

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-21717-LOC-1/2025
Зав.Број: 04-350-458/2025
Датум: 12.08.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Марка Јовановића из места Аљудово. Општина Мало Црниће, улица Милутина Миланковића бр.41, преко пуномоћника Слободана Павловића [REDACTED] из Пожареваца, ул. Невесињска 46, за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта категорије А, класификационе ознаке: 111011 и спратности П+0 (приземље+0) и изградњу помоћног објекта спратности П+0 (приземље+0), на к.п.бр. 7888 и 7885 обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици СРПСКА бр.10, а на основу Идејног решења број: ИДР-03-06/25-00 од јуна 2025. Пожаревац, израђеног од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, ул. Невесињска 46, за који Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03, 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 Пожареваца („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 2/07) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За уређење катастарске парцеле број 7888 и 7885 обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици СРПСКА бр.10, а на основу Идејног решења број: ИДР-03-06/25-00 од јуна 2025. Пожаревац, израђеног од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, ул. Невесињска 46, за који Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03, због **реконструкције и доградње стамбеног објекта са једним станом категорије А, класификационе ознаке 111011** и спратности П+0 (приземље+0), и изградње помоћног објекта спратности П+0 (приземље+0).

Планиране површине:

1. **Стамбени објекат:** укупна БРГП надземно: 125,20 m²; укупна БРУТО изграђена површина: 125,20 m²; укупна НЕТО површина: 119,82 m²; БРУТО површина приземља: 125,20 m²;

2. **Помоћни објекат:** укупна БРГП надземно: 70,00 m²; укупна БРУТО изграђена површина: 70,00 m²; укупна НЕТО површина: 58,02 m²; БРУТО површина приземља: 58,02 m²

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарске парцеле број 7888 и 7885 обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици СРПСКА бр.10, приближно су правоугаоног облика, укупне површине 2381,00m².

На катастарским парцелама бр. 7888 и 7885 обе К.О. Пожаревац, на основу приложеног катастарско топографског плана и исходоване копије катастарског плана број 952-04-030-14841/2025 од 24.07.2025.године, издате од стране РГЗ СКН Пожаревац, постоји изграђена физичка структура, односно постојећи стамбени објекат који се реконструише и дограђује.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарске парцеле број 7888 и 7885 обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици СРПСКА бр.10, налазе 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

- 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 објекта 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. 7888 и 7885 обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици СРПСКА бр.10, **могуће је планирати реконструкцију и доградњу стамбеног објекта категорије А, класификационе ознаке: 111011 и спратности П+0 (приземље+0) и изградњу помоћног објекта спратности П+0 (приземље+0), а у свему према Идејном решењу број: ИДР-03-06/25-00 од јуна 2025. Пожаревац, израђеног од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ“ д.о.о. Пожаревац, ул. Невесињска 46, за који Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 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 предметних објеката, постиже се индекс заузетости на парцели од 8,2%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону и индекс изграђености од 0,08, што је мање од максимално дозвољеног индекса изграђености који износи 0,5.

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

Све фасаде су равноправно третиране. Предвиђени материјали у обради фасаде су једноставних зидних сендвич панела.

- нивелациони услови:

Тротоар:-0,10(+87,65мнв)

Венац: +2,90 (90,65 мнв)

Слеме:+5,48 (93,23 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 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 27. Априла, која предметну парцелу тангира са источне стране. У дворишном делу, је формиран отворени паркинг простор за 1 возило. Приступ возила паркингу и унутрашњем дворишту је са улице 27. Априла, кроз капију и приватни пролаз ширине 2,50 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 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:

УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА: Тротоари око објекта и улазни плато се уређују поплочавањем и постављањем елемената урбане опреме. Ограђивање грађевинске парцеле према суседним парцелама извршити транспарентном металном оградом укупне висине 1,40 м.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ: 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 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.11.02-313375-UPP-25 од 07.08.2025.године;
2. Технички услови за пројектовање и прикључење број: 352514/3-2022. и 352514/2-2025 од 05.08.2025. године, издати од стране **Телеком Србија**, Београд, Таковска 2, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, ул. Новопазарска бр. 37-39.
3. Технички услови издати од стране ЈКП Паркинг сервис Пожаревац, улица Воје Дулића 28 са седиштем у Пожаревцу, број 2794 од 01.08.2025.године

Катастарске подлоге:

- *Копија катастарског плана број 952-04-030-14841/2025 од 24.07.2025.године, издате од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;*
- *Уверење из катастра водова, број 956-304-18763/2025 од 24.07.2025. године, од издато 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 број: ИДР-03-06/25-00 од јуна 2025. Пожаревац, израђени од стране П.Д. “СТУДИО ПАВЛОВИЋ” д.о.о. Пожаревац, ул. Невесињска 46, за који Главни пројектант: Слободан Павловић, дипл.инж.грађ. Број лиценце: 310 2442 03, **које је саставни део локацијских услова**

- Катастарско топографски план за к.п.бр. 7888 и 7885 обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, од 09.04.2025. године, сачињен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ Пожаревац, снимио и обрадио Љубиша Живковић, инж.геод.;

- Пуномоћје за подношење захтева од јуна 2025.године;

- Доказ о уплати таксе за ЦЕОП, ЛАТ и РАТ у износу од 1040, 3683, и 1160 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 објеката („Службени гласник РС“, бр.72/2018).

Обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе, изврши спајање предметних парцела истог власника у складу са Законом.

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

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.