

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-22040-LOC-1/2025
Зав.Број: 04-350-465/2025
Датум: 03.09.2025. године
П О Ж А Р Е В А Ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву: Немања Лазаревић из Пожаревца, улица Табачка Чаршија бр.13/7, преко пуномоћника: PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NAŠA KUĆA DOO POŽAREVAC (Матични број правног лица 20612657, ПИБ 106487617), улица Таковска 15, **за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу једнопородичне стамбене зграде спратности По+П+1 и изградњу помоћног објекта – гараже спратности П+0 на кп.бр. 7897/115 К.О. Пожаревац, у ул. Георги Димитрова бр.27, 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 и 37/2019), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Генералног плана Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 2/07) издаје:**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број кп.бр. 7897/115 К.О. Пожаревац, у ул. Георги Димитрова бр.27, укупне површине 520,00 м2, **за реконструкцију, доградњу једнопородичне стамбене зграде спратности По+П+1 (подрум + приземље + спрат) и изградњу помоћног објекта – гараже спратности П+0, а на основу Идејног решења број: Д 07-03/25, Пожаревац, од 10.07.2025.године, урађеног од стране Пројектант: ПД "Наша кућа" д.о.о. Пожаревац, Таковска 15/3, Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор. Главни пројектант је: Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ.са лиценцом број: 310 4616 03, које је саставни део ових локацијских услова.**

Планирани стамбени објекат је доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011 (са учешћем од 100,00%), укупне бруто изграђене површине објекта од 259,30 м2 укупне бруто изграђене површине објекта надземно од 233,60 м2, укупне нето површине од 206,60 м2 и **укупне нето површине надземно од 186,10м2.**

Планирани помоћни објекат- гаража је доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011 (са учешћем од 100,00%), укупне бруто изграђене површине објекта од 45,00 м2 укупне бруто изграђене површине објекта надземно од 45,00 м2, укупне нето површине од 37,40 м2 и **укупне нето површине надземно од 37,40 м2.**

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела број к.п. 7897/115 К.О. Пожаревац, у ул. Георги Димитрова бр.27, приближно правоугаоног облика, укупне површине 520,00m².

На катастарској парцели бр. 7897/115 К.О. Пожаревац, на основу приложеног катастарско топографског плана за к.п.бр. 7897/115 К.О. Пожаревац, од 04.04.2025.године, израђеног од стране геодетске радње „ГЕОПРЕМЕР ПО“ Пожаревац, снимио и обрадио Милан Бурсаћ, инж.геод. постоји изграђена физичка структура, односно један стамбени објекат спратности П+Пк и помоћни објекат спратности П+0. Постојећи стамбени и помоћни објекти су озакоњењи према Решењу о озакоњењу бр. 04-35-319/2024. од 12.11.2024.год. Постојећи стамбени објекат, који се реконструише и дограђује је спратности П+Пк (приземље+поткровље), стамбене намене.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ:

Планирана реконструкција и доградња постојећег стамбеног објекта подразумева формирање додатног стамбеног простора, формирања степеништа за подрум и приземље. **Постојећи помоћни објекат се у потпуности руши** ради доградње подрумских просторија- две оставе и трема у етажи приземља. **Планирана је изградња новог помоћног објекта П+0 - гаража за паркирање два путничка возила.**

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број к.п. бр. 7897/115 КО Пожаревац, у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у зони **једнопородичног становања ван централне зоне.**

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 300m²

- минималана 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. 7897/115 К.О. Пожаревац, у улици Георги Димитрова бр.27, у Пожаревцу, **могуће је планирати реконструкцију, доградњу и изградњу** једнопородичне стамбене зграде спратности По+П+1 (подрум + приземље + спрат), доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011 (са учешћем од 100,00%), укупне бруто изграђене површине објекта од 259,30 м² укупне бруто изграђене површине објекта надземно од 233,60 м², укупне нето површине од 206,60 м² и **укупне нето површине надземно од 186,10м²**, а у свему према **Идејном решењу број: Д 10-01/24, Пожаревац, од 07.10.2024.године, урађеном од стране** Пројектант: ПД "Наша кућа" д.о.о. Пожаревац, Таковска 15/3, Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор. **Главни пројектант је: Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ.са лиценцом број: 310 4616 03, које је саставни део ових 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 34,04%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и проценат зелених површина од 38,46%, што је више од минимално дозвољеног који износи 30%.

