



Република Србија

ГРАДСКА УПРАВА

ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Одељење за урбанизам

и грађевинске послове

Број: ROP-PZR-2291-LOC-2/2024

(04-350-164/2024)

Датум: 23.04.2024. године

П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Концерна за производњу и промет кондиторских производа „БАМБИ“ а.д. из Пожаревца (МБ 07162936, ПИБ 100436827), преко пуномоћника Милице Влаов Тешић из Новог Сада, ул. Романијска бр. 20, по пуномоћју број 2/1113 од 10.11.2023. године, за издавање локацијских услова за потребе изградње производног објекта и платоа за одлагање боца са ТНГ гасом, на к.п.бр. 7834/1 и 7834/55, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Ђуре Ђаковића бб, на основу чланаова 53а, 54. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 12/2018) и Прве измене и допуне Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/2020), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарске парцеле број 7834/1 и 7834/55, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Ђуре Ђаковића бб, укупне површине 62250m², за потребе изградње производног објекта, спратности П+0 (приземље) и БРГП од 2187,42m² и платоа за одлагање боца са ТНГ гасом, спратности П+0 (приземље) и БРГП од 343m².

I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Постојеће стање и планирана намена:

Катастарске парцеле број 7834/1 и 7834/55, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Ђуре Ђаковића бб, налазе се у обухвату Плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник Града Пожаревца“, број 12/2018) и Прве измене и допуне Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 11/2020), у оквиру блока 7.3, у зони у којој су као претежна намена предвиђене производне делатности и складиштење.

Предметна локација представља део грађевинског комплекса Концерна за производњу и промет кондиторских производа „БАМБИ“ а.д. из Пожаревца.

Катастарске парцеле број 7834/1 и 7834/55, обе К.О. Пожаревац, укупне површине 62250m², са северне стране остварују приступ јавној приступ јавној саобраћајној површини – улици Ђуре Ђаковића (к.п.бр. 7763/3 К.О. Пожаревац).

На предметној локацији коју чине катастарске парцеле број 7834/1 и 7834/55, обе К.О. Пожаревац, потребно је пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе Пројектом препарцелације формирати грађевинску парцелу спајањем к.п.бр. 7834/1 и 7834/55, обе К.О. Пожаревац, као и исправком граница парцела према к.п.бр. 7766/1 и 7834/48, обе К.О. Пожаревац, а у свему према графичком прилогу *План регулације, нивелације и парцелације и решења саобраћајних површина* – *Карта 4 (Прва измена и допуна Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20)), а према параметима Прве измене и допуне Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожаревца“, број 11/20), издатом Информацијом о локацији број: 04-350-496/2023 од 10.05.2023. године, као и Мишљењем „Инфраструктура железнице Србије“ Београд број 3/2024-166 од 14.02.2024. године.*

Предметне парцеле су изграђене тј. на њима се налазе изграђени објекти који су у функцији постојећег производног комплекса.

У графичком прилогу – 01а' СИТУАЦИОНИ ПЛАН ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, приказани су сви постојећи објекти који су изграђени на предметној локацији.

Приликом изградње новопланираног производног објекта и платоа за одлагање боца са ТНГ гасом неопходно је уклонити неколико објеката који су назначени у графичком прилогу 01а' СИТУАЦИОНИ ПЛАН ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, а то су: анекс постојећег објекта уписан у катастарски операт под бројем 7, тренутни плато за боце ТНГ и плато за отпад који ће се изместити на источну страну парцеле (последњи објекат није предмет ове документације). Сви остали постојећи објекти се задржавају.

II. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

У складу са чланом 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће:

За производни објекат:

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 125103 – Индустријске зграде - Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. - све осим радионица);

За плато за одлагање боца са ТНГ гасом:

Категорија објекта: Б (мање захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 127420 – Остале зграде, другде неklasификоване - Настрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд.

III. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност производног објекта је П+0 (приземље), димензија 93.84м x 33.03м и планираних површина: основе приземља БПОпр=2187,42м², укупне бруто површине БПО=2187,42м², бруто развијене грађевинске површине БРГП=2187,42м² и укупне нето корисне површине НПО= 2111,24м².

