



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам и
грађевинске послове

Број ROP-PZR-12598-LOC-
1/2025

Број: 04-350-266/2025

12.05.2025. године

Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Концерна за производњу и промет кондиторских производа „БАМБИ“ а.д. из Пожаревца**, који је по пуномоћју поднет од стране Привредног друштва „KMZ CONTRACTOR“ д.о.о. Београд, ул. Пивљанина Баја бр. 9, по пуномоћју број 2/327 од 01.04.2025. године, за издавање локацијских услова за потребе реконструкције и доградње затвореног складишта готових производа и индустријске зграде за производњу кекса Б2.5/Б2.6 са спринклер резервоаром са пумпном подстаницом, централом и силосима, на к.п.бр. 7834/1, 7834/30, 7834/48, 7834/49, 7834/55, 7834/60, 7834/71, 7834/102, 7834/106, 7834/107, 7834/108 и 7931/5, све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Ђуре Ђаковића бб, 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 96/2023), Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 12/18), Прве измене и допуне Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Не може се одобрити изградња према поднетом захтеву за издавање локацијских услова за потребе реконструкције и доградње затвореног складишта готових производа и индустријске зграде за производњу кекса Б2.5/Б2.6 са спринклер резервоаром са пумпном подстаницом, централом и силосима, на к.п.бр. 7834/1, 7834/30, 7834/48, 7834/49, 7834/55, 7834/60, 7834/71, 7834/102, 7834/106, 7834/107, 7834/108 и 7931/5, све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Ђуре Ђаковића бб, а на основу достављеног Идејног решења израђеног од стране Привредног

друштва „KMZ CONTRACTOR“ д.о.о. Београд, ул. Пивљанина Баја бр. 9, (бр. техничке документације 12/24 од марта 2025. године), за које је главни пројектант Весна Војводић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 Ј607 10, обзиром да није у складу са важећом планском документацијом.

Увидом у достављено Идејно решење утврђено је да је предмет захтева реконструкција и доградња затвореног складишта готових производа и индустријске зграде за производњу кекса Б2.5/Б2.6 са спринклер резервоаром са пумпном подстаницом и централом и силосима, на к.п.бр. 7834/1, 7834/30, 7834/48, 7834/49, 7834/55, 7834/60, 7834/71, 7834/102, 7834/106, 7834/107, 7834/108 и 7931/5, све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Ђуре Ђаковића бб, у две фазе:

- ФАЗА I - Затворено складиште готових производа и индустријска зграда за производњу кекса Б2.5/Б2.6 и спринклер резервоар са пумпном подстаницом и резервоаром:

Затворено складиште готових производа и индустријска зграда за производњу кекса Б2.5/Б2.6

категорија објекта: В

класификација појединих делова објекта:

Производни део објекта (77,92%) - класификациона ознака: 125103 – индустријске зграде – наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу – све осим радионица

Складишни део објекта (22,08%) - класификациона ознака: 125222 – специјализована складишта затворен с најмање три стране зидовима или преградама преко 1500м² или П+1

Спринклер резервоар са пумпном подстаницом и централом

категорија објекта:Г

класификација појединих делова објекта:

222220 – водоторњеви и други резервоари за воду

- ФАЗА II - Силоси

категорија објекта: Г

класификација појединих делова објекта :

125213 – силоси за цемент и друге суве агрегате

Димензије објекта:

Укупна површина парцела:

68.422м²

Укупна БРГП:

I ФАЗА - 10.560,72м²

Затворено складиште готових производа и индустријска зграда за производњу кекса Б2.5/Б2.6, подземни спринклер резерваоар са пумпном станицом и централом

II ФАЗА – 145,92м²

Силоси

ФАЗА I + ФАЗА II – 10.706,64 м²

постојећи објекти на парцели - 15.885,05м²

Укупно са постојећим објектима на парцели: 26.591,69м²

Укупна БРУТО изграђена површина:

I ФАЗА - 10.802,26м²

Затворено складиште готових производа и индустријска зграда за производњу кекса Б2.5/Б2.6, подземни спринклер резерваоар са пумпном станицом и централом

II ФАЗА – 145,92м²

Силоси

ФАЗА I + ФАЗА II – 10.948,18 м²

постојећи објекти на парцели - 15.885,05м²

Укупно са постојећим објектима на парцели: 26.833,23м²

Укупна НЕТО површина:

I ФАЗА - 10.260,18м²

Затворено складиште готових производа и индустријска зграда за производњу кекса Б2.5/Б2.6, подземни спринклер резерваоар са пумпном станицом и централом

II ФАЗА – 145,92м²

Силоси

ФАЗА I + ФАЗА II – 10.406,10 м²

постојећи уписани објекти у катастру са одобрењем

постојећи БРГП x 0,8 – 15.885,05 x 0,8 = 12.708,04м²

Укупно са постојећим објектима на парцели: 23.114,14м²

БРУТО површина приземља:

