



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-36765-LOC-1/2022
Број: 04-350-800/2022
Датум: 29.3.2023. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву СТР „Палета Милан Мијатовић пр” из Пожаревца, улица Косовска бр. 40, коју заступа Наташа Момировић из Пожаревца, улица Делиградска број 18, за издавање локацијских услова, на основу чланова 53а, 54.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 115/2020), чланова 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019) и Плана детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне I фаза” у Пожаревцу („Сл. гласник Града Пожаревца“, бр. 5/2010), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 6780/42 К.О. Пожаревац у ул. Нова 1 (индустријска зона) бб. у Пожаревцу, за планирану изградњу производног објекта (хале за монтажу мањих индустријских машина са административним делом), спратности Пр+1 (приземље и спрат), укупне БРГП и бруто површине објекта од 496,00 m², нето површине објекта од 449,34 m².

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 6780/42 К.О. Пожаревац у Пожаревцу, на којој је планирана предметна изградња налази се у грађевинском подручју Града Пожаревца и испуњава услове за грађевинску парцелу, а све на основу члана 53а став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021). На парцели нема изграђених објеката, што је евидентирано на основу катастарско – топографског плана за к.п.бр. 6780/42 К.О. Пожаревац, од новембра 2021. године.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: В (захтевни објекти);
Класификациона ознака објекта: 125103;
Намена објекта: Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд - све осим радионица.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана је изградња производног објекта (хале за монтажу мањих индустријских машина са административним делом), спратности Пр+1 (приземље и спрат), укупне БРГП и бруто површине објекта од 496,00 m², нето површине објекта од 449,34 m², нето површине приземља од 425,00m² и максималних димензија основе приземља 22,33 x 24,58m.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:

У складу са чланом 57. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

Плана детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне I фаза” у Пожаревцу („Сл. гласник Града Пожаревца“, бр. 5/2010);

Предметна парцела је лоцирана у оквиру зоне – целине А1.1, и у складу са планираном наменом, важе следећа посебна правила уређења и грађења за индивидуалне објекте:

Парцела:

- минимална површина парцеле 1.500 m²
- 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" на парцели површине:

- 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 објеката П
- максимална висина помоћног објекта 5,0 м

Хоризонтална регулација:

- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле 10,0 м односно 15,0 м
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 5,0 м
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката 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 Правила за паркирање.

Правила за паркирање

Потребан број паркинг места за остале делатности

- производни погони 100m² бруто површине или на три запослена радника (онај

критеријум који даје већи број паркинг места се усваја) = 1 паркинг место

- администартивно –пословни објекти 30m² бруто површине = 1 паркинг место
- трговине 60m² бруто површине = 1 паркинг место
- хипер-маркети, шопинг молони 50 m² продајног простора =1 паркинг место
- хотели 3-10 кревета (зависно од категорије) = 1 паркинг место
- ресторани, кафане 4 седећа места= 1 паркинг место
- мотели 1 соба = 1 паркинг место
- биоскоп, дворане 10 столица = 1 паркинг место
- спортске дворане, стадиони, спортски терени 8-12 гледалаца =1 паркинг место

Све паркинг површине морају обавезно бити озелењене дрворедним садницама, или у случају формирања надстрешница, то морају бити ткзв, зелене надстрешнице то јест озелењене пузавицама.

5. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), чланова 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Технички услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02.-512919-UPP-22 од 6.12.2022. године, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. са седиштем у Београду – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17.
- Технички услови, број 03-7207/2 од 8.12.2022. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2.
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, број 2963 од 29.11.2022. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, број 01-6406/1 од 5.12.2022. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Телеком Србија“ из Београда, ул. Таковска бр. 2, број 485267/3- 2022 од 28.11.2022. године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара, издати од стране МУП – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Пожаревцу – Одсек за превентивну заштиту, број 09.24.1 број 217.4-19724/22-2 од 9.12.2022. године.
- Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину издато од стране Одељења за инвестиције, ЛЕР, пољопривреду и заштиту животне средине, број 04-501- 34 /2023 од 24.3.2023. године.

У складу са издатим Мишљењем о потреби процене утицаја на животну средину од стране Одељења за инвестиције, ЛЕР, пољопривреду и заштиту животне средине, број 04-501- 34/2023 од 24.3.2023. године, у пројекту за грађевинску дозволу потребно је детаљније дефинисати процес монтаже мањих индустријских машина и технологије које се за исти користе. Уколико би се се у пословном, односно магацинском простору изводили пројекти површинске обраде метала и пластичних материјала коришћењем електролитичких или хемијских поступака, (ова врста пројеката се налази у критеријуму Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/08)), било би потребно израдити Студију о процени утицаја на животну средину новопланираног објекта.

