



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-1467-LOC-1/2025
Број: 04-350-38/2025
3.2.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву **Глишић Новице из Кличевца, ул. Миленка Стојковића бр. 45**, који је по пуномоћју поднет од стране ПБ „ПЕРИЋ“ из Пожареваца, ул. Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за реконструкцију и надградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+1+Пк (подрум + приземље + спрат + поткровље), на к.п.бр. 1615 и 1616 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Косовска бр. 4, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 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 („Сл. гл. РС“, бр. 96/23) и Плана генералне регулације „Пожаревац 1” („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1615 и 1616 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Косовска бр. 4, укупне површине предметних парцела 611 m², реконструкцију и надградњу стамбено-пословног објекта, постојеће спратности По+П+1+Пк (подрум+приземље+спрат+поткровље) у новопројектовано стање спратности По+П+2 (подрум+приземље+два спрата), БРГП површине 474,54m² и бруто површине 523,31m² и нето површине 411,78m² које се не мењају новопројектованом стању (категорије Б, класификационе ознаке 111012 са уделом од 84% и класификационе ознаке 123001 са уделом од 16%).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарске парцеле бр. 1615 и 1616 обе К.О. Пожаревац у Пожаревцу, укупне површине 611 m², са источне стране остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Косовској и представља формирану грађевинску парцелу.

На парцелама је евидентиран један изграђени објекат. Објекат се задржава и објекат се реконструише и надграђује.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарске парцеле бр. 1615 и 1616 обе К.О. Пожаревац у Пожаревцу, у улици Косовска, налази се у складу са Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ у градском урбаном ткиву, у ужој централној градској зони, у блоку 1.11.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе посебна правила грађења за комерцијално услужне делатности у ужој градској централној градској зони у складу са Планом генералне регулације Пожаревац 1:

Услови за формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 400m²;

- максимална површина парцеле је 1.500m^2 ; изузетно, могуће је разрадити локацију урбанистичким пројектом, тако да максимална површина парцеле буде мања или једнака површини блока;
- најмања ширина фронта парцеле је 12 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости (Из):

- 65%,
- изузетно 70%, 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 блоковима 1.5 и 7.2 (према Улици Његошевој), највећа дозвољена висина објекта је 11,5 m; у блоковима 1.1.А, 6.4, 6.5, 7.1, 7.2 и 9.3, највећа дозвољена висина објекта је 8,5 m; у блоку 1.6, од раскрснице улица Трг Радомира Вујовића и Лоле Рибара, до Медицинске школе, највећа дозвољена висина објекта је 17,5 m;
- оријентациона спратност је П+3(+Пс); изузетно, у блоковима 1.5 и 7.2 (према Улици Његошевој), оријентациона спратност је П+2(+Пс); у блоковима 1.1.А, 6.4, 6.5, 7.1, 7.2 и 9.3, оријентациона спратност је П+1(+Пс); у блоку 1.6, од раскрснице улица Трг Радомира Вујовића и Лоле Рибара, до Медицинске школе, оријентациона спратност је П+4(+Пс), у складу са постојећим околним објектима високе спратности;
- 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 $1/2$ висине објекта, али не мање од 8 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 1 висина 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 главних 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 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 мањем од 6 m од бочног суседног објекта, односно, 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 15%;
- обавезно је делове гаража који се налазе изван надземних габарита објеката озеленити минимално 50% извођењем супстрата најмање дебљине 60 cm, при чему те површине не улазе у обрачун зелених незастртих површина;
- подземне гараже на грађевинској парцели могу заузимати површину мању или једнаку 85% површине парцеле;
- 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:

