



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-10735-LOC-1/2025
(04-350-238/2025)
30.5.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Владимира Грујића из Пожаревца, ул. Косанчићева бр. 26**, преко пуномоћника Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша кућа“ доо, (ПИБ 106487617), Ул. таковска бр. 15 из Пожаревца кога заступа Виолета Арсић-Ђорђевић, за издавање **локацијских услова за реконструкцију са доградњом стамбене зграде, спратности По+П, на к.п.бр. 8013/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у улици Пожаревачког партизанског одреда бр. 27 у Пожаревцу**, 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 8013/2 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у улици Пожаревачког партизанског одреда бр. 27 у Пожаревцу, укупне површине 807,00 m², за реконструкцију са доградњом стамбене зграде, спратности По+П (подрум+приземље), (категорије А, класификационе ознаке 111011), укупне бруто површине објекта од 193,00m² и БРГП надземно објекта од 142,80m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела број 8013/2 КО Пожаревац, у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, укупне површине 807,00m², остварује приступ јавној саобраћајној површини и испуњава услов за грађевинску парцелу.

Регулациона линија према улици Пожаревачког партизанског одреда поклапа се са границом парцеле.

На катастарској парцели бр. 8013/2 К.О. Пожаревац, на основу приложеног катастарско топографског плана постоје више изграђених објеката и сви се задржавају, Стамбени објекат је предмет ових локацијских услова а остали објекти су без одобрења за градњу.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број 8013/2 КО Пожаревац, у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожареваца, 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

- 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. 8013/2 К.О. Пожаревац, у Улици Пожаревачког партизанског одреда бр. 27 у Пожаревцу, **могуће је планирати реконструкцију са доградњом стамбене зграде, спратности По+П,** (категорије А, класификационе ознаке 111011), максималних спољњих димензија 11,30m x 15,80m, укупне бруто површине постојећег објекта од 127,40m² на укупну бруто површину објекта од 193,00m² и БРГП постојећег објекта од 89,00m² у БРГП планираног објекта од 142,80m², површине под објектом 142,80 m², постојећа нето површина објекта је 100,10m² у планирану нето површину објекта 149,40m². Укупна бруто доградња објекта износи 65,60m², укупна нето површина дограђеног дела објекта износи 49,30m² а у свему према **Идејном решењу урађеном од стране Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша кућа“ доо, Ул. таковска бр. 15 из Пожареваца, број техничке документације ИДР D 04-03/25 од 10.4.2025. године, за које је главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03, 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 34,92 %, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,35 што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 0,5.

- положај објекта градње и његова регулација:

Грађевинска парцела је трапезног облика који има излаз на јавну површину улице Пожаревачки партизански одред.

Предња линија градње одређена је на растојању од 9,78-11,81m од границе на западу – Ул. Пожаревачки партизански одред, к.п.бр. 7857 КО Пожаревац.

Према бочној граници парцеле, на југу грађевинска парцела се задржава (према к.п.бр. 8013/3 К.О. Пожаревац).

Према бочној граници парцеле на северу, објекат се поставља на растојању од 3,50-3,85m (према к.п.бр. 8013/1 К.О. Пожаревац).

Према задњој граници парцеле, грађевинска линија се задржава.

Стамбени објекат, по типу је слободно-стојећи објекат.

- Спратност објекта је По+П

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

- нивелациони услови:

Кота тротоара око објекта - 0,95 (+92,45)

Кота пода приземља $\pm 0,00$ (+93,40)

Кота венца крова + 3,30м (+96,70)

Кота слемена крова + 6,05м (+99,45)

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 Пожаревачки партизански одред, која предметну парцелу тангира са западне стране. У дворишном делу, је формиран отворени паркинг простор за 2 возило.

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 03-2604/2 од 28.05.2025. 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.11.02-170276-UPP-25 од 30.04.2025. године;
3. Технички услови издати од стране **ЈКП „Паркинг сервис Пожаревац“**, Ул. Воје Дулића бр. 28, у Пожаревцу, број 1503 од 28.04.2025. године.
4. Технички услови издати од стране ЈП „Топлификација“, Ул. Трг Радомира Вујовића бр. 2, Пожаревац, број 2016/2 од 6.05.2025. године;

Катастарске подлоге:

- *Копија катастарског плана број 952-04-030-7551/2025 од 23.04.2025. године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;*
- *Копија катастарског плана водова, број 956-304-9660/2025 од 22.04.2025. 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 Привредног друштва за пројектовање и инжењеринг „Наша кућа“ доо, Ул. таковска бр. 15 из Пожареваца, број техничке документације ИДР D 04-03/25 од 10.4.2025. године, за које је главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03, које је саставни део локацијских услова.
- Катастарско топографски план к.п.бр. 8013/2 К.О. Пожаревац, од 19.2.2025. године, сачињен од стране геодетске радње „Елит“ Пожаревац, снимио и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод.;
- Пуномоћје за подношење захтева од 9.4.2025. године;
- 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 разradi техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

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.

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. прос.планер

Шеф одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.