



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: ROP-PZR-16780-LOCH-3/2025
Број: 04-350-383/2025
04.07.2025. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, поступајући по захтеву Привредног друштва за производњу, унутрашњу и спољну трговину „LESKO EXPORT IMPORT“ д.о.о. ПОЖАРЕВАЦ, Илије Гојковића бр. 5, који је поднет преко пуномоћника Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „SUPPORT BIRO“ Пожаревац, Пионирски трг 13/14, за издавање локацијских услова за потребе изградње пословног објекта - регалног складишта, спратности П+0 (приземље), на к.п.бр. 6780/78 К.О. Пожаревац, Ул. Варошке утрине бб, у Пожаревцу, на основу чланова 8ђ, 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, 52/2021 и 62/2023), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), чланова 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и Плана детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу („Службени гласник града Пожаревац“, број 5/10) у зони целина А2, и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 6780/78 К.О. Пожаревац, Ул. Варошке утрине бб, у Пожаревцу, површине грађевинске парцеле 6.688,00 m², за изградњу пословног објекта - регалног складишта, спратности П+0 (приземље).

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта:

125222 (100,00%) – Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама преко 1500m² или П+1;

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна БРГП надземно: 2973,79m²

- укупна БРУТО изграђена површина: 2973,79m²

- укупна НЕТО површина: 2918,14m²
- БРУТО површина приземља: 2973,79m²
- површина земљишта под објектом/заузетост: 2973,79m²;

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 6780/78 К.О. Пожаревац, Ул. Варошке утрине бб, у Пожаревцу, је неправилног облика, укупне површине 6.688,00 m². Са северне стране има приступ јавној саобраћајној површини – Ул. Варошке утрине.

На грађевинској парцели се не налазе изграђени објекти, што је евидентирано на основу приложеног катастарско-топографског плана, који је предмет обраде.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:

У складу са чланом 57. 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, 52/2021 и 62/2023) за предметну локацију важе следећи плански основи којима се дефинишу елементи регулације:

I. План детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу (“Службени гласник града Пожаревац”, број 5/10);

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна локација, коју чини катастарска парцела бр. 6780/78 К.О. Пожаревац, Ул. Варошке утрине бб, у Пожаревцу, налази се у оквиру обухвата Плана детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу (“Службени гласник града Пожаревац”, број 5/10) – зона целине А2.

Претежна намена је пословно комерцијална делатност. Допунска намена су специјализовани производни погони, изложбени простори, складишта, хладњаче. Пратећа намена је складишни, магацински и изложбени простори.

УРБАНИСТИЧКИ И РЕГУЛАЦИОНИ ПАРАМЕТРИ:

За предметну локацију важе урбанистички и регулациони параметри за зону целине А2:

Зона –целина А2 површине П=3ha 04a 19m² –претежна намена пословно комерцијална делатност, допунска намена специјализоване производње, пратећа услужно-комерцијалне делатности.

У оквиру ове зоне целине која би се реализовала у оквиру друге подфазе као претежна намена дефинисани су (хипер –маркети, тржни центри, заступништва фирми, пословни простори за издавање, сајмови, пословнице, бирои, експозитуре поште, банака и др.) са допунским наменама специјализоване производње (специјализовани производни погони, складишта , хладњаче) и пратећим услужно- комерцијалним садржајима (културно-забавним, спортско рекреативним, козметичким салонима, специјализоване продавнице, ресторани, кафеи и др.специјализоване услуге). Како ова зона као што је већ напред напоменуто тангира зону А1.1. чија је претежна намена

мала привреда, мали производни погони, могуће је извршити препарцелације обједињавањем површина из једне и друге зоне у циљу формирања нових парцела и задовољења захтева тржишне привреде а кроз израду урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Општа правила за изградњу:

Конструкцију објеката пројектовати и изводити сагласно важећим сеизмичким прописима Планом детаљне регулације "Северни блок индустријске зоне" у Пожаревцу дефинишу се планирани параметри изградње за грађевинско земљиште дугих намена на следећи начин:

-Исказане величине индекса изграђености и степена заузетости дефинисани су као максималне величине и могућа одступања од наведених величина у смислу прекорачења могућа су до 5 %

-Исказане величине спратности, односно максималне висине објеката су највеће допуштене и прекорачења нису могућа.

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 44,46%, што је мање од максимално дозвољеног који износи 60% за намену.

Положај објекта градње и његова регулација:

Регулациона линија дефинисана планом се поклапа са границом парцеле бр. 6780/25 К.О. Пожаревац, која тангира предметну парцелу са северне стране.

