



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и грађевинске послове

Број предмета: ROP-PZR-6545-LOC-1/2025

Заводни број: 04-350-155/2025

Датум: 17.04.2025. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Јовановић Сандре из Аљудова, општина Мало Црниће**, коју заступа Слободан Павловић из Пожаревца, ул. Невесињска бр.46, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а, 54. - 57. 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, 52/21 и 62/23), чл. 3. 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), Генералног плана града Пожаревца („Службени гласник Општине Пожаревац“, број 2/07) и Генералног урбанистичког плана Пожаревца („Службени гласник Општине Пожаревац“, број 13/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 7897/6 К.О. Пожаревац, ул. Страхињића Бана бб у Пожаревцу, за потребе изградње стамбеног објекта са једним станом, спратности По+П+1 (подрум, приземље и спрат), (катеорије: Б, класификационе ознаке: 111012 - издвојене куће за становање или привремени баравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 2.000м²), укупне БРГП надземно: 370,18м², укупне БРУТО изграђене површине: 498,21м², НЕТО површине: 383,62м², површине приземља: 189,22м² и површине земљишта под објектом/заузетост: 189,22м²._

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 7897/6 К.О. Пожаревац, ул. Страхињића Бана бб у Пожаревцу, правилног правоугаоног облика, укупне површине 633m², налази се на углу улица Жагубичке и Страхињића Бана бб, преко којих остварује директан приступ јавној саобраћајној површини и испуњава услов за грађевинску парцелу. На предметној парцели нема изграђених објеката. Планирана је изградња стамбеног објекта, спратности По+Пр+1 (подрум, приземље и спрат). Новопланирани објекат је у основи правилног Г облика, а његов максимални габарит је 10,25м x 20,40м.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Локација предметног објекта налази се у обухвату грађевинског подручја Града Пожареваца, које је као такво утврђено Генералним урбанистичким планом Пожареваца („Службени гласник Општине Пожаревац“, број 13/14).

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за породично становање у зони изван градског центра:

Парцела:

- минимална површина парцеле за слободностојеће објекте.....300m² за слободностојеће објекте
- минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте.....12.0m

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели.....1.5

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели.....35%

Висинска регулација

- максимална спратност објектаП+1+Пк (условно П+2+Пк)
- максимална висина објекта износи: 12,0m (П+1+Пк)
- максимална висина венца износи 9,0m
- могућа изградња подземних етажа

Хоризонтална регулација:

- Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле:

- 0,00 m за објекте са комерцијалним функцијама
- 5,0 m
- 10,0 m (изузетно)
- за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија

- Растојање објекта од бочних граница парцеле: 1,5 - 2,5 m
- Растојање објекта од бочних суседних објеката: 4,0 m
- Минимално растојање два објекта на парцели: 4,0 m
- Минимално растојање објекта од задње границе парцеле: 8,0 m
- Минимално растојање објекта од наспрамног објекта: 1 x, а не мање од 8,5 m

Остало:

Дозвољене су највише 2 стамбене јединице по објекту.

Пратеће функције су: комерцијалне и услужне делатности, непроизводно пословање, јавне службе, објекти образовања и социјалне заштите, итд.

Правила уређења и грађења:

На к.п. бр. 7897/6 К.О. Пожаревац, ул. Страхињића Бана бб у Пожаревцу, могуће је планирати изградњу стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности По+Пр+1 (подрум, приземље и спрат), (категорије: Б, класификационе ознаке: 111012 - издвојене куће за становање или привремени баравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 2.000m²), укупне БРГП надземно: 370,18m², укупне БРУТО изграђене површине: 498,21m², НЕТО површине: 383,62m², површине приземља: 189,22m² и површине земљишта под објектом/заузетост: 189,22m², а у свему према Идејном решењу стамбеног објекта, По+Пр+1, на к.п. бр. 7897/6 К.О. Пожаревац, (1. Главна свеска, 3. Пројекат архитектуре), урађеном од стране П.Д. "СТУДИО ПАВЛОВИЋ" д.о.о. Пожаревац, Невесињска 46, (Број техничке документације: ИДР – 01-03/25, Пожаревац, март 2025. године), Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03, Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Драган Дрнадаревић, дипл.инж.арх. Бр. лиценце: 300 9154 04.

