



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и грађевинске послове
Број ROP-PZR-33620-LOC-1/2025
Број: 04-350-688/2025
22.10.2025. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Мирославе Калчић и Перише Калчић обоје из Пожаревца, ул. Боже Димитријевића бр. 25** који је по пуномоћју поднет од стране Драгана Перића из Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „Перић” из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта спратности П+0 (приземље), на основу чл. 53а, 55, 56. и 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. 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 19/2023), Плана генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не може се одобрити изградња према поднетом захтеву за издавање локацијских услова за потребе реконструкције, доградње и надградње стамбеног објекта постојеће спратности П+0 (приземље) на новопланирану спратност П+1+Пс (подрум+спрат+повучени спрат) уз повећавање броја стамбених јединица са једног на четири стана на к.п.бр. 476 и 477/2 обе К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Васе Чарапића бр. 4, а на основу достављеног Идејног решења израђеног од стране П.Б. „Перић“ д.о.о. из Пожаревца, ул. Доситејева бр. 2/2, (бр. техничке документације ИДР-01-10/25 од октбора 2025. године), за које је главни пројектант Јелена Тубић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 К530 11, обзиром да предметни објекат није озакоњен и пројекат није у складу са важећом планском документацијом.

Увидом у достављено идејно решење утврђено је да је предмет захтева реконструкције, доградње и надградње стамбеног објекта постојеће спратности П+0 (приземље) на новопланирану спратност П+1+Пс (подрум+спрат+повучени спрат) уз повећавање броја стамбених јединица са једног на четири стана на к.п.бр. 476 и 477/2 обе К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Васе Чарапића бр. 4, категорије Б и класификационе ознака 111012. Постојећа бруто површина постојећег стамбеног објекта је 104,00m², нето површине 83,06m², при чему се планираним радовима постиже бруто површина стамбеног објекта 466,97m² и нето површина 373,97m²

Катастарске парцеле бр. 476 и 477/2 обе К.О. Пожаревац у Пожаревцу, ул. Васе Чарапића бр. 4, налази се у грађевинском подручју градског насеља Пожаревац, у зони изван централне градске у зоне у којој је као намена планирано становање ниске спратности.

У складу са чланом 53а. став 1. 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), локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у

складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Посебна правила грађења за зону становања ниске спратности изван централне градске зоне према Плану генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/2020):

Табела 38. Посебна правила грађења за зону становања ниске спратности изван централне градске зоне

услови за формирање грађевинске парцеле	• минимална површина парцеле је 300 m²; изузетно, површина парцеле на којој је већ изграђен објекат може бити 10% мања од прописаног минимума; • максимална површина парцеле је 1.500 m²; • најмања ширина фронта парцеле је 12 m; изузетно, за објекте у низу, најмања ширина фронта парцеле је 10 m.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	• 35%, • изузетно 40%, 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	• 8,5 m; • оријентациона спратност је П+1(+Пс); • 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;
растојања објекта од бочних граница парцеле*	• најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката; • по правилу, зграде се постављају као слободностојеће; • највећа дозвољена дужина уличне фасаде објекта је 20 m; • дозвољена је изградња двојних зграда (једнострано бочно узиданих); • изузетно, дозвољена је изградња зграда у низу, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Објекти у

	низу су обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране. Низ чине најмање три објекта.
растојања објекта од задње границе парцеле*	• најмање 1/2 висине објекта, али не мање од 5 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 2/3 висине објекта, али не мање од 6 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*	• међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. 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; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 4 m; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m; • отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 2 m. 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, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.
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 45%;

	• није дозвољено попличавање предбашта у проценту већем од 40%; • 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	• дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији становања (гаража, баштенска кућица и сл), уз услов да се налазе у задњем дворишту и да не угрожавају друге објекте на парцели и на суседним парцелама; • дозвољено је подизање сеника и мањих надстрешница за паркинг места, такође у задњем дворишту; • помоћни објекти могу бити искључиво приземни; • висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле; • помоћни објекти могу се градити на растојању не мањем од 1 m од бочних и задњих граница парцеле. Изузетно, уз сагласност суседа, помоћни објекти могу се градити на граници парцеле.
услови за оградавање	• 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 оградити 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.
остали услови	• дозвољене су највише 4 стамбене јединице по објекту.

*** 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.**

Увидом у достављену документацију, утврђени су следећи недостаци:

- Увидом у јавну евиденцију катастра непокретности утврђено је да је предметни објект изграђен без одобрења за градњу и власник истог није утврђен. У складу са Планом генералне регулације „Пожаревац 1“ („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020), дефинисано

је да је Постојећи објекат, објекат са употребном дозволом или озакоњен, који је евидентиран у катастру непокретности.

- Увидом у главну свеску идејног решења, утврђено је да нису приложени графички прилози у складу са чл. 25. став. 8. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/23).
- Планирана доградња и надградња објекта није у складу са правилима грађења за предметну зону према Плану генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020) у следећим сегментима:

1. У делу плана III.1.3. Положај објеката на парцели, наведено је да су услови за препусте на објектима (еркере, терасе, надстрешнице и сл.) дати су у посебним правилима грађења. Сви постојећи објекти задржавају постојеће грађевинске линије. У случају рушења постојећег објекта и изградњу новог, изградња истог је према правилима дефинисаним овим планом. Габарити објекта са планиром доградњом у приземљу прелазе грађевинску линију која је планом предвиђена на 1,5m од регулационе линије. Доградњом је грађевинска линија објекта предвиђена на растојању од 1,1-2,37m што није у складу са планом.
2. У делу плана III.1.6. Услови за обнову и реконструкцију објеката наведено је да 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. Дограђени повучени спрат мора бити у духу архитектуре основног корпуса објекта. Како предметни објекат није објекат у низу, нити започиње низ, потребно је да предња фасада повученог спрата буде повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Бочне и задње фасадне равни повученог спрата морају бити повучене од одговарајућих фасадних равни основног корпуса објекта најмање 1,5 m, изузев код објеката у низу. Етажа повученог спрата није испројектована у складу са предметним планом и не представља етажу повученог спрата, стога је у приложеном пројекту спратности објекта П+2 (приземље+два спрата), уместо П+1+Пс (приземље+спрат+повучени спрат) као што је наведено. На основу напред наведеног, спратност објекта није у складу са правилима грађења из предметног плана.
3. Надградња спрата и повученог спрата на постојећем објекту није у складу са бочним растојањима који су предвиђени предметним планом за зону становања ниске спратности, при чему је најкраће растојање од бочне границе 0,7m. С обзиром на то да је у питању постојећи објекат, није могуће отворати нове отворе на постојећим и новопланираним етажама чије је растојање мање од планом предвиђеног. Због свега напред наведеног није могуће доградити две етаже на постојећем објекту који се налази на растојању које је мање од планом предвиђеног за предметну зону.

Напомена: На основу ових локацијских услова инвеститор не може да поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе, већ је на основу истих одговорни пројектант дужан да поступи тако што ће отклони наведене недостатке и Идејно решење ускладити са планским документом, односно Законом.

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:

- 1x подносиоцу захтева
- 1 x архиви Градске управе Града Пожареваца

Обрађивач
Огњен Срданов, мастер просторни планер

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

Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.