I ФАЗА - 8.790,24м²

Затворено складиште готових производа и индустријска зграда за производњу кекса Б2.5/Б2.6, спринклер резерваоар са пумпном станицом и централом

II ФАЗА – 145,92м²

Силоси

ФАЗА I + ФАЗА II – 8.936,16 м²

Постојећи објекти на парцели - 12.834,00м²

Укупно са постојећим објектима на парцели: 21.770,16м²

Површина земљишта под објектом / заузетост:

I ФАЗА - 8.790,24м²

Затворено складиште готових производа и индустријска зграда за производњу кекса Б2.5/Б2.6, спринклер резерваоар са пумпном станицом и централом

II ФАЗА – 145,92м²

Силоси

ФАЗА I + ФАЗА II – 8.936,16 м²

Постојећи објекти на парцели - 12.834,00м²

Укупно са постојећим објектима на парцели: 21.770,16м² / заузетост: 31.82%

Спратност:

ФАЗА I – II - II+2

ФАЗА II – није примењљиво за силосе

Индекс заузетости:

- Макс. 40% за парцеле преко 3ха за нове неизграђене просторе и 60% за постојеће изграђене просторе

31,82% (21.770,16 м²)

Индекс изграђености:

- Макс. 0,5 за парцеле преко 3ха за нове неизграђене просторе и 0,8 за постојеће изграђене просторе

0,39

Предметна локација, коју чине катастарске парцеле бр. 7834/1, 7834/30, 7834/48, 7834/49, 7834/55, 7834/60, 7834/71, 7834/102, 7834/106, 7834/107, 7834/108 и 7931/5, све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, на којој се планира реконструкција и доградња затвореног складишта готових производа и индустријске зграде за производњу кекса Б2.5/Б2.6 са спринклер резервоаром са пумпном подстанцом, централом и силосима, налази се у грађевинском подручја Града Пожаревца, у обухвату Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 12/18) и Прве измене и допуне Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), у оквиру целине 7, у блоку 7.3, у зони у којој су као претежна намена предвиђене производне делатности и складиштење.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПОЖАРЕВАЦ 2“ - ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

„Индустријска зона“ својим обликом представља градски центар значајан на нивоу читавог града. Простире се дуж улице Ђуре Ђаковића и тангира железничку пругу, што јој даје изузетну саобраћајну приступачност и повезаност, како из центра, тако и ка осталим деловима града и шире. У саставу ове зоне се као доминантне налазе функције производње, уз трговину као допунску функцију. На подручју Плана доминирају производне делатности у сектору прерађивачке индустрије. Постојеће површине за производњу се задржавају, а планирано је и значајно повећање површина производних делатности. Планом се препоручују и ревитализација и модернизација индустријских погона, као и пренамена, сходно захтевима тржишта.

Под овим типом објеката подразумева се изградња већих производних и складишних објеката као и изградња комбинованих објеката. Главни објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавање прописаних услова заштите. Уз главне објекте на грађевинској парцели је дозвољена изградња помоћних објеката (хладњаче, складишта, стоваришта, радионице, специјализоване продавнице, гараже, радионице, магацини и стоваришта за грађевинске материјале, сортирнице, месаона, расхладне коморе, управне

зграде и остали помоћни објекти). Интерни саобраћај - паркинге решити у оквиру појединачних индустријских комплекса, а у складу са технолошким захтевима.

Компатибилна намена могу бити производња и услужне делатности, комерцијално-пословни садржаји, као и мали производни погони за које су дата посебна правила грађења у поглављу III.2.4.1. Унутар ове зоне саобраћајнице су дефинисане тако да се формирају велики и правилни блокови, погодни за даљу препарцелацију у складу са намерама инвеститора, и тако да сви новоформирани блокови добију непосредан приступ површинама јавне намене како би се створили услови да се простор приведе планираној намени. Може се вршити препарцелација или укрупњавање парцела.

Концептом просторне организације комплекса усвојених Планава детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне“ и „Северног блока индустријске зоне II фаза“ у Пожаревцу, који представљају стечену обавезу за овај План генералне регулације, дефинисана је зона која обухвата део Индустријске зоне северно од саобраћајнице Ђуре Ђаковића, односно комплексе „Имлека“ са претежном наменом прерађивачке производње, зона претежном производном наменом која обухвата „Маркоп“, „Фабрику машина „Мораве“ (која послује са знатно смањеним обимом), ЈП „Топлификација“ које послује у склопу дела објекта „Фабрике машина Морави“, ауто куће „Аутосрбија“ а.д., РО „Рекорд“ (који не послује и простор је запуштен и чији су објекти у поступку преко Агенције за приватизацију продати фирми „Macrobiotic prom“ из Београда), и зона продајног комплекса „Темпо“ где је као претежна намена дефинисана делатност услуга.

