



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: РОР-ПZR-22838-LOC-1/2023
Број: 04-350-748/2023
29.8.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву **Новице Радивојевића из Лучице, ул. Раде Цакић бр. 21**, преко пуномоћника Александре Кокерић из пр студио за пројектовање „NA2” из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр. 34, за **издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу пословног објекта спратности По+П+Пк (подрум+приземље+поткровље), на к.п.бр. 1124 К.О. Драговац, у улици Београдски пут број 25 у Пожаревцу**, 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. 115/20), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гл. РС”, бр. 68/19), Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута 1Б реда, Ауто-пут Е-75 Београд-Ниш (петља „Пожаревац”) – Пожаревац (обилазница) – Велико Градиште – Голубац („Службени гласник РС”, број 7/2021) и Генералног плана Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца”, бр. 2/07) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број к.п. бр. 1124 К.О. Драговац, у улици Београдски пут број 25 у Пожаревцу, укупне површине 18.460,00 m², за реконструкцију и доградњу пословног објекта спратности По+П+Пк (подрум+приземље+поткровље), (катеорије В, класификационе ознаке 123002), укупне бруто површине објекта од 1.703,00m² и БРГП надземно објекта од 1.378,00m² и нето површине објекта 1.404,40 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела број к.п. бр. 1124 К.О. Драговац, у Пожаревцу, приближно правоугаоног облика, укупне површине 18.460,00m².
Регулациона линија према улици Београдски пут поклапа се са границом парцеле ка улици.

На катастарској парцели бр. 1124 К.О. Драговац, на основу приложеног катастарско топографског плана и идејног решења налазе се следећи објекти:

- Пословни објекат (објекат бр. 1), који је предмет реконструкције и доградње, изграђене површине под објектом 1.000,00m².
- Зграда бензинске станице (објекат бр. 2), који се задржава, изграђене површине под објектом 112,00m².
- Помоћни објекат (објекат бр. 3), који се задржава, изграђене површине под објектом 142,00m².
- Помоћни објекат (објекат бр. 4), који се задржава, изграђене површине под објектом 22,00m².
- Зграда бензинске станице (објекат бр. 5), који се задржава, изграђене површине под објектом 25,00m².
- Магацин (објекат бр. 6), који се задржава, изграђене површине под објектом 26,00m².

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела број к.п. бр. 1124 КО Драговац, у Пожаревцу, налази се у оквиру грађевинског подручја града Пожаревца, у зони која је делом превиђена за једнопородично становање ван централне зоне, заштитно зеленило државног пута и

пољопривредне делатности: повртарство, ратарство, расаднике и воћњаке. Као допунска и пратећа намена дефинисани су и комерцијални садржаји, док се као патејжа намена издвајају и делатности услуге у које спадају: продавнице прехранбене робе, специјализоване продавнице, ресторани кафеи итд.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри на парцелама са терцијарним делатностима:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 500m²

- минималана ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 12,0m

Индекс или степен изграђености „И“

- максимални индекс или степен изграђености „И“ на парцели

за парцеле до 600m²..... 3,0

за парцеле преко 600m²..... 3,5

Индекс изграђености угаоних парцела..... И x 1.15

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“

за парцеле до 600m²..... 60%

за парцеле преко 600m²..... 50%

Степен заузетости угаоних парцела..... З x 1.15

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..... 0,0-5,0m
(грађевинска линија се утврђује према грађевинској линији 50% изграђених објеката)

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле..... 4,0m
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката..... 8,0m
- минимално растојање два објекта на парцели..... 8,0m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле..... 6,0m

- За изграђене објекте важе постојећа растојања.