- положај објекта градње и његова регулација:

Парцела, њен положај и положај суседних парцела и објекта на њима је приказана на Катастарско-топографском плану урађеном од стране Геодетске радње "Геопремер ПО" Пожаревац од 04.04.2025.године. Предметна катастарска парцела 7897/115 КО Пожаревац је укупне површине 5а20м². Парцела је релативно правилног облика и западне оријентације у односу на улицу Георги Димитрова. Планирани пешачки и колски приступ објекту је из улице Георги Димитрова, катастарска парцела бр. 7897/106 К.О. Пожаревац. Регулациона линија се поклапа са границом катастарске парцеле бр. 7897/116 КО Пожаревац ка улици, а грађевинска линија се у потпуности задржава и она је на 3,82м. Ка катастарској парцели бр. 7897/118 КО Пожаревац, грађевинска линија се у потпуности задржава према постојећем стању, и на удаљењу је од 4,00-5,04м. Ка бочној граници северне оријентације, односно ка катастарској парцели број 7897/114 КО Пожаревац, грађевинска линија се у потпуности задржава према постојећем стању, а објекат је на удаљењу 2,39м. Ка задњој граници парцеле, а ка кп.бр. 7897/116 стамбени објекат је постављен на 13,41м-13,84м. Помоћни објекат П+0, гаража је постављена у доњем десном углу парцеле, на међи ка суседним катастарским парцелама 7897/116 и 7897/118, а уз писмену согласност суседа оверену код нотара. Грађевинска

линија гараже ка улици је на растојању 24,98м. Стамбени објект, по типу је слободно-стојећи објект.

- нивелациони услови:

Кота венца крова + 3,95 м (+84,25 мнв)

Кота слемена крова + 3,95 м (+84,25 мнв)

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 објект у функцији као ни објекте ни садржаје на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Цара Душана, која предметну парцелу тангира са источне и јужне стране. У дворишном делу, са западне стране парцеле је формиран отворени паркинг простор за 1 возило. Приступ возила паркингу и унутрашњем дворишту је са улице Цара Душана, кроз капију ширине 4,00 м.

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 ограде 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 „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-327418-UPP-25 од 21.08.2025. године;
2. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2907 од 08.08.2025. године.
3. Технички услови издати од стране ЈП Топлификација, Пожаревац, број 3830/2 од 20.08.2025.године

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-15019/2025 од 28.07.2025. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 952-304-18889/2025 од 25.07.2025. 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.

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 **стране** Идејног решења број: Д **07-03/25, Пожаревац, од 10.07.2025.године**, урађеног од стране Пројектант: ПД " Наша кућа" д.о.о. Пожаревац, Таковска 15/3, Одговорно лице пројектанта: Виолета Арсић Ђорђевић, директор. Главни пројектант је: Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ.са лиценцом број: 310 4616 03, **које је саставни део ових локацијских услова**
- Катастарско топографски план за к.п.бр.7897/115 К.О. Пожаревац, од 04.04.2025.године, израђеног од стране геодетске радње „ГЕОПРЕМЕР ПО“ Пожаревац, снимио и обрадио Милан Бурсаћ, геод.инж.;
- Пуномоћје за подношење захтева од 01.07.2025.године;
- Доказ о уплати таксе за ЦЕОП, ЛАТ и РАТ у износу од 1040, 3686, 580 и 400 динара.

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

Шеф одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.