Планирани прерађивачки производни капацитети морају да буду опремљени неопходном инфраструктуром. Хладњаче, складишта, стоваришта, радионице, специјализоване продавнице опремити неопходном примарном и пратећом инфраструктуром. Неопходно је омогућити директне приступе до објеката на парцели непосредно са саобраћајних површина. Омогућити несметани пролаз кроз парцеле изградњом и уређењем пешачких стаза до и око објеката. Манипулативне радне површине и пешачке приступе до објеката изградити квалитетним материјалима и опремити одговарајућом расветом. Просторе опремити потребним мобилијаром (канте за отпатке, жардињере, осветљење). Производне делатности које према нивоу еколошког оптерећења морају бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не утиче негативно на суседно становништво, су већа складишта, дрвна индустрија, веће кланице, прехрамбена индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине. Зона заштите мора бити обезбеђена унутар парцеле.

У оквиру намене производње могу се налазити делатности и услуге:

- за које је обавезна израда студије процене утицаја на животну средину,

- друге за које се може захтевати процена утицаја на животну средину уредбе о утврђивању листе..., Сл.Гласник.бр 114/08, ОСИМ; 4.(1,3,4,6) Цевоводи са пратећим објектима..., 12.Инфраструктурни пројекти 12.(1) Пројекти урбаног развоја, 14.(3) Бензинске пумпе /одређене листом/ 13. (3) хотелски комплекси, за које надлежни орган утврди да је потребна израда процене утицаја на животну средину или се проценом утицаја утврди да недозвољеног утицаја има. У оквиру индустријске зоне дозвољено је одлагање грађевинских отпадних материјала за потребе његове прераде, а све делатности које загађују ваздух и изазивају прекомерну буку и вибрације (каменорезачке, млевење минерала и камена, сакупљање секундарних сировина итд.) морају бити организоване у затвореним или наткривеним просторима са обавезом пречишћавања свих штетних производа насталих у току процеса производње.

Могуће је извршити препарцелације обједињавањем или деобом површина компатибилних намена, а кроз израду урбанистичких пројеката или пројеката препарцелације, односно у складу са важећим законом. Према Закону за ове објекте је потребно урадити претходну студију изводљивости као и

елаборат о заштити животне средине. За све неизграђене целине на којима је планирана изградња (производна зона) прописује се израда урбанистичког пројекта, према правилима грађења и уређења из овог плана.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Табела 35. Правила грађења за зону производних делатности и складиштења.

услови за формирање грађевинске парцеле	минимална површина парцеле 1500m ² ; минимална ширина фронта парцеле 20 m
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	- до 0,5 70% - од 0,5 ha до 1 ha 60% - од 1 ha до 3 ha..... 50% - преко 3 ha 40% за нове неизграђене просторе и 60% за постојеће изграђене просторе
највећи дозвољени индекс изграђености	- до 0,5 ha 0,8 - од 0,5 ha до 1 ha 0,7 - од 1 ха до 3 ha0,6 - преко 3 ha 0,5 за нове неизграђене просторе и 0,8 за постојеће изграђене просторе
највећа дозвољена висина објекта	15 m, изузетно максимална висина објекта може бити већа од 15 m искључиво у случају да је условљена технолошким процесом
положај у односу на регулацију	одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;
растојања објекта од бочних граница парцеле	најмање 5 m

растојања објекта од задње границе парцеле	најмање 10m
међусобна удаљеност објеката	најмање 4 m, али не мање од $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта осим када се технолошки спаја постојећи и нови објекат
растојање објекта од бочних суседних објеката	најмање 10 m
растојање два објекта на парцели	најмање 8 m
уређење зелених и слободних површина	-мин.процент зелене површ. на парцели до 1 ha - 20% -мин. процент зелене површ. на парцели до 1-3ha - 25% -мин. процент зелене површ. на парцели преко 3ha - 30%; за постојеће комплексе 10% -незастрте зелене површине у директном контакту са тлом мин. 10%; за постојеће комплексе 10%
минимум комуналне опремљености	обавезан прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу, толоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
ограђивање	дато у посебном поглављу
обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила	нормативи за паркинге дати у посебном поглављу, а паркинге решити у оквиру појединчаних индустријских комплекса, а у складу са технолошким захтевима

Приликом подизања нових комплекса привредних делатности планирати унутрашњим ободом грађевинске парцеле заштитни зелени појас и то: на грађевинским парцелама величине $> 0,5$ ha и ≤ 2 ha минималне ширине 4 m, на грађевинским парцелама величине > 2 ha и ≤ 5 ha минималне ширине 6 m и на грађевинским парцелама величине > 5 ha минималне ширине 10 m,

Озелењавање површине изнад подземне гараже и озелењавање равних кровова објеката извршити у минимално 30 cm земљишног супстрата. На грађевинским парцелама величине $\leq 0,5$ ha унутрашњим ободом грађевинске парцеле формирати дрворед.