Грађевинска линија, постављена је на 15,00m од регулационе линије;

Према бочној граници парцеле, на западу, објекат се поставља на 6,00m од границе парцеле (према к.п.бр. 6780/42, 6780/43, 6780/44, све К.О. Пожаревац).

Према бочној граници парцеле, на истоку, објекат се поставља на 9,39m од границе парцеле (према к.п.бр. 6780/77 К.О. Пожаревац).

Нивелациони услови:

Кота пода приземља пословног и магацинског дела објекта је +0,00m (апсолутна кота + 78,50m), у односу на коту терена која је -0,20m (апсолутна кота терена је +78,30m). Објекат пројектовати тако да максимална висина објекта износи +12,20m (апсолутна кота слемена +90,70m). Кота венца објекта износи 11,75m (апсолутна кота венца је +90,25m). Кров објекта решити тако да одводњавањем кровних равни не буду угрожене суседне парцеле, нити објекти на њима.

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 на парцели остварује се директно са Планом предвиђене јавне саобраћајне површине – Ул. Варошке утрине, која предметну парцелу тангира са северне стране. Паркирање возила за сопствене потребе предвидети унутар границе предметне парцеле, изван површине јавног пута, при поштовању доленаведених правила;

Уређење терена и зеленило:

Грађевинску парцелу озеленити на адекватан начин у складу са наменом простора, тако да зелене површине чине минимум 20,00% простора парцеле. Ситуационо-нивелационим планом, који је саставни део извода из пројекта, приказати уређење терена око објекта, односно дефинисати слободне и зелене површине.

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 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 објеката 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 10,0м 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 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

Правила за паркирање:

Паркирање се обавља на посебно обележеним површинама хоризонталним линијама и означени вертикалним сигналним знацима.

Обрада површина може бити као и на коловозу или са посебном обрадом, према пројектној документацији.

Једно паркинг место за управно паркирање је димензија 2.5x5.0 м. Интерна саобраћајница је ширине мин 5.5 м (код ове врсте паркирања). За паралелно паркирање уз коловоз паркинг место је димензија 2.0x6.0 м а коловоз је ширине мин 3.5 м. На паркиралиштима обезбедити мин 20% паркинг места за возила лица са инвалидитетом; најмање једно место по паркинг површини уколико има мање од 5 места а за свако следеће паркинг место се заокружује за вредности децималног остатка 0.5 и више на први цели број.

Потребан број Паркинг места:

- производни погони.....100м² бруто површине или на три запослена радника (онај критеријум који даје већи број паркинг места се усваја) = 1 Паркинг место
- административно –пословни објекти.....30м² бруто површине = 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.

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 03-3708/2 од 23.06.2025. године;**
- 2. Технички услови издати од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о, ул. Масарикова 1-3, Београд, број 20700-D.11.02-254442-UPP-25 од 27.06.2025. године;**
- 3. Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ из Пожареваца, ул. Воје Дулића бр. 28, број 2299 од 26.06.2025. године;**
- 4. Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ из Београда, Ул. Новопазарска бр. 37-39, број 277386/2-2025 од 24.06.2025. године;**
- 5. Технички услови, издати од стране МУП-Сектор за ванредне ситуације Градска управа Града Пожареваца, Дринска 2, Пожаревац, број: 217-3-723/25-2 од 04.07.2025. године;**
- 6. Технички услови, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, Моше Пијаде 2, број: 01-4433/1 од 01.07.2025. године;**

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

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 ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење (Главна свеска-0, Пројекат архитектуре-1)**, урађено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „SUPPORT BIRO“ Пожаревац, Ул. Пионирски трг 13/14 (број техничке документације: 02 - ИДР/2025-0, од априла 2025. године, Пожаревац). Главни пројектант је Драган Стојановић, дипл.инж.арх, лиценца број ИКС: 300 1964 03. Одговорно лице пројектанта је Јован Илић, директор;
- **Ситуациони план** израђен од стране геодетске радње „ГЕОПРЕМЕР ПО“ из Пожареваца од 07.06.2024. године;
- **Копија плана катастра водова** за к.п. бр. 6780/78 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-14680/2025 од 12.06.2025. године;
- **Копија катастарског плана** за к.п. бр. 6780/78 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-11609/2025 од 13.06.2025. године;
- **Пуномоћје** од октобра 2024. 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. 96/2023).

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

Ана Миленковић, маст.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.