Појаси заштите и режими коришћења и уређења у коридору државног пута према условима из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута IБ реда, Ауто-пут Е-75 Београд-Ниш (петља „Пожаревац“) – Пожаревац (обилазница) – Велико Градиште – Голубац („Службени гласник РС“, број 7/2021):

Просторним планом се утврђује коридор државног пута просечне ширине од 100 до 200 m. У коридору државног пута налазе се следећи појаси заштите, и то:

- појас пута (путно земљиште) – чини земљиште потребно за изградњу државног пута, раскрсница, петљи, денивелисаних укрштања и пратећих садржаја. Појас пута утврђује се као земљиште јавне намене и има ширину од 40 m до 100 m, у зависности од конфигурације терена и услова за изградњу објеката пута. На појединим деловима трасе појас пута се шири, и то до 150 m на локацији одморишта, односно до максималних 200 m на деловима трасе планираним за изградњу петљи и раскрсница. Граница појаса пута јесте уједно и регулациона линија;
- заштитни појас – чини земљиште за које се одређује строго контролисани режим коришћења (обострано) у циљу заштите функције државног пута. Заштитни појас се утврђује као земљиште остале намене и има ширину од 20 m од границе појаса пута. У зони петљи и раскрсница заштитни појас се шири и обухвата земљиште које уоквирују приступне и уливно-изливне саобраћајнице. На деловима трасе где се граничи појас пута са парцелама железничке пруге, заштитни појас није дефинисан;
- појас контролисане изградње – чини земљиште у режиму контролисане градње и заштите животне средине (обострано). Појас контролисане изградње се утврђује као земљиште остале намене и има ширину од 20 m од границе заштитног појаса. Граница појаса контролисане изградње јесте уједно и граница Просторног плана. На деловима коридора на којима важе режими инфраструктурног појаса железничке пруге, појас контролисане изградње је смањен или укинут, те се граница плана поклапа са заштитним појасом или појасом пута.

У појасу пута и заштитном појасу успоставља се трајна обавеза прибављања услова/сагласности од стране предузећа надлежног за реализацију и газдовање државним путем код планирања, пројектовања и извођења других грађевинских и земљаних радова.

Успоставља се следећи режим коришћења и уређења простора у коридору државног пута, и то за:

1) појас пута – успоставља се режим забране изградње свих објеката који нису у функцији изградње трасе и објеката пута, раскрсница, петљи, денивелисаних укрштања, приступних саобраћајница и пратећих садржаја пута;

2) заштитни појас – успоставља се режим строго контролисаног коришћења простора, којим се:

- забрањује отварање рудника, каменолома и депонија комуналног и другог отпада,
- дозвољава се изградња, односно постављање водовода, канализације и других објеката техничке инфраструктуре по претходно прибављеним условима и сагласностима од стране предузећа надлежног за реализацију и газдовање путем,
- не дозвољава се изградња нових објеката, изузев објеката коју су у функцији пута, а простор се може користити као шумско и пољопривредно земљиште,
- на грађевинском, шумском и пољопривредном земљишту дозвољава се реконструкција и санација постојећих објеката, без могућности промене габарита и волумена, уколико не угрожавају функцију пута и уколико техничким решењима може да се обезбеди адекватна заштита од негативних утицаја пута (од буке, вибрација и аерозагађења), а по претходно прибављеним условима од стране предузећа надлежног за реализацију и газдовање путем,
- за све постојеће стамбене објекте, обавезна је адекватна заштита од негативних утицаја пута (од буке, вибрација и аерозагађења);

3) појас контролисане изградње – успоставља се режим контролисаног коришћења простора, којим се:

- не дозвољава изградња следећих објеката: депонија комуналног и другог отпада, рудника, каменолома, кречана, циглана, сточних пијаца и других објеката за која се ограничења утврде у складу са посебним прописима,
- дозвољава развој постојећих и нових активности које нису у колизији са функционалним и техничким захтевима постојећих и планираних саобраћајних и техничких инфраструктурних система од националног и регионалног значаја,
- за проширење и реконструкцију постојећих и изградњу планираних производних, складишних, дистрибутивних, услужно-трговинских и других капацитета утврђује обавеза израде процене утицаја на животну средину, којом ће се, поред прописаног садржаја, обухватити и утицаји тих објеката на и од државног пута, с тим да трошкове спровођења свих мера заштите животне средине сноси инвеститори тих објеката,
- приликом израде нових планских докумената, приоритет у коришћењу простора обухваћених делова постојећих и планираних индустријских зона дати складишним капацитетима, логистичким центрима, комерцијално-прометним и саобраћајним услугама, регионалним трговинским центрима и сличним садржајима.

Коридори, појасеви заштите и режим коришћења и уређења простора у коридорима осталих државних и општинских путева утврђују се просторним плановима за јединице локалне самоуправе.

