекта- породичне куће, спратности П+0 (приземље), (катеорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 19,62m x 13,30m, укупне БРГП надземно: 199,28 m², укупне БРУТО изграђене површине: 199,28 m², укупне НЕТО површине: 176,52 m², БРУТО површине приземља: 199,28 m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 199,28 m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПД за пројектовање „Zoran Co“ д.о.о. Пожаревац, Ул. Колубарска бр.15, број техничке документације 1384 од 12.06.2025. године, за које је главни и одговорни пројектант Зоран Радовановић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 2572 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 33%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 40% за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле према к.п.бр. 4577/21 К.О. Пожаревац, која тангира предметну парцелу са источне стране.

Грађевинска линија објекта је постављена на 3,00m од регулационе линије.

Према бочној граници парцеле, на северу, објекат се поставља на 4,17m од границе парцеле (према к.п.бр. 4577/19 К.О. Пожаревац).

Према бочној граници парцеле, на југу, објекат се поставља на 2,00m од границе парцеле (према к.п.бр. 4577/18 К.О. Пожаревац).

Према задњој граници парцеле, на западу, објекат се поставља на 7,82m од границе парцеле (према к.п.бр. 4577/3 и 4577/10, обе К.О. Пожаревац).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта је од +0,00m (апсолутна кота +78,75m) 0,55m виша у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +78,20m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +5,39m (апсолутна кота +84,14m). Кота венца објекта износи +2,80m (апсолутна кота +81,55m). **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 – Ул. Љубе Степића, која предметну парцелу тангира са источне 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.

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 03-4674/2 од 01.08.2025. године, достављени преко ЦЕОП-а дана 05.08.2025. године;
2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-272398-UPP-25 од 11.07.2025. године;
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2444 од 07.07.2025. године;
4. Технички услови издати од стране ЈП „СРБИЈАГАС“, огранак Београд, Аутопут бр.11, Нови Београд, број ОП 505/25 (РН 976/25) од 10.07.2025. године;
5. Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције- Служба за планирање и изградњу мреже Београд, Ул. Новопазарска бр. 37-39, Београд, број 300119/2-2025 од 04.07.2025. 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 и Главна (0) свеска**, урађени од стране „Zoran Co“ д.о.о. Пожаревац, Ул. Колубарска 15, број техничке документације 1384 од 12.06.2025. године, за које је главни и одговорни пројектант Зоран Радовановић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 2572 03;
- **Копија плана катастра водова** за к.п. бр. 4577/2 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-15979/2025 од 26.06.2025. године;
- **Копија катастарског плана** за к.п. бр. 4577/2 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-12599/2025 од 26.06.2025. године;
- **Катастарско топографски план** за к.п. бр. 4577/2 К.О. Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожаревца од новембра 2023. године;
- **Пуномоћје** за подношење захтева, дато у Пожаревцу, дана 10.05.2025. године;
- **Доказ о уплати** административних такси, као и накнаде за ЦЕОП од 20.06.2025. године;

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 Пожаревца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Ана Миленковић, маст.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.