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 степен изграђености на парцели од 0,6 што је мање од максимално дозвољеног који износи 1.5, као и индекс заузетости на парцели од 29,89% што је мање од максимално дозвољеног који износи 35% за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле. Грађевинска парцела је правилног правоугаоног облика. Улаз у објекат пројектован је из дворишта са приступне улице Страхињића Бана. Објекат је позициониран тако да је грађевинска линија на растојању од 6,14m од приступне улице Страхињића Бана, односно на растојању од 4,15m од улице Жагубичке, обзиром да се парцела налази на углу ових улица. Удаљеност објекта од бочне суседне к.п. бр. 7897/32 са западне стране износи 2,80m - 3,34m, док је растојање објекта од бочног суседног објекта на истој 4,0m. Удаљеност објекта од бочних суседних к.п. бр. 7897/266 и 7897/34 са јужне стране износи 2,30m.

- нивелациони услови:

Објекат који се гради је на терену који је у благом паду, али насипање терена није потребно. Кота терена која је усвојена из Ситуационог плана је +82,60mnnv и она је усвојена као -1.00m, док је приземље на коти +83,60mnnv и оно је усвојено као +0,00m (нулта кота пода приземља). На пешачком улазу на парцелу, улица је на коти +82,50mnnv. Кота равнoг крова налази се на +5,80m (+89,40mnnv), док се кота оградe равнoг крова налази се на +6,60m (+90,20mnnv).

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 и уређење парцеле:

Улаз у објекат пројектован је из дворишта, са главне приступне улице. Пешачки прилаз и колски улаз су са источне стране из улице Страхињића Бана, где је улаз у гаражу и постоји предвиђено место за паркирање.

Нивелација дворишта, пројектована је тако да се све атмосферске воде прикупљају у зелене површине. Зеленила на парцели има у количинама и површинама да задовољавају урбанистичке параметре. На парцели је за нови објекат предвиђено једно паркинг место.

- оградивање:

Грађевинске парцеле могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара), као и живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оградe и капије буду на парцели која се ограђује. Ка бочној или задњој граници парцеле може се подићи зидана непрозирна ограда висине до 1,40m уз сагласност суседа.

- 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:

- **Технички услови**, број: 03-1884/2, достављени кроз ЦЕОП дана 17.04.2025. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, Југ Богданова бр.22-24;

- **Услови за пројектовање и прикључење**, број: 20700-D.11.02-120207/2-UPP-25 од 03.04.2025. године, издати од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Пожаревац у Пожаревцу, Јована Шербановића бр.17;

- **Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 27/2025**, број: 1286/2 од 31.03.2025. године, издати од стране ЈП „Топлификација“ Пожаревац, у Пожаревцу, Трг Радомира Вујовића бр.2;

- **Технички услови за прикључење на телекомунациону инфраструктуру**, број: 131131/3-2025 од 24.03.2025. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. са седиштем у Београду, Таковска бр.2;

- **Технички услови**, број: 1084 од 01.04.2025. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис - Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, Воје Дулића број 28;

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 („Сл. гл. 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 стамбеног објекта, По+П+1, на к.п. бр. 7897/6 К.О. Пожаревац у Пожаревцу**, (1. Главна свеска, 3. Пројекат архитектуре), урађеном од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, Невесињска 46, (Број техничке документације: ИДР – 01-03/25-00, Пожаревац, март 2025. године), Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03, Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Драган Дрнадаревић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 9154 04;
- **Ситуациони план к.п. бр. 7897/6 К.О. Пожаревац**, урађен од стране Геодетске радње „ASSUS“ из Пожаревца, дана 05.03.2025. године;
- **Пуномоћје**, дато у Пожаревцу, фебруара 2025. године;
- **Доказ о уплати накнаде за издавање локацијских услова за републичку и локалну административну таксу и за ЦЕОП.**

Катастарске подлоге, исходоване по службеној дужности на основу члана 7. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ број 68/2019):

- **Копије катастарског плана**, број: 952-04-030-4771/2025 од 18.03.2025. године, издате од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- **Копија катастарског плана водова**, број: 956-304-4507/2025 од 21.03.2025. године, од издат од стране РГЗ-а, Одељења за катастар инфраструктуре Крагујевац.

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 објеката („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.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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.

Локацијске услове доставити:

- Подносиоцу захтева и
- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Саветник

Бранкица Перић, д.и.а.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, д.и.а.

Руководилац Одељења

Војислав Пајић, д.и.а.