Планирана спратност платоа за боце са ТНГ гасом је П+0 (приземље), димензија 18м x 19.1м и планираних површина: основе приземља БПОпр=343м², укупне бруто површине БПО=343м², бруто развијене грађевинске површине БРГП=343м² и укупне нето корисне површине НПО= 343м².

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

У складу са чланом 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

I. План генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 12/2018) и Прва измена и допуна Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/2020);

Предметна локација, коју чине катастарске парцеле број 7834/1 и 7834/55, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Ђуре Ђаковића бб, налазе се у обухвату Плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 12/2018) и Прве измене и допуне Плана генералне регулације „Пожаревац 2“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 11/2020), у оквиру блока 7.3, у зони у којој су као претежна намена предвиђене производне делатности и складиштење.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПОЖАРЕВАЦ 2“ - ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

„Индустријска зона“ својим обликом представља градски центар значајан на нивоу читавог града. Простире се дуж улице Ђуре Ђаковића и тангира железничку пругу, што јој даје изузетну саобраћајну приступачност и повезаност, како из центра, тако и са осталим деловима града и шире. У саставу ове зоне се као доминантне налазе функције производње, уз трговину као допунску

функцију. На подручју Плана доминирају производне делатности у сектору прерађивачке индустрије. Постојеће површине за производњу се задржавају, а планирано је и значајно повећање површина производних делатности. Планом се препоручују и ревитализација и модернизација индустријских погона, као и пренамена, сходно захтевима тржишта.

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, расхладне 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 новоформиранни 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.

Концептом просторне организације комплекса усвојених Плана детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне“ и „Северног блока индустријске зоне II фаза“ у Пожаревцу, који представљају стечену обавезу за овај План генералне регулације, дефинисана је зона која обухвата део Индустријске зоне северно од саобраћајнице Ђуре Ђаковића, односно комплексе „Имлека“ са претежном наменом прерађивачке производње, зона претежном производном наменом која обухвата „Маркоп“, „Фабрику машина „Мораве“ (која послује са знатно смањеним обимом), ЈП „Топлификација“ које послује у склопу дела објекта „Фабрике машина Морава“, ауто куће „Аутосрбија“ а.д., РО „Рекорд“ (који не послује и простор је запустен и чији су објекти у поступку преко Агенције за приватизацију продати фирми „Macrobiotic prom“ из Београда), и зона продајног комплекса „Темпо“ где је као претежна намена дефинисана делатност услуга.

Планирани прерађивачки производни капацитети морају да буду опремљени неопходном инфраструктуром. Хладњаче, складишта, стоваришта, радионице, специјализоване продавнице опремити неопходном примарном и пратећом инфраструктуром. Неопходно је омогућити директне приступе до објеката на парцели непосредно са саобраћајних површина. Омогућити несметани пролаз кроз парцеле изградњом и уређењем пешачких стаза до и око објеката. Манипулативне радне површине и пешачке приступе до објеката изградити квалитетним материјалима и опремити одговарајућом расветом. Просторе опремити потребним мобилијаром (канте за отпатке, жардињере, осветљење). Производне делатности које према нивоу еколошког оптерећења морају бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не утиче негативно на суседно становништво, су већа складишта, дрвна индустрија, веће кланице, прехрамбена индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине. Зона заштите мора бити обезбеђена унутар парцеле.

У оквиру намене производње могу се налазити делатности и услуге:

- за које је обавезна израда студије процене утицаја на животну средину,
- друге за које се може захтевати процена утицаја на животну средину уредбе о утврђивању листе...., Сл.Гласник бр 114/08, ОСИМ; 4.(1,3,4,6) Цевоводи са пратећим објектима...., 12.Инфраструктурни пројекти 12.(1) Пројекти урбаног развоја, 14.(3) Бензинске пумпе /одређене листом/ 13. (3) хотелски

комплекси, за које надлежни орган утврди да је потребна израда процене утицаја на животну средину или се проценом утицаја утврди да недозвољеног утицаја има. У оквиру индустријске зоне дозвољено је одлагање грађевинских отпадних материјала за потребе његове прераде, а све делатности које загађују ваздух и изазивају прекомерну буку и вибрације (каменорезачке, млевење минерала и камена, сакупљање секундарних сировина итд.) морају бити организоване у затвореним или наткривеним просторима са обавезом пречишћавања свих штетних производа насталих у току процеса производње.