- није дозвољена изградња помоћних објеката

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

У случају доградње и реконструкције постојећег објекта, уколико није могуће реализовати потребан број паркинг места унутар грађевинске парцеле, потребан број паркинг места за стационирање возила могуће је обезбедити ван парцеле на којој се налази предметни објекат, у зони петоминутне пешачке изохроне (до 400 m).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1615 и 1616 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Косовска Косте Рацина бр. 4, могуће је планирати реконструкцију и надградњу поткровља стамбено-пословног објекта, постојеће спратности По+П+1+Пк (подрум+приземље+спрат+поткровље) у новопроектковано стање спратности По+П+2 (подрум+приземље+два спрата), БРГП површине 474,54m² и бруто површине 523,31m² и нето површине 411,78m² које се не мењају новопроекткованим стањем, а у свему према Идејном решењу урађеном од стране ПБ „ПЕРИЋ“ из Пожаревца, број техничке документације ИДР-01-01/25 од јануара 2025. године, за које је главни пројектант Јелена М.Тубић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 К530 11, 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.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Постојећи објекти могу се задржати, уколико одговарају планираној претежној, или њој компатибилној, намени и начину коришћења простора. Дозвољава се њихова доградња, реконструкција, адаптација или санација, као и замена новим објектима по потреби, у оквиру услова датих планом. Ако постојећи објекат на грађевинској парцели, или приступ постојећем објекту не одговарају условима из овог плана, дозвољени су само радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији тог објекта. Реконструкција таквих објеката дозвољена је само у виду прилагођавања спољног изгледа објекта амбијенту. Изузетно, постојећи објекти који прелазе планирану грађевинску линију могу се дограђивати, под условом да дограђени део не прелази преко планиране грађевинске линије.

Није дозвољена парцијална реконструкција фасада објеката (промена облоге или боје само једног дела фасаде). У случају доградње, обавезно поштовати изворно архитектонско решење применом неког од пројектантских метода интерполације (факсимил, транспозиција или контраст), како би се дограђени део уклопио у архитектонску целину. Застакљивање отворених тераса и замена фасадне столарије мора се вршити тако да не нарушава интегритет архитектонске целине објекта.

Дозвољено је да се тавански простори објеката изграђених пре доношења овог плана могу адаптирати у користан простор. Обавезно је да се задржи геометрија крова (коте венца и слемена

крова и нагиби кровних равни), и нису дозвољене нове кровне баце. Паркирање за новоформирани користан простор решава се на парцели, према нормативима из поглавља III.1.8. „Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила“.

- урбанистички параметри:

Индекс заузетости се не мења планираним радовима и остаје 29,79%, као и индекс изграђености који износи 0,86.

- положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија се поклапа са границом парцеле: према к.п.бр. 1615 и 1616 све К.О. Пожаревац – улици Косовској, која тангира предметну парцелу са источне стране и улици Чеде Васовић.

Грађевинска линија се поклапа са регулационим линијама према улицама Косовска и не мења се.

Објекат остаје у својим постојећим и представља слободностојећи објекат.

Планираним радовима мења се спратност објекта, али висина венца и слемена остаје непромењена, као и габарити самог објекта.

- нивелациони услови:

Кота пода приземља предметног објекта је +0,00m (апсолутна кота +80.33m) у односу на коту терена (апсолутна кота терена је +79.98m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +11,69m (апсолутна кота +92.02m). Кота венца објекта износи 8,80m (апсолутна кота +89.13m). **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 у оквиру парцеле и на суседним парцелама и просторима.

- саобраћајни токови:

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Приступ се по правилу остварује непосредно, целом ширином фронта парцеле. За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели. 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. У случају доградње и реконструкције постојећег објекта, уколико није могуће реализовати потребан број паркинг места унутар грађевинске парцеле, потребан број паркинг места за стационирање возила могуће је обезбедити ван парцеле на којој се налази предметни објекат, у зони петоминутне пешачке изохроне (до 400 m).

- уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 15% простора парцеле, а све у складу са условима датим у делу посебна правила грађења за становање ниске спратности изван централне градске зоне. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине. Предметна катастарска парцела је у потпуности изграђена стога овај параметар није могуће испоштовати.

- Посебна правила у погледу мере заштите непокретних културних добара:

У циљу заштите свих потенцијалних и, у оквиру граница обухвата укупног простора, очекиваних археолошких налаза, за све инвеститоре и извођаче радова, у предметни План потребно је уградити следеће обавезе:

- Инвеститор и извођач радова су дужни да: О почетку извођења земљаних радова, обавесте овај Регионални завод најмање петнаест дана раније, у писаној форми и да обезбеде све потребне услове за њихов континуирани археолошки надзор;
- Извођач је дужан да: Уколико се током радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, одмах без одлагања прекине радове и обавести Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;

- Инвеститор је дужан да: Обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом извођења радова.

