

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА  
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА  
Одељење за урбанизам  
и грађевинске послове  
Број: ROP-PZR-23507-LOCH-3/2024  
Зав.Број: 04-350-712/2024  
Датум: 09.12.2024. године  
**П о ж а р е в а ц**

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву правног лица „МИЛАМИ“ СР, БОЈАН МИШИЋ ПРЕДУЗЕТНИК из Пожаревца улица Моравска 66, (МБ 56187839, ПИБ 100436312), који је по пуномоћју поднетим од стране DRAGAN PERIĆ PR, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING U GRAĐEVINARSTVU PERIĆ POŽAREVAC (Матични број правног лица 60869731, ПИБ 105273239), улица Доситејева 2/2, за издавање локацијских услова на основу усаглашеног захтева у поступку обједињене процедуре за изградњу производно-складишног објекта спратности П+0 (приземље), укупне БРГП објекта 810,00m<sup>2</sup>, укупне бруто површине објекта 810,00m<sup>2</sup> и нето површине 788,37m<sup>2</sup> (категорије В, класификационе ознаке 125221), на к.п.бр. 6780/26, К.О Пожаревац, на углу улица Нова 1 и Нова 4, на основу члана 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, и 62/2023), чл. 16. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023), План детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу („Службени гласник града Пожаревца“ бр. 5/10) и Одлуке о доношењу плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 12/18), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ:**

За уређење катастарске парцеле број 6780/26 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, на углу улица Нова 1 и Нова 4 у Пожаревцу, на којој је планирана изградња производно-складишног објекта спратности П+0 (приземље), укупне БРГП објекта 810,00m<sup>2</sup>, укупне бруто површине објекта 810,00m<sup>2</sup> и нето површине 788,37m<sup>2</sup> (категорије В, класификационе ознаке 125221)

Предметна Катастарска парцела број 6780/26 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, испуњава услов за грађевинску парцелу.

**ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:**

Катастарска парцела кп.бр. 6780/26 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, представља грађевинску парцелу правилног правоугаоног облика у новој индустријској зони Града Пожаревца.

На парцели кп.бр. 6780/26, К.О. Пожаревац, у Пожаревцу нема изграђених објеката, евидентирано на копији катастарског плана, број 953-04-030-21053/2024 од 10.10.2024 године, издате од стране РГЗ СКН Пожаревац и Катастарског топографског плана урађен од стране овлашћене геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожаревца од 04.06.2021. Снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.инж.геод.

## **ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:**

Предметна локација, коју чини катастарска парцела **кп.бр. 6780/26 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу** налази се у оквиру грађевинског подручја Града Пожаревца, у оквиру граница индустријске зоне Плана детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу („Службени гласник града Пожаревца“ бр. 5/10) и Одлуке о доношењу плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 12/18), у зони–целини А1, за коју је **претежна намена мали производни погони мала привреда, и пословно- комерцијални садржаји као допунска, пратећа намена складишта и магацински простори.**

Општа правила грађења која се прописују овим планом важе за цео обухват плана, а посебна правила грађења важе за појединачне зоне, намене и грађевинске парцеле. Изградња објеката мора да буде у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, правилима грађења из овог плана и техничким прописима а у свему према, Плану детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу („Службени гласник града Пожаревца“ бр. 5/10) и Одлуке о доношењу плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 12/18).

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аеро загађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Није дозвољена изградња објеката, без обзира на намену, који неповољно утичу на ваздух, земљиште и подземне воде или изгледом, прекомерном буком или на други начин могу нарушити или уништити вредности подручја или угрозити постојеће и планиране објекте.

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:**

Предметна локација, коју чини катастарска парцела **кп.бр. 6780/26 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу** налази се у градском урбаном ткиву, у амбијенталној зони-целини А1, у индустријској зони, са правилима грађења:

### **5.2. Правила грађења објеката на комплексима индустрије, грађевинарства, занатске производње, мануфактурне производње и складишта**

*Намена:*

- индустријска производња
- мали производни погони
- грађевинарство
- занатска производња
- манифактурна производња
- складишта

*Парцела:*

- минимална површина парцеле .....1.500 м<sup>2</sup>
- минимална ширина парцеле ..... 20 м

*Индекс или степен изграђености "И"*

- максимални индекс или степен изграђености "И"

на парцели површине:

- до 0,5 ха ..... 0,8
- од 0,5 ха до 1 ха ..... 0,7
- од 1 ха до 3 ха..... 0,6

- преко 3 ха ..... 0,5

*Индекс или степен заузетости "З"*

- до 0,5 ..... 70%

- од 0,5 ха до 1 ха ..... 60%

- од 1 ха до 3 ха ..... 50%

- преко 3 ха ..... 40%

*Зелене површине*

– минимални проценат зелене површине

на парцели до 1 ха ..... 20%

– минимални проценат зелене површине

на парцели до 1-3 ха ..... 25%

– минимални проценат зелене површине

на парцели преко 3 ха ..... 30%

*Висинска регулација:*

- максимална спратност објекта ..... П+1

- максимална висина објекта ..... 15,0 м

(изузетно максимална висина објекта може бити већа од 15 м искључиво у случају да је условљена технолошким процесом)

- спратност помоћних објекта ..... П

- максимална висина помоћног објекта ..... 5,0 м

*Хоризонтална регулација:*

- минимално растојање грађевинске линије објекта од

регулационе линије парцеле ..... 10,0м односно 15,0 м у складу са графичким

прилогом *План регулације и зона целина са правилима грађења* (изузетно се на регулационој линији може градити објекат портирнице)

- минимално растојање објекта од бочних граница

парцеле ..... 5,0 м

- минимално растојање објекта од бочних

суседних објекта ..... 10,0 м

-минимално растојање два објекта на парцели  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта (не може бити мање од 4,0м )

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле

-Помоћни објекти..... 6,0 м

-Објекти главне намене.....10,0 м

-за изграђене објекте важе постојећа растојања

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле у складу са параметрима датим у поглављу 5.5.Правила за паркирање.

## **УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ ПРЕДВИЂЕНИ ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ:**

Површина парцеле: 2205,00 м<sup>2</sup>

Укупна БГРП надземно: 810,00 м<sup>2</sup>

Укупна БРУТО површина: 810,00 м<sup>2</sup>

|                                           |                              |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| Укупна НЕТО површина:                     | 788,37 м <sup>2</sup>        |
| Укупна НЕТО површина приземља:            | 788,37 м <sup>2</sup>        |
| Површина земљишта под објектом/заузетост: | 810,00 м <sup>2</sup>        |
| спратност (надземних и подземних етажа):  | П+0                          |
| висина објекта (венац и слеме):           | Венац:+8,00 m; Слеме:+9,20 m |
| апсолутна висинска кота (венац и слеме):  | 87,80 мнм; 89,00 мнм;        |
| спратна висина:                           | 3,00 м;                      |
| број функционалних јединица:              | 1                            |
| број паркинг места:                       | 9                            |
| нагиб крова:                              | 6,60 <sup>0</sup>            |
| Индекс заузетости:                        | 36,73%                       |
| Проценат зелених површина:                | 41,38%                       |

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

**На к.п.бр. кп.бр. 6780/26 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, могуће је планирати изградњу производно-складишног објекта спратности П+0 (приземље), укупне БРГП објекта 810,00м<sup>2</sup>, укупне бруто површине објекта 810,00м<sup>2</sup> и нето површине 788,37м<sup>2</sup> (категорије В, класификационе ознаке 125221), а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране Пројектног бироа „ПЕРИЋ“ из Пожаревца, бр. техничке документације свеска ИДР- 02/07/24 од октобра 2024, за које је Главни пројектант Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 К530 11, које је саставни део локацијских услова.**

Обавеза пројектанта је да приликом израде ПГД-а, поштује План детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу („Службени гласник града Пожаревца“ бр. 5/10) и Одлуке о доношењу плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник града Пожаревца“, бр. 12/18), са свим правилима дефинисаним у истом.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта а све у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење објекта издатим од стране имаоца јавних овлашћења који су саставни део локацијских услова. 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.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

### **- положај објекта градње и његова регулација:**

Ново планирани објекат поставити у складу са достављеним идејним решењем из О- главне свеске.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописе и нормативе за ову област пројектовања.

### **- нивелациони услови:**

Коту пода приземља објеката пројектовати у складу са 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.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописа и нормативе за ову област пројектовања.

Кров објекта пројектовати са одводњавањем атмосферских вода у оквиру граница сопствене парцеле, тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима. Висина објекта идејним решењем из О- главне свеске.

#### **- саобраћајни токови:**

Колски приступ парцели остварује се директно са јавне саобраћајне површине – улице. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар граница предметне парцеле изван површине јавног пута, при чему је неопходно испоштовати параметар – једно паркинг или гаражно место на један стан.

Паркирање возила је према идејним решењем из О- главне свеске.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописа и нормативе за ову област пројектовања.

При пројектовању и реализацији објекта применити решења у складу са важећим правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

#### **- ограђивање:**

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Изузетно, када постоји писана сагласност суседа, могу се постављати на међу суседних грађевинских парцела.

