



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-9668-LOC-1/2025
Број: 04-350-205/2025
23.5.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Владиславе Стевић и Предрага Стевића обоје из Пожаревца, Ул. Моше Пијаде бр. 38/29**, који је по пуномоћју поднела Александра Кокерић из ПР Студио за пројектовање „NA2 Studio“ из Пожаревца, Ул. Моше Пијаде бр. 34, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта за повремени боравак у функцији пољопривреде, спратности П+0 (приземље), на к.п.бр. 522 К.О. Лучица у Лучици, Ул. Кнеза Лазара 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. 6. и 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, број 96/2023), и Просторног плана Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 522 К.О. Лучица у атару сеоског насеља Лучица, Ул. Кнеза Лазара бб., укупне површине 480m², за изградњу стамбеног објекта за повремени боравак у функцији пољопривреде, спратности П+0 (приземље), укупне бруто површине објекта 18,00 m² и БРГП објекта 18,00m², укупне нето површине објекта 16,22m², површине земљишта под објектом/заузетост 63,78 m² (категорије А, класификационе ознаке 111011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 522 К.О. Лучица у Лучици, Ул. Кнеза Лазара бб. приближно трапезног облика, укупне површине 480m², са источне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Кнеза Лазара и представља формирану грађевинску парцелу.

На парцели није евидентиран ниједан изграђени објект на основу приложеног ситуационог плана.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 522 К.О. Лучица у Лучици, Ул. Кнеза Лазара бб., налази се изван грађевинског подручја сеоског насеља Лучица, у зони претежне намене у функцији пољопривредних површина.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за једнопородично становање у зони мешовитог становања:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 10.0m

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....33,33%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката.....П+Пк

Хоризонтална регулација:

- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију јавног пута, у зависности од функције и ранга пута, у складу са законом прописаним ширинама заштитног појаса. На простору предвиђеном за заштитне појасе не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

- Грађевинска линија се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Удаљеност за општинске и некатегорисане путеве је 5m од спољне ивице путног појаса, у сеоским насељима и у центрима 3m.

- Међусобна удаљеност приземних слободностојећих сеоских стамбених објеката утврђује се према врсти стамбеног објекта. Минимално одстојање главних објеката од међе износи 2,5m, док за приземне помоћне објекте чија streха није виша од 3m (део до међе) минимално одстојање може бити до 1,5m, без отварања прозора ка суседној парцели. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним парцелама предвиђати отвори стамбених просторија.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 522 К.О. Лучица у Лучици, Ул. Кнеза Лазара бб., могуће је планирати изградњу стамбеног објекта за повремени боравак у функцији пољопривреде, спратности П+0 (приземље), укупне бруто површине објекта 18,00 m² и БРП објекта 18,00m², укупне нето површине објекта 16,22m², површине земљишта под објектом/заузетост 63,78 m² (категорије А, класификационе ознаке 111011), димензија основе приземља 9.66m x 7.50m, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПР Студио за пројектовање „NA2 Studio“ из Пожаревца, Ул. Моше Пијаде бр. 34, број техничке документације А – 01/04-2025 од априла 2025. године, за које је главни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 А01563 19, 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 3,75%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 33.33% за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле: према к.п.бр. 1096/2 К.О. Лучица - Улици Кнеза Лазара, која тангира предметну парцелу са источне стране.

Грађевинска линија постављена је на 6,52m од регулационе линије према Улици Кнеза Лазара.

Према бочној граници парцеле, на југу објекат се поставља на 4,77m, а плато на којем се објекат налази на 3,27m (према к.п.бр. 520/1 К.О. Лучица).

Према бочној граници парцеле, на северу објекат и плато се постављају на 2,00m (према к.п.бр. 523 К.О. Лучица).

Према задњој граници парцеле, на западу објекат се поставља на 27,36m, а плато на којем се објекат налази на 23,86m (према к.п.бр. 541 К.О. Лучица).

- нивелациони услови:

Кота пода приземља објекта стамбеног објекта за повремени боравак у функцији пољопривреде је +0,00m (апсолутна кота +136.60m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +136.50m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта (висина венца и слемена објекта) износи +2,62m (апсолутна кота +139.22m). **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 у оквиру парцеле и на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – Улице Кнеза Лазара, која предметну парцелу тангира са северозападне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле бр. 522 К.О. Лучица, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30,00% 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. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-2190/2 од 19.5.2025. године.
2. Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-159673-UPP-25 од 28.4.2025. године.
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожаревца, Ул. Воје Дулића бр. 28, број 1425 од 22.4.2025. године.

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

Објекат из предметног пројекта није прописан и 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 урађеном од стране ПР Студио за пројектовање „NA2 Studio“ из Пожаревца, Ул. Моше Пијаде бр. 34, број техничке документације А – 01/04-2025 од априла 2025. године, за које је главни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 A01563 19.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 552 К.О. Лучица, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-6850/2025 од 15.4.2025. године.
- Уверење за к.п.бр. 552 К.О. Лучица, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-8554/2025 од 10.4.2025. године.
- Катастарско - топографски план за к.п.бр. 521 и 522 обе К.О. Лучица, урађен од стране геодетске радње „Елит“ из Пожаревца од 18.12.2024. године.

- Пуномоћје од 1.4.2025. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, Ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-2190/2 од 19.5.2025. године.
- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-159673-UPP-25 од 28.4.2025. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис” из Пожаревца, Ул. Воје Дулића бр. 28, број 1425 од 22.4.2025. године.
- Доказ 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 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
Огњен Срданов, мастер просторни планер

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

Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.