б) Посебне мере заштите у простору:

- За све историјски наслеђене урбане структуре (простори међусобно различитих квалитета, природе и садржаја) које се налазе у оквиру укупног просторног система града, у зависности од њихове вредносне категорије, прописане мере заштите у простору су: 1. Конзервација и рестаурација; 2. Делимична урбана конзервација; 3. Усмерена урбана обнова; 4. **Урбана реконструкција**; и 5. Општа урбана обнова.

Урбана реконструкција

Код свих простора (за који су одређене мере урбане реконструкције) врши се њихово услагашавање (не и подређивање) са суседним просторима који се налазе на нивоу вишег квалитета (у смислу поседовања вредности вишег степена). Ово усаглашавање се врши само на нивоу општег. Сходно томе, регулатива која је обухваћена овим мерама, подређена је очувању првенствено појединачних објеката наслеђа и, само евентуално, њиховим, у фрагментима очуваним просторним структурама и малим групацијама. Тако, сав преостали простор, у општем смислу, остаје слободан и у њему је могуће планирати реконструкцију широког захвата и обима.

У складу са тим:

- Појединачни објекти градитељског наслеђа, укључујући и њихове евентуално очуване просторне структуре и групације (на нивоу просторних фрагмената), чувају се на одговарајућем нивоу, обиму и степену, аналогно својим, појединачно утврђеним, вредностима;
- У просторном смислу, појединачни објекти градитељског наслеђа (или њихове групације) представљају репере планирања за будућу изградњу и уређење (у урбанистичком смислу), само за просторе свог најближег окружења (суседне парцеле);
- У односу на локације постојећих објеката градитељског наслеђа (као репера), са повећањем просторне дистанце (у односу на њих) и истовремено са повлачењем ка дубини њиховог залеђа, линеарно расту могућности (значајног обима) за предузимање опште реконструкције простора, у целисти;
- Све интервенције на појединачним објектима градитељског наслеђа, и само евентуално интервенције које се предвиђају на уређењу њиховог најближег окружења (суседне парцеле), подлежу обавези претходног прибављања Улова, издатих од стране територијално надлежне установе службе заштите (Регионални завод);

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

Одговорни пројектант је у Пројектној документацији навео да се задржавају постојећи прикључци и да се не шире њихови капацитети, због наведеног Локацијски услови издају се на основу планске документације.

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 ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење урађено од стране ПБ „ПЕРИЋ“ из Пожареваца, број техничке документације ИДР-01-01/25 од јануара 2025. године, за које је главни пројектант Јелена М.Тубић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 K530 11, које је саставни део локацијских услова.
- Копија катастарског плана за к.п.бр. 1615 и 1616 обе К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-1356/2025 од 29.01.2025. године.
- Копија плана катастра водова за к.п.бр. 1615 и 1616 обе К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-1634/2025 од 29.01.2025. године.
- Катастарско - топографски план к.п.бр. 1615 и 1616 обе К.О. Пожаревац, урађен од стране геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожареваца од марта 2024. године. електронски потписан 20.3.2024. године.
- Сагласност оверена од стране јавног бележника Чедомира Марјановића из Пожареваца, број УОП-Т:12-2023 од 21.03.2024. године.
- Сагласност оверена од стране јавног бележника Милоша Милићевића из Пожареваца, број УОП-І:407-2024 од 20.03.2024. године.
- Решење о озакоњењу објекта бр. 04-35-115/2024 од 11.09.2024.године издато од стране Одсека за озакоњење објеката, Одељења за урбанизам и грађевинске послове, Градске управе Града Пожареваца;
- Пуномоћје од марта 2024. године.
- Докази о уплати такси за ЛАТ и РАТ од 23.01.2025. године и за ЦЕОП од 24.01.2025. године.

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација – идејни пројекат, на основу кога се издаје решење о одобрењу за извођење радова, сходно члану 145. 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 решења о одобрењу за извођење радова инвеститор је дужан да приложи:

- идејни пројекат, 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;
- 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 Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ:

- подносиоцу захтева

- Архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач
Јелена Марковић, маг.инж.урб. и рег. раз.

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Иван Манојловић, дипл. инж. арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.