

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-8054-LOCA-7/2023
Број: 04-350-553/2023
07.06.2023. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву правног лица „LED FACTORY“ ДОО, из Пожареваца улица Десанке Првановић 2, (МБ 20961988 ПИБ 108252855), за издавање измене локацијских услова за уређење катастарске парцеле кп.бр. 6780/32 КО Пожаревац у Пожаревцу, ул. Варошке утрине бб, ради изградње производно складишног објекта због измене услова за прикључење на електроенергетску мрежу, који је по пуномоћју поднетим од стране „NA2 studio“ из Пожареваца, на основу члана 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/2019 и 9/2020), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), чл. 11., 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 86/2019), Правилнику о садржини, начину, поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр.72/2018), Плана детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу („Службени гласник града Пожареваца“ бр. 5/10) и Одлуке о доношењу плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник града Пожареваца“, бр. 12/18), издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

(Број: ROP-PZR-8054-LOC-1/2022, зав.број: 04-350-172/2022 од 25.10.2022. године)

У делу који се односи на измену услова за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу, тако да гласе:

Издаје се измена локацијских услова за уређење катастарске парцеле број кп.бр. 6780/32 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, укупне површине парцеле 1.963,00м², за изградњу, производно складишног објекта, спратности П+О, (категорије Б, класификациони број 125221-70,0% и класификациони број 125101-30,00%) укупне бруто развијене грађевинске површине надземно од 726,00м², укупна бруто изграђена површина 726,00м² и укупне нето површине од 707,50м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела кп.бр. 6780/32 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, представља грађевинску парцелу правилног правоугаоног облика у новој индустријској зони Града Пожареваца. На парцели кп.бр. 6780/32 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу нема изграђених објеката, евидентирано на копији катастарског плана и препису листа непокретности.

Катастарске подлоге исходоване за потребе издавања локацијских услова број: ROP-PZR-8054-LOC-1/2022, зав.број: 04-350-172/2022 од 25.10.2022. године:

- Копија катастарског плана за к.п.бр. 6780/32 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-6629/2022 од 01.04.2022. године;

- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 6780/32 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Крагујевац, бр. 956-304-7535/2022 од 31.03.2022. године;

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела **кп.бр. 6780/32 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 којој се могу предвидети и делатности централних функција – пословање и услужне услуге као допунске намене. 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.

У зонама и целинама у којима преовлађује становање или комерцијалне услужне делатности није дозвољена изградња објеката који габаритом или начином коришћења дворишта одударају од околине (складишта, стоваришта грађевинског материјала, ауто плачева и сл).

Предметна локација, коју чини катастарска парцела **кп.бр. 6780/32 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

- мануфактурна производња
- складишта

Парцела:

- минимална површина парцеле1.500 м²
- 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.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила нормативи за паркинге дати у посебном поглављу, а паркинге решити у оквиру парцеле

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, раскладне 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.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ ПРЕДВИЂЕНИ ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ:

Површина парцеле:	1.963,00 м ²
Укупна БГРП надземно:	726,00 м ²
Укупна БРУТО површина:	726,00 м ²
Укупна НЕТО површина:	707,50 м ²
Укупна НЕТО површина приземља:	726,00 м ²
Површина земљишта под објектом/заузетост:	726,00 м ²
спратност (надземних и подземних етажа):	П+0
висина објекта (венац и слеме):	Венац: +6,60 m; Слеме: +7,91 m
апсолутна висинска кота (венац и слеме):	86,00 мнм; 87,31 мнм;
спратна висина:	6,00m – 7,20 m;
број функционалних јединица:	2
број паркинг места:	9
нагиб крова:	6°
Индекс заузетости:	36,98%
Проценат зелених површина:	20,33%

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. кп.бр. 6780/32 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, могуће је планирати производно складишног објекта, спратности П+О, (категорије Б, класификациони број 125221 – 70,0% и класификациони број 125101-30,00%) укупне бруто развијене грађевинске површине надземно од 726,00м², укупна бруто изграђена површина 726,00м² и укупне нето површине од 707,50м² а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране Пројектног бироа „NA2 studio“ из Пожаревца, бр. техничке документације свеска 0-ИДР-03/05-2023 од маја 2021., главни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 А01563 19, које је саставни део локацијских услова.

Обавеза пројектанта да 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 прописа 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 прописа 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 отворати 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. Југ Богданова 22-24, Пожаревац, број 03-2965/2 од 22.07.2022. године;
2. - Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 11.02-236433/2 од 05.06.2023., односно 20700-D.11.02-236433-UPP-23 од 01.06.2023. године; (прибављено у процедури издања измене локацијских услова)
3. – Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, ул. Таковска 2, Београд, Извршна јединица Пожаревац, број 142881/2-2022 од 04.04.2022. године;
4. – Технички услови ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“, Пожаревац Трг Радомира Вујовића број 2, број 1747/2 од 06.04.2022.
5. – Технички услови ЈП „Паркинг сервис Пожаревац“, Пожаревац, Воје Дулића 28, број 885 од 07.04.2022.
6. – Технички услови ЈКП „Комуналне службе“, Пожаревац Југ Богданова бр.22, број 01-2426/1 од 20.04.2022.
7. – Технички услови МУП Србије Одсек за ванредне ситуације број 217.4-5559/22-2 од 18.04.2022.

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 објекта применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом.

- **посебни услов** – 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 ПРИЛОЖЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење, урађено од стране Пројектног бироа „NA2 studio“ из Пожаревца, бр. техничке документације свеска 0-ИДР-03/05-2023 од маја 2021., главни пројектант Саша Трикић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 A01563 19, које је саставни део локацијских услова.

- Пуномоћје за подношење захтева издато од стране „LED FACTORY“ ДОО, из Пожаревца улица Десанке Првановић 2, (МБ 20961988 ПИБ 108252855) од 01.03.2022.

- Катастарско топографски план урађен од стране овлашћене геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожаревца од 04.06.2021.године, урађен од стране Слађана Пантића, струк.инж.геод.

- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 24.05.2023.године на износ од 3.910,00 динара и 330,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 24.05.2023.године на износ од 4.219,00 динара.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 24.05.2023.године на износ од 1.000,00 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 објекта („Службени гласник РС“, бр.72/2018).

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 а посебно у складу са условима надлежних јавних предузећа.

Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања.

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 и Архиви Градске управе Града Пожаревца
- имаоцима јавног овлашћења ради информисања

Обрађивач

Манојловић Иван, дипл.инж.арх.

Руководилац Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.