



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам

и грађевинске послове

Број: ROP-PZR-23722-LOC-1/2023

Број: 04-350-769/2023

11.09.2023. 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 **„BAMBI SUCCESS“ DOO, из Пожаревца улица Ђуре Ђаковића 66, (МБ 172786018 ПИБ 100282730)**, за издавање локацијских услова за уређење катастарске парцеле кп.бр. 6780/71 КО Пожаревац у Пожаревцу, ради изградње затвореног складишта, који је по пуномоћју поднетим од стране Наташе Момировић из Пожаревца, 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 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 кп.бр. 6780/71 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, укупне површине парцеле 5.127,00м², за изградњу, објекта затвореног складишта, спратности П+О, (категорије Б, класификациони број 125221 – 100%) укупне бруто развијене грађевинске површине надземно од 400,00м², укупна бруто изграђена површина 400,00м² и укупне нето површине од 391,38м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела кп.бр. 6780/71 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, представља грађевинску парцелу правилног облика у индустријској зони Града Пожаревца, на углу новоформираних улица.

На парцели кп.бр. 6780/71 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу нема изграђених објеката, евидентирано на копији катастарског плана и препису листа непокретности.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела кп.бр. 6780/71 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), 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. За предметну локацију предвиђена је спратности П+О у свему у складу са идејним решењем.

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, Плана детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу („Службени гласник града Пожаревца“ бр. 5/10) Плану 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. 6780/71 К.О. Пожаревац**, у **Пожаревцу** налази се у градском урбаном ткиву, у амбијенталној целини 6, у индустријској зони, у блоку 6.11 са правилима грађења за **III.2.3. Производња и услужне делатности** - табела 34 као посебна правила :

Табела 34. Правила грађења за зону производње и услужних делатности.

- Услови за формирање грађевинске парцеле минимална површина парцеле 400 m²;
- минимална ширина фронта парцеле 12 m
- Највећи дозвољени индекс заузетости (Из) 39%
- Највећа дозвољена висина објекта 12 m, оријентационо П+О (изузетно максимална висина објекта може бити већа од 12 m искључиво у случају да је условљена технолошким процесом)
- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле одређено је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;
- Растојања објекта од бочних граница парцеле најмање 4 m
- Растојања објекта од задње границе парцеле најмање 5 m
- Међусобна удаљеност објеката најмање 5 m
- Растојање објекта од бочних суседних објеката најмање 5 m
- Уређење зелених и слободних површина минимални проценат зелених површина на парцели 24,71%; незастрте зелене површине у директном контакту са тлом мин.15%
- 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 парцеле

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за амбијенталну целину 6 и блок 6.11, у зони из 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). III.2.5 табела 34 као посебна правила и идејног решења:

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте5.127,00м²

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели.....24,71%

Индекс или степен заузетости „З“

- максимални индекс или степен заузетости „З“ на парцели са комерцијалним функцијама.....39,00%

Висинска регулација

- максимална спратност објекта..... П+О
- максимална висина објекта
 - до коте венца.....Венац 9,43м, Слеме 8,78м,

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле до улице према идејном решењу

- растојање објекта од бочних граница парцеле идејном решењу

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. кп.бр. 6780/71 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, укупне површине парцеле 5.127,00м², за изградњу, објекта затвореног складишта, спратности П+О, (катеорије Б, класификациони број 125221 – 100%) укупне бруто развијене грађевинске површине надземно од 400,00м², укупна бруто изграђена површина 400,00м² и укупне нето површине од 391,38м² а у свему према Идејном решењу, урађеном од стране Пројектног бироа „ARHI STUDIO NM“ из Пожаревца, бр. техничке документације свеска О-ИДР- 04/23 од јула 2023, главни пројектант Наташа Момировић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 1518 03, које је саставни део локацијских услова.

У објекту је планирана 1 функционална јединица.

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.

- урбанистички параметри:

На основу достављене О- Главне свеске техничке документације укупна бруто површина надземних етажа новопројектованог објекта износи 400,00м² што представља бруто површина заузетости објекта на парцели 39,00% .

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 прописе 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 прописе и нормативе за ову област пројектовања.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

1. - Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 11.02-349646/2-2023 од 23.08.2023. године;

2. – Технички услови ЈП „Паркинг сервис Пожаревац“, Пожаревац, Воје Дулића 28, број 2226 од 17.08.2023.

3. – Технички услови ЈКП „Комуналне службе“, Пожаревац Југ Богданова бр.22, број 01-5836/1 од 31.08.2023.

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 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 ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење, урађеном од стране Пројектног бироа „ARHI STUDIO NM“ из Пожареваца, бр. техничке документације свеска О-ИДР- 04/23 од јула 2023, главни пројектант Наташа Момировић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 1518 03, које је саставни део локацијских услова.

- Копија катастарског плана за к.п.бр. 6780/71 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-16283/2023 од 07.08.2023. године;

- Копија катастарског плана водова за к.п.бр. 6780/71 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Крагујевац, бр. 956-304-19666/2023 од 07.08.2023. године;

- Пуномоћје од стране **„BAMBI SUCCESS“ DOO, из Пожареваца улица Ђуре Ђаковића 66, (МБ 172786018 ПИБ 100282730)**, као и овлашћење Наташи Момирпивић од јула 2023.

- Катастарско топографски план урађен од стране овлашћене геодетске радње „ГЕО-СТИГ“ из Пожареваца.

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.

Административна такса у износу од 3.164,00 динара наплаћена је по тачки 5. тарифног броја 9. Одлуке о изменама и допунама Одлуке о локалним административним таксама („Сл.гл. Града Пожареваца“, бр.13/2012).

Републичка такса од 2.910,00 дин. сходно тарифном броју 1. и 9. Закона о републичким административним таксама („Сл.гл.РС“, број 43/03, 51/03, 52/04, 42/05, 61/05, 42/06, 5/09, 54/09, 35/10, 70/11 и 55/12). Уплатнице од 04.08.2022.

Наплаћена је накнада за Централну евиденцију у износу од 2.900,00 динара. Дана 27.07.2023 године доказ уплатнице.

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

Обрађивач

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.