Приликом реконструкције постојећих комплекса привредних делатности и привредних зона, тамо где је то могуће и не угрожава неопходно проширење капацитета, обавезно је унутрашњим ободом грађевинске парцеле подићи заштитни зелени појас минималне ширине 4m. Такође, где год је могуће препоручује се озелењавање равних кровова објеката у минимално 30 cm земљишног супстрата. Уколико постојећи комплекс привредних делатности и привредних зона садржи парковски уређене површине, заштитне појасеве, шуме и сл., приликом његове реконструкције или трансформације у неке друге намене, обавезно је сачувати постојеће зелене површине и шуме и интегрисати их са планираним зеленим површинама у комплексу.

Предметна локација представља део грађевинског комплекса Концерна за производњу и промет кондиторских производа „БАМБИ“ а.д. из Пожаревца.

Предметне парцеле су изграђене тј. на њима се налазе изграђени објекти који су у функцији постојећег производног комплекса.

Увидом у План и расположиве геодетске подлоге утврђено је да катастарске парцеле број 7834/1, 7834/30, 7834/48, 7834/49, 7834/55, 7834/60, 7834/71, 7834/102, 7834/106, 7834/107, 7834/108 и 7931/5, све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, не представљају формиране грађевинске парцеле, већ је потребно пројектом препарцелације формирати грађевинске парцеле, укључујући и формирање интерне колско - пешачке саобраћајнице, у свему према графичком прилогу *План регулације, нивелације и парцелације и решења саобраћајних површина* – Карта 4 (Прва измена и допуна Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20)), а према параметима *Прве измене и допуне Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20).*

У претходном периоду, а за исту локацију, Одељењу за грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца поднет је захтев за издавање локацијских услова за потребе доградње постојећег индустријског објекта, производни погон Бамби 1 (објекат број 6) – машинска просторија за потребе производње, на к.п.бр. 7834/1 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Ђуре Ђаковића бб, где је између осталог приложен и **Катастарско – топографски план израђен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожаревца од 16.10.2024. године где објекат (део објекта број 5) који је предмет овог захтева није евидентиран као постојећи, односно изграђен на к.п.бр. 7834/1 К.О. Пожаревац.**

У приложеној документацији уз предметни захтев за издавање локацијских услова за потребе реконструкције и доградње затвореног складишта готових производа и индустријске зграде за производњу кекса Б2.5/Б2.6 са спринклер резервоаром са пумпном подстаницом, централом и силосима, на к.п.бр. 7834/1, 7834/30, 7834/48, 7834/49, 7834/55, 7834/60, 7834/71, 7834/102, 7834/106, 7834/107, 7834/108 и 7931/5, све К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Ђуре Ђаковића бб, приложен је други **Катастарско – топографски план израђен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожаревца од 25.02.2025. године где је приказан предметни објекат (део објекта број 5) као постојећи, односно изграђен, чија се реконструкција и доградња овим захтевом планира.**

Обзиром на напред наведено, може се констатовати да је предметни објекат (део објекта број 5) срушен, а потом изграђен без одобрења за изградњу, те не може бити предмет реконструкције и доградње, а у складу са Законом 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) и важећом планском документацијом.

Увидом у Записник о инспекцијском надзору број 02-354-186/2024 од 03.07.2024. године констатовано је да су производни погони Б2-5 и Б2-6 делимично оштећени у пожару, али оштећења нису у тој мери велика, те постоји могућност да се ти објекти реконструишу.

Увидом у достављену документацију, утврђени су и формални недостаци:

- У графичком делу Идејног решења дат је прилог Ситуациони план затеченог стања на коме су приказани објекти који су срушени, односно нису евидентирани на приложеном Катастарско – топографском плану који је израђен од стране геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожаревца од 25.02.2025. године;
- У графичком делу Идејног решења недостаје целовит **приказ постојећег стања**, а у складу са чланом 36. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), којим је прописано следеће:

„У случају извођења радова на постојећим објектима, идејно решење садржи и приказ стања које је утврђено на основу архивског пројекта, уз обавезно реферисање на тај архивски пројекат, односно снимак постојећег стања ако архивски пројекат не постоји.“

- У графичком делу Идејног решења приказана је доградња предметног објекта преко постојећег објекта – магацина робе (објекат број 17), при чему нигде није приказано његово претходно уклањање;
- У графичком делу Идејног решења на Ситуационом плану планираног стања није приказана грађевинска линија према улици Ђуре Ђаковића са које је планиран приступ објекту, као ни растојање објекта од регулационе линије и сва удаљења од бочних и задње границе парцеле.

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 Пожаревца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ:

- 1х подносиоцу захтева
- 1 х архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.