Део предметног објекта се налази у зони заштитног појаса пута, а други део се налази у појасу контролисане градње.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. 1124 К.О. Драговац, у улици Београдски пут број 25 у Пожаревцу, могуће је планирати реконструкцију и доградњу пословног објекта спратности По+П+Пк (подрум+приземље+поткровље) (катеорије В, класификационе ознаке 123002), укупне бруто површине објекта од 1.703,00m² и БРГП надземно објекта од 1.378,00m² и нето површине објекта 1.404,40 m², а у свему према Идејном решењу урађеном од стране „NA2 studio“ из Пожаревца, ул. Моше Пијаде бр. 34, број техничке документације 0-ИДР-02/02-2023 од фебруара 2023. године, за које је главни пројектант Саша Трикић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 А01563 19, 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 8,00%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 50% за зону.

- положај објекта градње и његова регулација:

Грађевинска парцела је приближно трапезоидног облика.

ПРЕДЊА ЛИНИЈА ГРАДЊЕ: Грађевинска линија градње одређена је на растојању 32,08м од регулационе линије према к.п.бр. 1260 К.О. Драговац (државни пут ІБ реда, број 33). Остала растојања објекта од бочних и задњих граница парцеле остају непромењена.

- нивелациони услови:

Нулта кота објекта – кота нивелете јавне приступне површине -0,60 m (77,67)

Кота пода подрума -2,60 m (75,67)

Кота тротоара у зони улаза у изложбени салон -0,60 m (77,67)

Кота пода приземља ±0,00 m (78,27)

Кота пода спрата +4,00 m (82,27)

Кота венца објекта +7,45 m (85,72)

Кота слемена крова +8,09 m (86,36)

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 парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице Београдски пут (државни пут ІБ реда, број 33), која предметну парцелу тангира са северне стране. У дворишном делу, је формиран отворени паркинг простор за 1 возило.

Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле, изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметре и основне стандарде за будуће стање код доградње и нове изградње, на једно паркинг место по делатностима:

канцеларије.....30m² бруто површине

трговине.....60m² бруто површине

- 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 ограде и капије буду на парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

- зелене површине:

Код планирања и изградње пословних објеката у комерцијалним зонама потребно је искористити све могућности за формирање нових пратећих зелених површина и екстензивно озелењене кровове, вертикално зеленило и др. У зонама улазних праваца у град на локацијама где се планирају већи корисници земљишта и већи спектар могућности делатности (хипермаркети, шопинг молови, велетржнице и други велики посебни пословни комплекси) и у зонама посебних пословних комплекса, предвидети обавезно озелењавање великих пакинга високим засадом – дрвећем, као и подизање пратећих зелених површина тамо где је то могуће.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

1. Услови за пројектовање издати од стране ЈП „Путеви Србије“, ул. Булевар краља Александра бр. 282, Београд, број МП-ПЗР-22838-У/2023 од 22.8.2023. године.

Издатим условима наведено је да предметна реконструкција и доградња неће угрозити одвијање саобраћаја у зони саобраћајног прикључка и својом функцијом неће утицати на повећање, односно промену саобраћајних услова на прикључењу. Закључно са напред наведеним, ЈП „Путеви Србије“ немају посебних услова за пројектовање за предметне радове.

Катастарске подлоге:

- Копија катастарског плана број 952-04-030-15874/2023 од 1.8.2023. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 952-304-19130/2023 од 28.7.2023. 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 урађено од стране стране „NA2 studio“ из Пожареваца, ул. Моше Пијаде бр. 34, број техничке документације 0-ИДР-02/02-2023 од фебруара 2023. године, за које је главни пројектант Саша Трикић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 A01563 19, које је саставни део локацијских услова.

- Катастарско топографски план к.п.бр. 1124 К.О. Драговац, од 1.4.2022. године, сачињен од стране геодетске радње „Елит“ Пожаревац, снимио и обрадио Слађан Пантић, струк.инж.геод.;

- Пуномоћје од 18.11.2022.године;

- Доказ о уплати таксе за ЦЕОП, ЛАТ и РАТ од 24.7.2023. године.

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. 73/2019).

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
Огњен Срданов, мастер просторни планер

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

Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.