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца јавних овлашћења.

Инвеститор, пројектант и извођач радова су дужни да се у свему придржавају услова и сагласности датих од стране јавних предузећа, органа и организација, као и закона, прописа и техничких норматива који се примењују за ову врсту радова.

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији је могуће планирати изградњу роизводног објекта (хале за монтажу мањих индустријских машина са администартивним делом), спратности Пр+1 (приземље и спрат), на начин приказан Идејним решењем (ИДР) број 9/22 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од новембра 2022. године, урађеном од стране „ARHI STUDIO NM“ из Пожаревца, улица Стари крозо број 30. Главни и одговорни пројектант је Наташа Момировић, дипл.инж.арх. са бројем лиценце 300 1518 03, који су саставни део локацијских услова.

Параметри дати Идејним решењем су у складу са важећим планским основом и то за:

Грађевинска парцела:

- Површина катастарске парцеле број 6780/42 К.О. Пожаревац је 1.933,00 м².

Индекс заузетости (Из):

- Индекс заузетости парцеле $I_z = 21,99\% < 70\%$

Индекс изграђености:

- Индекс изграђености парцеле: $0,26 < 0,8$

Планирана висина објекта:

- спратност је П+1 (приземље и спрат);
- висина венца производње: +5,66м (+84,53м);
- висина слемена производње: +6,40м (+85,27м);
- висина плоче изнад I спрата: +6,82м (+85,69м);
- висина коте атике: +8,02м (+86,89м).

Положај објекта у односу на регулацију:

- Регулациона линија предвиђена је према уличсмс Нова 1 и Нова 3, регулациона линија се се поклапа са границом катастарске парцеле број 6780/25 К.О. Пожаревац и улице Нова 1, и то са северне стране и са границом катастарске парцеле број 6780/41 К.О. Пожаревац и улице Нова 3, и то са западне стране.
- Грађевинска линија предвиђена је ка улици Варошке утрине на растојању 10,00 м од регулационе линије према улици Нова 3;

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

- Бочна линија градње са источне стране парцеле одређена је на растојању 6,00 м од границе са суседној к.п.бр. 6780/1 К.О. Пожаревац.
- Бочна линија градње са јужне стране парцеле одређена је на растојању од 7,07 од границе са суседном к.п.бр. 6780/43 К.О. Пожаревац.

- Објекат се поставља као слободностојећи;

Планирана нивелација:

- Кота тротоара око објекта - 0,17 (+78,70)м
- Кота пода приземља $\pm 0,00$ (+78,87)м

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 23,22%;

Паркирање:

- Планирано у оквиру парцеле;

Осим конкретних наведених услова датих приложеним идејним решењем, инвеститор је дужан да се придржава посебних услова за изградњу у складу са планским основом ако није другачије дефинисано.

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.

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем ROP-PZR-36765-LOC-1/2022 (04-350-800/2022) од 16.11.2022. године, од стране СТР „Палета Милан Мијатовић пр” из Пожареваца, улица Косовска бр. 40, коју заступа Наташа Момировић из Пожареваца, улица Делиградска број 18, и уз поднети захтев је достављено следеће:

- Идејно решење (ИДР) број 9/22 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од новембра 2022. године, урађено од стране „ARHI STUDIO NM“ из Пожареваца, улица Стари крозо број 30. Главни и одговорни пројектант је Наташа Момировић, дипл.инж.арх. са бројем лиценце 300 1518 03.
- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 6780/42 К.О. Пожаревац, од новембра 2021. године, урађен од стране Геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ са седиштем у Пожаревцу, оверен од стране Благојевић Драгана, геод. инж.
- Информација о локацији број 04-350-143/2019-1 од 16.4.2019. године.
- Пуномоћје од октобра 2022. године.
- Докази о уплати накнаде за ЦЕОП, локалну административну таксу и републичку административну таксу.

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ - Службе за катстар непокретности Пожаревац и РГЗ - Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац, у складу са чланом 8. и 18. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 115/2020) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, број 68/2019):

- Копија плана број 952-04-030-24274/2022 од 23.11.2022. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-27263/2022 од 21.11.2022. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац.

8. 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.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација за потребе исходавања поребних дозвола, и 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 у складу са чланом 57. Закона о планирању и изградњи. („Службени гласник РС”, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021).

ПРАВНА ПОУКА: На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева

- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач
Огњен Срданов, мастер просторни планер

Шеф Одсека за обједињену процедуру
Александра Нејковић, дипл. инж. арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Војислав Пајић, дипл. инж. арх.