Ограда објекта на углу двеју улица, својом висином и материјализацијом не сме да угрожава прегледност раскрснице. Капије на регулационој линији не смеју се отварати на споља, ван регулационе линије. Висина капије не сме бити већа од висине ограде. За сваку грађевинску парцелу дозвољава се постављање само једне колске капије.

Уколико је растојање између грађевинске и регулационе линије мање од 3 m, грађевинска линија представља и линију на коју се поставља ограда. За такве ограде важе иста правила као за ограде на регулационој линији.

#### **- уређење терена и зеленило:**

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине притом поштујући све нормативе и стандарде у грађевинарству.

Разрадом пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за извођење обавеза одговорног пројектанта је да поштује све параметре прописа и нормативе за ову област пројектовања.

### **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:**

1 - Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“, ул. Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 03-6971/2 од 06.11.2024. године;

2. - Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-476164-UPP-24 од 28.10.2024.године, 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;

3. – Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 237/2024, издати од стране ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“, Пожаревац Трг Радомира Вујовића број 2, број 6215/2 од 22.10.2024.

4. – Технички услови ЈП „Паркинг сервис Пожаревац“, Пожаревац, Воје Дулића 28, број 3890 од 30.10.2024.

5. – Технички услови ЈКП „Комуналне службе“, Пожаревац, Моше Пијаде 2, број 01-6129/1 од 28.10.2024.

6. – Технички услови у погледу мера заштите од пожара, издати од стране МУП Србије Одсек за ванредне ситуације 07.24.1 број 217-3-1386/24-3 од 05.12.2024.

#### **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.

- **мере заштите од пожара:** Урбанистичко решење локације и планирана изградња објекта, мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара.

Заштита од пожара подразумева и следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

При изради техничке документације и изградњи објеката применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом.

- **посебни услови** – Обавеза одговорног пројектанта као и одговорног извођача радова је да у потпуности спроведу задате техничке услове од свих надлежних јавних предузећа и установа.

- **посебни против пожарни услови** – Обавеза одговорног пројектанта као и одговорног извођача да у потпуности спроведу задате услове, како кроз пројектно техничку документацију тако и кроз извођење радова, од стране Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу Одсека за превентивну заштиту МУП-А РС.

#### **ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Идејно решење, урађено од стране Пројектног бироа „ПЕРИЋ“ из Пожареваца, бр. техничке документације свеска ИДР- 02/07/24 од октобра 2024, за које је Главни пројектант Јелена Тубић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 К530 11, које је саставни део локацијских услова

Катастарско топографски план урађен од стране овлашћене геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца од 04.06.2021. Снимио и обрадио: Слађан Пантић, струк.инж.геод.

- Копија катастарског плана за к.п.бр. 6780/26, 6780/30 и 6780/31 све К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 953-04-030-21053/2024 од 10.10.2024 године

- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 6780/26, 6780/30 и 6780/31 све К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Крагујевац, бр. 956-304-26175/2024 од 09.10.2024. године;

- Пуномоћје издато од стране „МИЛАМИ“ СР, БОЈАН МИШИЋ ПРЕДУЗЕТНИК из Пожаревца улица Моравска бб, (МБ 56187839 ПИБ 100436312) Драгану Перићу од фебруара 2022.

- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 26.07.2024.године на износ од 6.700,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 26.07.2024.године на износ од 4219,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Издат налог за пренос средстава кроз систем ЦЕОП од на износ од 2.000,00 динара.

## **НАПОМЕНЕ**

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 115/2020), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

На основу члана 152.став 8. тачке 3в) и 3г) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, и 62/2023), одговорни извођач радова дужан је да управља грађевинским отпадом насталим током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом и користи и/или складишти грађевински отпад настао током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом.

На основу члана 3. и 4. ПРАВИЛНИКА О УРЕЂИВАЊУ, УПРАВЉАЊУ, ОДЛАГАЊУ И ДЕПОНОВАЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ОТПАДА У ТОКУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ("Сл. гласник РС", бр. 81/2024) и чл.3. и 6. УРЕДБЕ О НАЧИНУ И ПОСТУПКУ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ ОД ГРАЂЕЊА И РУШЕЊА ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.), Произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини план управљања отпадом од грађења и рушења (у даљем тексту: План управљања отпадом), прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г. **За објекте за које грађевинску дозволу издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе, сагласност на План управљања отпадом даје орган јединице локалне самоуправе надлежан за заштиту животне средине.**

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исхођење решења о грађевинској дозволи, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

**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.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања
- архиви Градске управе Града Пожаревца

**Обрађивач**

Иван Манојловић д.и.а

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Војислав Пајић, д.и.а