

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: ROP-PZR-12181-LOCH-2/2024
Број: 04-350-306/2024
Датум: 31.05.2024. 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 **HOME POINT DOO POŽAREVAC** (Матични број правног лица: 21463191, ПИБ 111328403), који је по пуномоћју поднет од стране: **PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NAŠA KUĆA DOO POŽAREVAC** (Матични број правног лица: 20612657, ПИБ: 106487617) за издавање локацијских услова за реконструкцију, адаптацију и санацију са пренаменом постојећег производног објекта спратности П+1 у комерцијални објекат спратности П+1, на к.п.бр. 7834/11, 7834/72, 7834/76, 7834/77, 7834/78, 7834/79 и дела кп.бр. 7834/7, 7834/21 све КО Пожаревац, ул. Ђуре Ђаковића бб., Пожаревац, 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл. 16. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) и Одлуке о доношењу плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник града Пожареваца“, бр. 12/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Издају се локацијски услови за **уређење катастарске парцеле број кп.бр. 7834/11, 7834/72, 7834/76, 7834/77, 7834/78, 7834/79 и дела кп.бр. 7834/7, 7834/21 све КО Пожаревац, ул. Ђуре Ђаковића бб., Пожаревац, за реконструкцију, адаптацију и санацију са пренаменом постојећег производног објекта спратности П+1 у комерцијални објекат спратности П+1.**

Објекат је категорије В (највиша категорија), класификационе ознаке 123002 (100%), укупне постојеће бруто развијене грађевинске површине надземно од 3100,00м², укупна бруто изграђена површина 3100,00м² и укупне нето површине од 2933,90м².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

На предметним катастарским парцелама број : 7834/11, 7834/72, 7834/76, 7834/77, 7834/78, 7834/79 и дела кп.бр. 7834/7, 7834/21 КО Пожаревац К.О. Пожаревац постоје изграђени производни и пословни објекти. Парцела, њен положај и положај суседних парцела и објеката на њима је приказана на Ситуационом плану урађеном од стране Геодетске радње "Елит" Пожаревац – 04.12.2023. године. Пешачки и колски приступ објекту је из споредне улице која има излаз на улицу Ђуре Ђаковића, а у свему према ситуационом решењу, према усвојеном плану генералне регулације “Пожаревац 2” (“службени гласник града Пожареваца” број 12/18), прва измена и допуна Плана

генералне регулације ”Пожаревац 2” (“службени гласник града Пожаревца” број 11/20). Постојећи производни објекат спратности П+1(приземље + спрат) се налази на катастарским парцелама бр.7834/7, 7834/79, 7834/21 и 7834/11 КО Пожаревац. Објекат поседује решење о грађевинској дозволи број 04-351-504/81 од 02.10.1981.године, према којој је и изведен

Катастарске подлоге исходоване за потребе издавања локацијских услова број:

- Копија катастарског плана, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-8427/2024 од 25.04.2024. године;

- Копија катастарског плана водова, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Крагујевац, бр. 956-304-10539/2024 од 24.04.2024. године;

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

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%
највећи дозвољени индекс изграђености	- до 0,5 ha 0,8 - од 0,5 ha до 1 ha 0,7 - од 1 ha до 3 ha0,6 - преко 3 ha 0,5
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	најмање 5 m

растојања објекта од задње границе парцеле	најмање 10m
међусобна удаљеност објеката	најмање 4 m, али не мање од ½ висине вишег објекта
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%; -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 појединчаних индустријских комплекса, а у складу са технолошким захтевима

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).

-за изграђене објекте важе постојећа растојања

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, 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 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:

Укупна Површина парцела:	17123,00 м ²
Укупна БГРП надземно:	3100,00 м ²
Укупна БРУТО површина:	3100,00 м ²
Укупна НЕТО површина:	2933,90 м ²
Укупна НЕТО површина приземља:	2780,00 м ²
Површина земљишта под објектом/заузетост:	2780,00 м ²
спратност (надземних и подземних етажа):	П+1
висина објекта (венац и слеме):	Венац:+8,20 m; Слеме:+8,00 m
апсолутна висинска кота (венац и слеме):	87,20 мнм; 87,00 мнм;
спратна висина:	5,00 m;
број функционалних јединица:	/
број паркинг места:	дато у посебном поглављу
нагиб крова:	3 ⁰
Индекс заузетости:	46,46%
Проценат зелених површина:	30,57%

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

На к.п.бр. **кп.бр.** 7834/11, 7834/72, 7834/76, 7834/77, 7834/78, 7834/79 и дела кп.бр. 7834/7, 7834/21 све КО Пожаревац, ул. Ђуре Ђаковића бб., Пожаревац, **могуће је планирати реконструкцију, адаптацију и санацију са пренаменом постојећег производног објекта спратности П+1 у комерцијални објекат спратности П+1, а у свему према Идејном решењу број: Д 04-02/24 од 15.04.2024.године, урађеном од стране Пројектног бироа: PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NAŠA KUĆA DOO POŽAREVAC** (Матични број правног лица: 20612657, ПИБ: 106487617), за које **главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03, које је саставни део локацијских услова.**

Обавеза пројектанта је да поштује, Одлуку о доношењу плана генералне регулације Пожаревац 2 („Службени гласник града Пожареваца“, 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 прописе и нормативе за ову област пројектовања.

- положај објекта градње и његова регулација:

Ново планирани објекат поставити у складу са достављеним идејним решењем.

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.

- нивелациони услови:

Коту пода приземља објекта 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 прописе 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 је дефинисана идејним решењем

- 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 – паркинге решити у оквиру појединачних индустријских комплекса, а у складу са технолошким захтевима.

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 објекта 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. Моше Пијаде 2, Пожаревац, број 03-3181/2 од 09.05.2024. године;

2. - Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 11.02-229824/2 од 24.05.2024., односно 20700-D.11.02-229824-UPP-24 од 23.05.2024. године;

3. – Технички услови ЈП „Паркинг сервис Пожаревац“, Пожаревац, Воје Дулића 28, број 1951 од 23.05.2024.

4. – Технички услови ЈКП „Комуналне службе“, Пожаревац, Моше Пијаде 2, број 01-3249/1 од 30.05.2024.

5. – Услови МУП Србије Одсек за ванредне ситуације број 217.3-544/24-4 од 28.05.2024.

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, број: Д 04-02/24 од 15.04.2024.године, урађеном од стране Пројектног бироа: PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NAŠA KUĆA DOO POŽAREVAC** (Матични број правног лица: 20612657, ПИБ: 106487617), за које **главни пројектант Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4616 03, које је саставни део локацијских услова, које је саставни део локацијских услова.**

- Пуномоћје за подношење захтева од 20.12.2023. године

- Ситуациони план, урађен од стране Геодетске радње "Елит" Пожаревац – 04.12.2023. године, урађен од стране Слађана Пантића, струк.инж.геод.

- Доказ о уплати републичке административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 17.04.2024.године на износ од 550,00 динара и 330,00 динара.
- Доказ о уплати локалне административне таксе: Потврда о извршеном налогу за пренос од 17.04.2024.године на износ од 7383,00 динара.
- Налог за уплату накнаде за ЦЕОП: Потврда о извршеном налогу за пренос од 15.05.2024.године на износ од 2.000,00 динара.

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објеката, 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 решења за извођење радова, инвеститор је дужан да приложи:

- идејни пројекат, 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 идејни пројекат 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.

Начелник Одељења

Војислав Пајић, дипл.инж.арх.