



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-24492-LOC-1/2025
Број: 04-350-517/2025
15.9.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **захтеву Горана Глигоријевића из Пожаревца, ул. Ужичка бр. 4**, преко пуномоћника Иване Милошевић из Кусића, ул. Кнеза Лазара бр. 7, за **издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта-хидрофурска кућица П+0 (приземље), на к.п.бр. 643 К.О. Лучица у Пожаревцу, ул. Доситејева бб**, 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, 9/20, 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 Генералног плана Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 2/07) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 643 К.О. Лучица у Пожаревцу, ул. Доситејева бб, укупне површине 1562m², за изградњу помоћног објекта-хидрофурска кућица, спратности П+0 (приземље), (категорије А, без класификационе ознаке), укупне бруто површине објекта од 4,00m² и БРГП надземно објекта од 4,00m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела број 643 К.О. Лучица, у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, укупне површине 1263.00 m², остварује приступ јавној саобраћајној површини и испуњава услов за грађевинску парцелу.

Регулациона линија према улици Доситејева поклапа се са границом парцеле.

На катастарској парцели бр. 643 К.О. Лучица, на основу приложеног катастарско топографског плана постоји једна изграђена физичка структура.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 643 КО Лучица, у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у зони пољопривредне површине са становањем руралног типа.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²

- 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 (са комерц. функц.) ... 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..... 8,5m

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле..... 3,0-5,0m

(грађевинска линија се утврђује према грађевинској линији 50% изграђених објеката)

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле..... 1,5-2,5m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле..... 5,0m
- минимално растојање два објекта на парцели..... 4,0m

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 643 К.О. Лучица у Пожаревцу, ул. Доситејева бб, могуће је планирати изградњу помоћног објекта-хидрофурска кућица, спратности П+0 (приземље), (катеорије А, без класификационе ознаке), укупне бруто површине објекта од 4,00m² и БРГП надземно објекта од 4,00m², максималних спољњих димензија 2m x 2m, површине под објектом 4,00 m², што представља и укупну површину заузећа парцеле, нето површине приземља 2,56m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране СЗР Горионик из Салаковца општина Мало Црниће, број техничке документације ИДР Н2952025/1 АРН од маја 2025. године, за које је главни пројектант Драган Јовић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 8645 04, 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 0,02 %, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,0002 што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 0,5.

- положај објекта градње и његова регулација:

Грађевинска парцела је правоугаоног облика који има излаз на јавну површину Улице Доситејева.

Задња линија градње одређена је на растојању од 5,34м од границе са суседном парцелом, на југозападу (према к.п.бр. 868/2 КО Лучица).

Према бочној граници парцеле, на северозападу објекат се поставља на растојању од 3,00м (према к.п.бр. 644 К.О. Лучица).

Помоћни објекат, по типу је слободно-стојећи објекат.

- Спратност објекта је П+0

Просторни концепт објекта формиран је сагласно локацији и карактеру објекта и окружења, поштујући регулацију и волуметрију суседних објеката.

Све фасаде су равноправно третиране. Предвиђени материјали у обради фасаде су једноставних зидних сендвич панела.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља ± 0,00 (+127,70)

Кота тротоара око објекта +0,20 (+127,90)

Кота венца крова + 2,60 (+130,30)

Кота слемена крова + 3,60 (+131,30)

Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима у складу са приложеним идејним решењем.

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 парцелама остварује се директно са јавне саобраћајне површине – Улице Доситејева, која предметну парцелу тангира са северне 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.

- ограђивање:

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 30% 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. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-6054/2 достављен кроз систем цеопа 9.9.2025. године;

2. Технички услови издати од стране Оператера 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, број 20700-D.11.02-334898-UPP-25 од 25.08.2025. године;

3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис Пожаревац“, Ул. Воје Дулића бр. 28, у Пожаревцу, број 3014 од 21.08.2025. године.

Катастарске подлоге:

- *Копија катастарског плана број 953-030-9062/2025 од 14.03.2025. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;*
- *Копија катастарског плана водова, број 956-304-20739/2025 од 14.08.2025. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;*

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 ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење и главна свеска урађена од стране СЗР Горионик из Салаковца општина Мало Црниће, број техничке документације ИДР Н2952025/1 АРН од маја 2025. године, за које је главни пројектант Драган Јовић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 8645 04, које је саставни део локацијских услова.

- Катастарско топографски план к.п.бр. 643 К.О. Лучица, од априла 2025. године, сачињен од стране геодетске радње „ГЕО-ДЕЛ-МЛАВА“ Петровац, снимио и обрадио Владанко Животић, струк.инж.геод.;

- Пуномоћје;

- Доказ о уплати таксе за ЦЕОП, ЛАТ и РАТ .

НАПОМЕНА:

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.

Уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођења радова инвеститор је дужан да приложи:

- за помоћне објекте из члана 2. тачка 50) Закона о планирању и изградњи, осим објеката за које, према подзаконском пропису, није потребно прибављати акт надлежног органа;

идејни пројекат архитектуре, односно пројекат којим се одређује објекат у простору (за објекте који нису зграде, нпр. бунари, септичке јаме и сл.) са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев механичке отпорности и стабилности;

- 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 административних такси за подношење захтева и доношење решења о одобрењу за извођења радова и накнаде за Централну евиденцију;

- друге доказе утврђене локацијским условима.

Одобрење за извођење радова се издаје инвеститору који уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова достави идејни пројекат израђен у складу са прописом којим се ближе уређује садржина техничке документације, и у складу са условима датим од стране имаоца јавних овлашћења, који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе прописане прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исходовање решења о грађевинској дозволи, односно решења о одобрењу за извођење радова, сходно члановима 135. и 145. 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 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

Невена Радовановић, дипл. просторни планер

Шеф одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.