Могуће је извршити препарцелације обједињавањем или деобом површина компатибилних намена, а кроз израду урбанистичких пројеката или пројеката препарцелације, односно у складу са важећим законом. Према Закону за ове објекте је потребно урадити претходну студију изводљивости као и елаборат о заштити животне средине. За све неизграђене целине на којима је планирана изградња (производна зона) прописује се израда урбанистичког пројекта, према правилима грађења и уређења из овог плана.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Табела 35. Правила грађења за зону производних делатности и складиштења.

услови за формирање грађевинске парцеле	минимална површина парцеле 1500m ² ; минимална ширина фронта парцеле 20 m
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	- до 0,5 70% - од 0,5 ha до 1 ha 60% - од 1 ha до 3 ha 50% - преко 3 ha 40% за нове неизграђене просторе и 60% за постојеће изграђене просторе
највећи дозвољени индекс изграђености	- до 0,5 ha 0,8 - од 0,5 ha до 1 ha 0,7 - од 1 ha до 3 ha 0,6 - преко 3 ha 0,5 за нове неизграђене просторе и 0,8 за постојеће изграђене просторе

највећа дозвољена висина објекта	15 m, изузетно максимална висина објекта може бити већа од 15 m искључиво у случају да је условљена технолошким процесом
положај у односу на регулацију	одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;
растојања објекта од бочних граница парцеле растојања објекта од задње границе парцеле	најмање 5 m најмање 10m
међусобна удаљеност објеката	најмање 4 m, али не мање од $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта осим када се технолошки спаја постојећи и нови објекат
растојање објекта од бочних суседних објеката	најмање 10 m
растојање два објекта на парцели	најмање 8 m
уређење зелених и слободних површина	-мин.проценат зелене површ. на парцели до 1 ha - 20% -мин. проценат зелене површ. на парцели до 1-3ha - 25% -мин. проценат зелене површ. на парцели преко 3ha - 30%; за постојеће комплексе 10% -незастрте зелене површине у директном контакту са тлом мин. 10%; за постојеће комплексе 10%
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 појединчаних индустријских комплекса, а у складу са технолошким

Приликом подизања нових комплекса привредних делатности планирати унутрашњим ободом грађевинске парцеле заштитни зелени појас и то: на грађевинским парцелама величине $> 0,5$ ha и ≤ 2 ha минималне ширине 4 m, на грађевинским парцелама величине > 2 ha и ≤ 5 ha минималне ширине 6 m и на грађевинским парцелама величине > 5 ha минималне ширине 10 m,

Озелењавање површине изнад подземне гараже и озелењавање равних кровова објеката извршити у минимално 30 cm земљишног супстрата. На грађевинским парцелама величине $\leq 0,5$ ha унутрашњим ободом грађевинске парцеле формирати дрворед.

Приликом реконструкције постојећих комплекса привредних делатности и привредних зона, тамо где је то могуће и не угрожава неопходно проширење капацитета, обавезно је унутрашњим ободом грађевинске парцеле подићи заштитни зелени појас минималне ширине 4m. Такође, где год је могуће препоручује се озелењавање равних кровова објеката у минимално 30 cm земљишног супстрата. Уколико постојећи комплекс привредних делатности и привредних зона садржи парковски уређене површине, заштитне појасеве, шуме и сл., приликом његове реконструкције или трансформације у неке друге намене, обавезно је сачувати постојеће зелене површине и шуме и интегрисати их са планираним зеленим површинама у комплексу.

Мали производни погони

У објекте малих производних погона за чисте технологије спадају: мање производне хале, складишта, стоваришта, млинови, радионице, простори намењени малим и средњим предузећима са пословним делатностима, као и друге допунске привредне делатности мањих капацитета.

Планирана зона за мале производне погоне предвиђена је Планом детаљне регулације "Северног блока индустријске зоне II фаза", а могућа је њихова изградња и у другим целинама у оквиру Индустријске зоне.

Мале производне погоне опремити неопходном примарном и пратећом инфраструктуром. Омогућити директне приступе до објеката на парцели непосредно са саобраћајних површина. Омогућити несметани пролаз кроз парцеле изградњом и уређењем пешачких стаза до и око објеката. Манипулативне радне површине опремити квалитетном подлогом, а остале површине и пешачке приступе до објеката опремити квалитетним поплочањем и одговарајућом расветом. Просторе опремити потребним мобилијаром (канте за отпатке, жардињере, осветљење..).

