



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-14428-LOCH-2/2025
Број: 04-350-457/2025
25.08.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Драгана Кезића из Пожареваца, Ул. Дунавска бр. 59, који је по пуномоћју поднет од стране PD ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING „NAŠA KUĆA“ DOO POŽAREVAC, ул. Таковска бр.15, Пожаревац, за изградњу стамбеног објекта са више од три стана, спратности П+2+Пс (приземље, спрат и повучени спрат), на к.п.бр. 619/5 К.О. Пожаревац, Ул. Дунавска бр.59, у Пожаревцу, на основу чланова 8ђ, 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) и Плана генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/20), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 619/5 К.О. Пожаревац, Ул. Дунавска бр.59, у Пожаревцу, површине грађевинске парцеле 1.477,00 m², за изградњу стамбеног објекта са више од три стана, спратности П+2+Пс (приземље, спрат и повучени спрат).

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: Б (мање захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта:

112221 (70,50%) – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, до 2.000 м² и П+4+Пк (ПС);

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна БРГП надземно: 792,10 m²
- укупна БРУТО изграђена површина: 792,10 m²
- укупна НЕТО површина: 641,00 m²
- БРУТО површина приземља: 190,80 m²

- површина земљишта под објектом/заузетост: 190,80 m²;

Укупне димензије објекта су 12,60x18,30m.

Објекат се састоји од 10 функционалних јединица. Објекат је стамбени, намењен за вишепородично становање, са стамбеним простором и заједничким просторијама у преосталом делу приземља и на свим надземним етажама.

У приземљу се налази отворена гаража са 6 паркинг места и једна стамбена јединица, као и заједничке просторије. На парцели је пројектовано још 5 паркинг места (укупно 11 паркинг места). Планиране су 2 спратне етаже са по 3 стамбене јединице, као и повучени спрат са 3 стамбене јединице.

Структура стамбених јединица се састоји од двособних и трособних станова.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 619/5 К.О. Пожаревац, Ул. Дунавска бр.59, у Пожаревцу, је приближно трапезастог облика, укупне површине 1.477,00 m². Са североисточне стране има приступ јавној саобраћајној површини – Ул. Дунавска.

На грађевинској парцели се налазе изграђени објекти, што је евидентирано на основу приложеног катастарско-топографског плана.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:

У складу са чланом 57. став 2. 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 важе следећи плански основи којима се дефинишу елементи регулације:

I. План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20);

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 619/5 К.О. Пожаревац, Ул. Дунавска бр.59, у Пожаревцу, налази се у оквиру обухвата Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 11/2020) и то у делу где је предвиђено становање средње спратности изван централне градске зоне.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за становање средње спратности изван централне градске зоне:

Услови за формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 500 m²;
- максимална површина парцеле је 1.500 m²;
- најмања ширина фронта парцеле је 12 m за објекте у низу и двојне објекте, а 16 m за слободностојеће објекте.

Највећи дозвољени индекс заузетости (Из):

- 45%
- изузетно 50%, за објекте на углу. Овај индекс заузетости рачуна се само за најмању дозвољену површину парцеле, а за разлику до стварне величине парцеле рачуна се основни индекс заузетости.

Највећа дозвољена висина објекта:

- 14,5 m; изузетно, у улицама Чеде Васовића и Дунавској (до раскрснице са Улицом Раде Слободе), највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m;
- оријентациона спратност је П+3(+Пс); изузетно, у улицама Чеде Васовића и Дунавској (до раскрснице са Улицом Раде Слободе), оријентациона спратност је П+4(+Пс);
- на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.

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 4 m изнад терена;

Растојања објекта од бочних граница парцеле*:

- по правилу, објекти се постављају у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта;
- изузетно, дозвољена је изградња објекта који нису обострано узидани, уколико је на суседној парцели објекат под заштитом или објекат спратности П+2 и веће, који није на бочној граници парцеле;
- у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 4 m; изузетно 1/6 висине објекта, али не мање од 3 m, уколико објекат нема отворе стамбених просторија на бочним фасадама (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 1/3 висине објекта, али не мање од 6 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);
- изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 1/3 висине објекта, али не мање од 5 m;
- објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.

Заштита суседних објеката*:

- у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 1/2 висине вишег објекта, изузетно 1/3 висине вишег објекта, уколико објекти немају отворе стамбених просторија на бочним фасадама или постоје отвори помоћних просторија са парапетом висине мин. 1,8 m. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина;
- међусобна наспрамна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама са заједничком задњом границом је најмање 2/3 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина задње фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 8 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на

растојању мањем од 4 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија;

- отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 3 m од бочне границе парцеле. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну;
- објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле.

