



Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА  
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА  
Одељење за урбанизам и  
грађевинске послове  
Број: ROP-PZR-30413-LOC-1/2024  
Број: 04-350-680/2024  
28.10.2024. године  
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Јелене Обрадовић из Дрмна, Ул. Дрмно бб.**, који је по пуномоћју поднет од стране Драгана Перића из Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „Перић” из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта спратности По+П (подрум+приземље) на к.п.бр. 5416/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, Ул. 23. српске дивизије 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”, број 96/2023), и Плана детаљне регулације Тулба – Табана („Службени гласник Града Пожаревца“, број 8/2015), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 5416/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, Ул. 23. српске дивизије бб., укупне површине предметне парцеле 620 m<sup>2</sup>, за изградњу стамбеног објекта спратности По+П (подрум+приземље), БРГП површине 161,82 m<sup>2</sup>, бруто површине 259,31 m<sup>2</sup> и нето површине 210,68 m<sup>2</sup> (катеорије А, класификационе ознаке 111011).

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 5416/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, приближно трапезног облика, укупне површине 620m<sup>2</sup>, са североисточне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – Ул. 23. српске дивизије и испуњава услове за грађевинску парцелу. Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима.

**Како к.п.бр. 5416/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу тренутно не представља формирану грађевинску парцелу и предметним планом се предвиђа одвајање за формирање јавне саобраћајне површине Ул. 23. српске дивизије, потребно је формирати грађевинску парцелу до подношења захтева за издавање решења о грађевинској дозволи, а све у складу са чл. 10. става 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023).**

На предметној парцели није евидентиран ниједан изграђени објект на основу приложеног катастарско топографског плана.

### ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 5416/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у Ул. 23. српске дивизије, налази се у оквиру грађевинског подручја градског насеља Пожаревац, у зони изван централне градске зоне у зони С1 где је предвиђено становање ниских густина изграђености, углавном индивидуално (једнопородично) становање.

## УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе посебна правила грађења за становање у зони С1 – становање ниских густина изграђености, углавном индивидуално (једнопородично) становање:

### Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте ..... 300m<sup>2</sup>

- минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте ..... 12,0m

### Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели.....0,5

### Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....50%

### Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....30%

### Висинска регулација

- максимална спратност објеката.....По+П+1+Пк

- од коте слемена..... 12,0m

- до коте венца.....9,0m

### Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле..... 5,0m  
(грађевинска линија се утврђује према грађевинској линији 50% изграђених објеката)

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле за слободностојеће објекте 2,0m без услова у погледу формирања отвора и минимално 1,5m с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1,5 m.
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле..... 4,0m

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 5416/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, Ул. 23. српске дивизије Косте Рацина бб., могуће је планирати изградњу стамбеног објекта спратности По+П (подрум+приземље), БРГП површине 161,82 m<sup>2</sup>, бруто површине 259,31 m<sup>2</sup> и нето површине 210,68 m<sup>2</sup>, димензија основе приземља 13.50 m x 12.50 m, 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 – 02-09/24 од септембра 2024. 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 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 26,10%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за намену и зону. Изградњом предметног објекта, постиже се индекс изграђености на парцели од 0,261, што је мање од максимално дозвољеног који износи 0,5 за намену и зону.

**- положај објекта градње и његова регулација:**

Регулациона линија ће се поклапати са границом парцеле након извршене препарцелације: према к.п.бр. 5401 К.О. Пожаревац – Ул. 23. српске дивизије, која тангира предметну парцелу са североисточне стране.

Грађевинска линија се планира на 10,58m од катастарске линије парцеле.

Према бочној граници парцеле, на северозападу објекат се поставља на 5,81-5,88 m према к.п.бр. 5416/1 К.О. Пожаревац.

Према бочној граници парцеле на југоистоку, објекат се поставља на 2,50m према к.п.бр. 5420/1 К.О. Пожаревац.

Према задњој граници парцеле на југозападу, објекат се поставља на 5,09-5,35m према к.п.бр. 5415/1 К.О. Пожаревац).

**- нивелациони услови:**

Кота пода приземља објекта стамбене зграде са једним станом – породичне куће је +0,00m (апсолутна кота +159.30m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +158.50m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +6,11m (апсолутна кота +165.41m). Кота венца објекта износи 3,00m (апсолутна кота +162.30m).

**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:**

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Приступ се по правилу остварује непосредно, целом ширином фронта парцеле. За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели. Паркирање решавати на парцели (на отвореном паркингу или гаражи). Обезбеђивање паркинг површина у оквиру парцела осталих намена утврђује се на основу норматива који се прописују овим планом. Нормативи за индивидуално становање: 1 паркинг место (ПМ) на 100 м<sup>2</sup> нето површине(НТ).

**- уређење терена и зеленило:**

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30% простора парцеле, а све у складу са условима датим у делу посебна правила грађења за становање ниске спратности изван централне градске зоне. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

**-правила за ограђивање:**

Све грађевинске парцеле на површинама осталих намена, морају бити ограђене. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на поцид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

**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 03-6692/8 од 21.10.2024. године, достављени кроз систем ЦЕОП-а дана 24.10.2024. године.
2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, Ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-445738-UPP-24 од 4.10.2024. године.
3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, Ул. Воје Дулића бр. 28, број 3595 од 2.10.2024. 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.**

#### **ДОСТАВЉЕНА И ПРИБАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА 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 – 02-09/24 од септембра 2024. године, за које је главни пројектант Драган Перић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 311 F108 07.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 5416/2 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-20049/2024 од 27.9.2024. године.
- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 5416/2 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-24903/2024 од 26.9.2024. године.
- Катастарско - топографски план к.п.бр. 5416/2 К.О. Пожаревац, урађен од стране геодетске радње „Гео-Стиг“ из Пожареваца из јула 2024. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, Ул. Моше Пијаде бр. 2, Пожаревац, број 03-6692/8 од 21.10.2024. године, достављени кроз систем ЦЕОП-а дана 24.10.2024. године.
- Технички услови издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, Ул. Јована Шербановића бр. 17, Пожаревац, број 20700-D.11.02-445738-UPP-24 од 4.10.2024. године.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, Ул. Воје Дулића бр. 28, број 3595 од 2.10.2024. године.
- Пуномоћје од маја 2024. године, оверено од стране јавног бележника Милоша Милићевића из Пожареваца, под бројем УОП-I:2586-2024 од 21.5.2024. године.
- Докази о уплати такси ЛАТ, РАТ и 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*  
*Огњен Срданов, мастер просторни планер*

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

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**  
*Војислав Пајић, дипл.инж.арх.*