Табела 36. Правила грађења за зоне са малим производним погонима

услови за формирање грађевинске парцеле	минимална површина парцеле 800 m ² ; минимална ширина фронта парцеле 12 m
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	70%

највећа дозвољена висина објекта	П+2
спратност помоћних објеката	максимално II
највећа дозвољена висина помоћног објекта	5 m
минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле	5 m
растојања објекта од бочних граница парцеле	најмање 4m
растојања објекта од задње границе парцеле	најмање 6 m
међусобна удаљеност објеката	најмање 8 m
растојање објекта од бочних суседних објеката	најмање 8m
уређење зелених и слободних површина	минимални проценат зелених површина на парцели 20%, незастрте зелене површине у директном контакту са тлом мин.10%
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

Озелењавање производних комплекса која нису велики загађивачи треба да испуни санитарно хигијенског и естетски ефекат. Постављање декоративних група дрвећа, жбуња, цвећа уз постојање широких травних површина и евентуално коришћење воде, могу да олакшају и оплемене дневни одмор радника у великој мери.

V. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-139609-UPP-24 од 05.04.2024. године, издати од стране „Електродистрибуције Србије“ 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;
- Услови за израду техничке документације и одобрење са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода, у циљу издавања локацијских услова за потребе изградње производног објекта и платоа за одлагање боца са ТНГ гасом, на к.п.бр. 7834/1 и 7834/55 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у улици Ђуре Ђаковића бб, број ОП 216/24 (РН 441/24) од 08.04.2024. године, издати од стране ЈП „СРБИЈАГАС“ Београд;
- Технички услови број 01-2049/1 од 03.04.2024. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови бр. 03-2466/2 од 16.04.2024. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу, у улици Моше Пијаде број 4;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 07.24.1 број 217-3-363/24-3 од 09.04.2024. године, издати од стране Одсека за превентивну заштиту Одељења за вандредне ситуације у Пожаревцу – Сектора за вандредне ситуације Министарства унутрашњих послова, у којима се констатује следеће:

„У вези издавања ових услова, обавештавамо вас да је у погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње предметних објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно применити мере заштите од пожара и експлозија утврђене законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара, а посебно наглашавамо следеће услове:

1.Објекти, опрема, уређаји и инсталације морају испуњавати сигурне удаљености у односу на постојеће и планиране објекте приказане на овереном ситуационом плану Р=1:500 из идејног решења, који је саставни део услова за безбедно постављање под 07.24.1 број 217-3-364/24 од 09.04.2024. године;

2.Потребно је изградити анализу о зонама опасности и одређивање ових зона на местима која су угрожена од настанка експлозивних смеша запаљивих гасова и пара запаљивих течности, у складу са прописима и стандардима којима је уређена област зона, а који је примерен раду са ТНГ-ом;

3.За производни објекат приликом пројектовања потребно је применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара ("Сл. Гласник РС", бр.1/2018 и 81/2023);

4.За производни објекат приликом пројектовања потребно је применити одредбе Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. Лист СРЈ број.8/95").

Издати услови из дела заштите од пожара су саставни део локацијских услова на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овом органу у складу са чланом 138. Закона о планирању и изградњи.“

- Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним Ситуационим планом 07.24.1 број 217-3-364/24-3 од 09.04.2024. године, издати од стране Одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова, у којима се констатује следеће:

„1. Објекти, опрема, уређаји и инсталације који су предмет ових услова морају испуњавати безбедносна растојања у односу на постојеће и планиране објекте приказане на овереном ситуационом плану - цртеж број 02 у размери Р 1:500 , из идејног решења број А-07/2023, од децембра 2023. године, израђеном од стране Привредног друштва „KMZ CONTRACTOR“ д.о.о. Београд, ул. Пивљанина Баја бр. 9, који је саставни део ових услова.