Кота приземља:

- кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;
- изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат;
- кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.

Услови за зелене и слободне површине:

- минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 35%;
- подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле;
- није дозвољено попличавање предбашта у проценту већем од 40%;
- на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту;
- за уређење зелених и слободних површина важе иста општа правила као за јавне зелене и слободне површине.

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 сеника 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 m од бочних и задњих граница парцеле. Изузетно, уз сагласност суседа, помоћни објекти могу се градити на граници парцеле.

Услови за оградивање:

- 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;
- изузетно, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, зидана сокла може бити висине до 1 m;
- бочне и задња стране парцеле могу се оградивати 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.

** изузетно, мања растојања, као и планирање објекта на заједничкој међи са калканским зидом, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта, који мора садржати анализу утицаја на директно осунчање суседних парцела и објеката, уз сагласност суседа*

- урбанистички параметри:

За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели (1 ПМ на 1 стан). Није дозвољено паркирање возила у простору између грађевинске и регулационе линије, изузев за објекте становања ниске спратности изван централне градске зоне, где је дозвољено највише једно паркинг место у том простору.

- положај објекта за изградњу и његова регулација:

Објекат је пројектован као слободностојећи. Према Плану, грађевинска линија је удаљена од регулационе за 5 m и оријентисана је ка североисточној страни, односно Дунавској улици.

Објекат је увучен у односу на регулациону линију према улици Дунавској. Удаљење грађевинске од регулационе линије износи 24,12 m.

Са бочне - северне стране, објекат је удаљен од к.п. бр. 618/1 К.О. Пожаревац за 3,00 m, док је са задње – југозападне стране, објекат удаљен од к.п. бр. 619/6, 619/7 и 619/8, све К.О. Пожаревац, за 6,00 m. Предметни објекат је удаљен од суседног објекта који се налази југоисточно на истој катастарској парцели за 9,20 m.

- нивелациони услови:

Нулта кота објекта – кота нивелете јавне приступне површине -1,35 m (81,10)

Кота пода приземља $\pm 0,00/-0,15$ m (79,55/79,40)

Кота венца објекта +10,80m (90,35)

Кота венца повученог спрата +13,75m (93,30)

Кота слемена крова +13,75 m (93,30)

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:

Приступ на парцели остварује се са јавне саобраћајне површине – Улице Дунавске, која предметну парцелу тангира са североисточне стране.

Предметна парцела има колско-пешачки прилаз са улице.

- уређење терена и зеленило:

Планирано је слободно зеленило укупно 37,86%, што је више од дозвољеног процента, који износи на парцели 35%.

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 03-5252/2 од 22.08.2025. године;

2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о, ул. Масарикова 1-3, Београд, број 11.02-316006/2 од 13.08.2025. године;

3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2804 од 01.08.2025. године.

4. Технички услови издати од стране ЈП „Топлификација” из Пожареваца, ул. Трг Радомира Вујовића бр. 2, бр. 3829/2 од 12.08.2025. године;

5. Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ из Београда, Ул. Новопазарска бр. 37-39, број 352479/2-2025 од 05.08.2025. године;

6. Обавештење, издато од стране МУП-Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија, Дринска 2, Пожаревац, број: 217-3-895/25-1 од 06.08.2025. године;

7. Технички услови, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, Моше Пијаде 2, број: 01-5446/1 од 19.08.2025. године;

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

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, 44/2018 – др. закон и 111/2022).

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

-мере заштите непокретних културних и природних добара: на простору обухвата предметне локације нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите еколошки значајних подручја, нити евидентираних природних добара. Уколико се током извођења радова наиђе на

природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство природног добра, неопходно је обавестити надлежни завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења добра до доласка одговорног лица.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење (Главна свеска-0, Пројекат архитектуре-1)**, урађено од стране PD „NAŠA KUĆA“ DOO POŽAREVAC, ул. Таковска бр.15, Пожаревац, број техничке документације D 05-01/25 од 20.06.2025. године, Пожаревац, за које је главни пројектант Саида Ћатиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 5164 03. Одговорно лице пројектанта је Виолета Арсић Ђорђевић;
- **Копија плана катастра водова** за к.п. бр. 619/5 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-18440/2025 од 22.07.2025. године;
- **Копија катастарског плана** за к.п. бр. 619/5 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-14650/2025 од 29.07.2025. године;
- **Катастарско-топографски план** за к.п. бр. 619/5 и 619/17, обе К.О. Пожаревац, урађен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац из Пожареваца, од 14.05.2025. године;
- **Пуномоћје** за подношење захтева, дато у Пожаревацу, 03.05.2025. 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 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

Ана Миленковић, маст.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.