2. Оверени ситуациони план из ових услова мора бити саставни део локацијских услова.“

- Технички услови број 1201 од 04.04.2024. године, издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28;
- Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину - услов, број 04-501-58/2024 од 22.03.2024. године, издато од стране Одељења за локални економски развој, пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Пожареваца, у коме се констатује следеће:

„Носилац пројекта „БАМБИ“ а.д. потребно је да за планирани пројекат поднесе Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја овог пројекта на животну средину Одсеку за пољопривреду и заштиту животне средине у Одељењу за инвестиције, локални економски развој, пољопривреду и заштиту животне средине“

Катастарске подлоге су прибављене по службеној дужности на основу члана члана 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 87/2023) и члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023):

- *Копија катастарског плана број 952-04-030-5403/2024 од 22.03.2024. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;*
- *Копија катастарског плана водова, број 956-304-6929/2024 од 21.03.2024. године, издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;*

У достављеном Идејном решењу наведено је да ће прикључци за инфраструктуру прелазити преко к.п.бр. 7834/1 и 7834/55, обе К.О. Пожаревац.

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.

НАПОМЕНА: Мишљењем „Инфраструктура железнице Србије“ Београд број 3/2024-166 од 14.02.2024. године, условљено је следеће:

„1. Могуће је користити део к.п.бр. 7766/1 К.О. Пожаревац у заштитном појасу регионалне железничке пруге Мала Крсна – Бор – Распутница „2“ (Вражогрнац), за потребе изградње пожарног пута и пролазак подземних инсталација, за потребе Концерна Бамби а.д. Пожаревац.

2. Део катастарске парцеле која се може користити за предметну намену се налази са леве стране пруге од око наспрам км 86+366 до око наспрам км 86+393, на удаљености већој од 65м мерено од осе најближег колосека железничке пруге.

3. Мишљење „Инфраструктуре железнице Србије“ а.д. је да се за потребе развоја и одржавања железничке инфраструктуре део к.п.бр. 7766/1 К.О. Пожаревац на ком је планирана изградња дела пожарног пута и пролазак подземних инсталација могуће издвојити као посебну парцелу у циљу предметне изградње, за потребе Концерна Бамби а.д. Пожаревац.

4. С обзиром да је „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. имаоц права на к.п.бр. 7766/1 К.О. Пожаревац, могуће је да подносилац захтева изради пројекат парцелације који ће доставити на сагласност „Инфраструктура железнице Србије“ а.д.

5. Након добијања сагласности на пројекат парцелације од стране „Инфраструктура железнице Србије“ а.д., потребно је да се Концерн Бамби а.д. Пожаревац обрати Дирекцији за имовину Републике Србије, ради парцелације предметне парцеле, односно ради регулисања имовинско – правних односа.“

VI. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛАЦИЈА:

Положај објеката на парцели:

Производни објекат, димензија 93.84м x 33.03м, са јужне стране поставља се приближно паралелно са границом парцеле према бр. 7766/1 К.О. Пожаревац (железничка пруга), на удаљености око 23.33м, затим, са западне стране са границом парцеле према бр. 7139/4 К.О. Пожаревац грађевинска линија градње новопроектваног објекта се налази на око 41.83м, са северне стране најистуренији део објекта је (према улици Ђуре Ђаковица) на око 85,69м од границе парцеле према суседној к.п.бр. 7834/56 К.О. Пожаревац, а са источне стране на удаљењу од 25.21м од границе са суседном к.п.бр. 7766/1 К.О. Пожаревац.

Плато за боце са ТНГ гасом, димензија 18м x 19.1м, поставља се на удаљености од 15,51м од границе парцеле према к.п.бр. 7834/5 К.О. Пожаревац и око 18.4м од северне фасаде новопланираног производног објекта, а у складу са важећим прописима за ову врсту објеката. Складиште је лоцирано на отвореном равном простору са надстрешницом, ограђено са природним проветравањем.

Урбанистички параметри:

индекс заузетости: макс. 60% за постојеће комплексе / остварено 39.03%

индекс изграђености: макс. 0.8 за постојеће изграђене просторе / остварено 0.76.

Висинска регулација и нивелиција:

Производни објекат

Објекат је спратности П+0.

Највиша тачка слемена производног дела објекта се налази на +8.29м/+87.11мнв, анекса ка западној страни парцеле на +5.66м/84.48мнв и нижег дела производње на јужном делу +4.54м/+83.36мнв, све од коте приземља $\pm 0.00/+78.82$ м н.в., док је максимална висина атике +8.61м/+87.43м н.в у производном делу.

Објекат има кос кров са нагибом од 6% у делу производње и анексу, осим на споју са постојећим објектом где је нагиб крова 2%.

Плато за одлагање боца са ТНГ гасом

Објекат је спратности П+0.

Плато за боце са ТНГ гасом је издигнут у односу на околно тло за +0.20м у складу са важећим прописима. Овиме је бетонска плоча платоа достигла укупну дебљину од 40цм, прописно је армирана и утемељена а све у складу са пројектом конструкције. Сам бокс за смештање боца, димензија 3м x 4.1м, ограђен је панелном оградом коју носе челични пластифицирани кутијасте профили 10x10цм, прописно утемељени. На стубове се ослања кров од ТР лима, нагиба 3% .

Комуникације и паркирање:

Колски приступ објекту обезбеђен је преко к.п.бр. 7834/55 К.О. Пожаревац која остварује директан приступ јавној саобраћајној површини – улици Ђуре Ђаковића (к.п.бр. 7763/3 К.О. Пожаревац).

Не дозвољава се приступ објекту преко к.п.бр. 7834/102 К.О. Пожаревац, затим 7834/19 и 7834/56, обе К.О. Пожаревац у власништву Пекаре АС.

На парцели је обезбеђено 11 нових паркинг места на северном делу парцеле, од чега је једно паркинг место за инвалиде, а у складу са важећим прописима.

Слободне и зелене површине:

Слободне површине парцеле комплетно су уређене. Пешачки и колски приступи објекту су асфалтирани/бетонирани/ поплочани бехатоном, а радна стаза око објекта је израђена од бехатон плоча. Остатак слободних површина је озелењен: травнате површине са високим и ниским растињем постављене су уз обод парцеле, према улици и у средишњем делу парцеле, а у складу са Информацијом о локацији број: 04-350-496/2023 од 10.05.2023. године. Паркинг простори су асфалтирани.

Укупна површина предметних парцела износи 62250 м², док је укупна површина под зеленилом 14873.74м². Око свих објеката на комплексу усклађена је нивелација и уређење слободног простора. То обухвата, између осталих: зелене површине (дрвореди, декоративно зеленило и заштитно зеленило), колске приступе (примарни и секундарни), места за паркирање за све потребе објеката, места за контејнере, просторе за одмор и сл.

Уважавајући плански основ да је зеленило радних комплекса саставни део градског система зеленила, у циљу стварања повољног микроклимата, заштите од прашине и гасова, стварање слободних простора за краћи одмор радника, на предметном локалитету унутар комплекса, формирано је зеленило које заузима 23.89 % укупне површине парцеле.

VII. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Одељењу за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца поднет је захтев за издавање локацијских услова од стране Концерна за производњу и промет кондиторских производа „БАМБИ“ а.д. из Пожареваца (МБ 07162936, ПИБ 100436827), преко пуномоћника Милице Влаов Тешић из Новог Сада, ул. Романијска бр. 20, по пуномоћју број 2/1113 од 10.11.2023. године, за издавање локацијских услова за потребе изградње производног објекта и платоа за одлагање боца са ТНГ гасом, на к.п.бр. 7834/1 и 7834/55, обе К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, у ул. Ђуре Ђаковића бб, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- Идејно решење (0 – Главна свеска, 1 - Пројекат архитектуре) урађено од стране Привредног друштва „KMZ CONTRACTOR“ д.о.о. Београд, ул. Пивљанина Баја бр. 9 (број техничке документације 07/2024 од децембра 2023. године) за које је главни пројектант Ана Ђупина, дипл.инж.арх. са лиценцом број 321 А368 22, које је саставни део локацијских услова;
- Мишљење издато од стране „Инфраструктура железнице Србије“ Београд број 3/2024-166 од 14.02.2024. године;
- Катастарско топографски план израђен од од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ из Пожареваца од фебруара 2024. године;
- Пуномоћје број 2/1113 од 10.11.2023. године;
- Доказ о уплати накнаде за локалну и републичку административну таксу и таксу за ЦЕОП.

VIII. НАПОМЕНЕ

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 („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и у складу са Правилником 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 и Законом.

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 две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе 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.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач

Ана Мишић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.