



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-31915-LOC-1/2023**
Број: **04-350-936/2023**
Датум: 15.11.2023. године
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву „**Комарани компани**“ ДОО **Нова Варош, улица Светог Саве бр. 43**, коју заступа ПД „НАША КУЋА“ из Пожаревца, улица Таковска број 15, 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, 52/2021 и 63/2023), 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 **6780/2 К.О. Пожаревац** у ул. Варошке утрине бб у Пожаревцу, за планирану изградњу пословно-комерцијалног објекта (магацин за продају грађевинског материјала -дрво), спратности Пр+1 (приземље и спрат), укупне БРГП од 497,50м², нето површине објекта од 467,90м².

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 6780/2 К.О. Пожаревац, на којој је планирана 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, 52/2021 и 62/2023).

На парцели нема изграђених објеката, што је евидентирано на основу катастарско –топографског плана за к.п.бр. 6780/2 К.О. Пожаревац, од 6.4.2023. године.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Категорија објекта: Б (мање захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 125221 (затворена складишта 76.60%) и 123001 (пословни простор 23,40%);

Намена објекта: Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама до 1500м², максималне спратности до П+1 и трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. до 400м², максималне спратности до П+1.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана је изградња пословно-комерцијалног објекта (магацин за продају грађевинског материјала – дрво) са две функционалне јединице (пословно-комерцијални део и складишни-магацински део), спратности Пр+1 (приземље и спрат), укупне БРГП од 497,50м², нето површине објекта од 467,90м², максималних димензија основе приземља: 12,20m x 35,60m.

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, 52/2021 и 62/2023) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

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

Предметна парцела је лоцирана у у оквиру зоне – целине А3.1, и у складу са планираном наменом, важе следећа посебна правила уређења и грађења за индивидуалне објекте:

Парцела:

- минимална површина парцеле 1.500 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" 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 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 објекта од бочних граница парцеле 5,0 м
- минимално растојање објекта од бочних суседних објекта 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
- административно – 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 Пожареваца, 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, 52/2021 и 62/2023), 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.-453335-UPP-23 од 25.10.2023. 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 03-8133/2 од 10.11.2023. 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 2869 од 16.10.2023. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ Пожаревац, број 01-6824/1 од 30.10.2023. године;
- Технички услови издати од стране „Телеком Србија“ АД, ИЈ Пожаревац, број 444228/2-2023 од 16.10.2023. године;
- Технички услови издати од стране „Телеком Србија“ АД, ИЈ Пожаревац, број 444228/3-2023 од 20.10.2023. године;
- Обавештење 07.24.1 број 217-3-965/23-1 од 27.10.2023.године, издате од стране одсека за превентивну заштиту Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Сектор за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова, где наводи: „да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију“;

На основу приложаних техничких услова, недостајаћа инфраструктура ће бити реализована преко улице ул. Варошке утрине (к.п.бр. 6780/40 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.

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 пословно-комерцијалног објекта (магацин за продају грађевинског материјала -дрво), спратности Пр+1 (приземље и спрат), на начин приказан Идејним решењем (ИДР) број Д 09-01/23 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од 6.9.2023. године, израђен од стране ПД „НАША КУЋА“ из Пожареваца, улица Таковска број 15. Главни и одговорни пројектант је Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. броја лиценце 310 4616 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 6780/2 К.О. Пожаревац је 5304,00м².

Индекс заузетости (Из):

- Индекс заузетости парцеле Из= 8,17% < 70%

Планирана висина објекта:

- спратност је П+1 (приземље и спрат);
- висина венца износи: Нв= 8,00м (+86,50м);
- висина слемена износи: Нс=7,97м (86,47м).

Положај објекта у односу на регулацију:

- Регулациона линија предвиђена је према улици Варошке утрине, регулациона линија се се поклапа са границом катастарске парцеле број 6780/40 К.О. Пожаревац и улице Варошке утрине, и то са

- југо-источне стране;
- Грађевинска линија предвиђена је ка улици Варошке утрине на растојању 15,00м до 19,48м од регулационе линије;

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

- Бочна линија градње са југо-западне стране парцеле одређена је на растојању 5,05м од границе са суседној к.п.бр. 6780/1 К.О. Пожаревац.
- Бочна линија градње са северо-источне стране парцеле одређена је на растојању од 51,13м од границе са суседном к.п.бр. 6780/15 К.О. Пожаревац.
- Објекат се поставља као слободностојећи;

Растојања објекта од задње границе парцеле:

- Задња линија градње одређена је на минималном растојању од 42,77м до 45,75м од границе са суседној к.п.бр. 6780/17 К.О. Пожаревац;

Планирана нивелација:

- Кота тротоара око објекта - 0,15 (+78,35)м
- Кота пода приземља $\pm 0,00$ (+78,50)м

Услови за зелене и слободне површине:

- Укупна планирана површина под зеленилом износи 70,14%;

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-31915-LOC-1/2023 (04-350-936/2023) од 30.9.2023. године, од стране „Комарани компани“ ДОО Нова Варош, улица Светог Саве бр. 43, коју заступа ПД „НАША КУЋА“ из Пожареваца, улица Таковска број 15, и уз поднети захтев је достављено следеће:

- Идејно решење D 09-01/23 (0 - главна свеска, 1 – пројекат архитектуре) од 6.9.2023. године, израђен од стране ПД „НАША КУЋА“ из Пожареваца, улица Таковска број 15. Главни и одговорни пројектант је Силвија Мајтењи, дипл.инж.грађ. броја лиценце 310 4616 03;

- Катастарско-топографски план за к.п.бр. 6780/2 К.О. Пожаревац, од 6.4.2023. године, уређен од стране Геодетске радње „ЕЛИТ“ са седиштем у Пожаревцу, оверен од стране Пантић Слађана, геод. инж.
- Пуномоћје од 4.3.2023. године.
- Доказ 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 952-04-030-21071/2023 од 10.10.2023. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастра водова, број 956-304-25261/2023 од 10.10.2023. 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, 52/2021 и 62/2023).

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 Пожареваца

Обрађивач

Јелена Марковић, маст. инж.урб. и рег. раз.

Шеф Одсека за обједињену процедуру

Иван Манојловић, дипл. инж. арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, дипл. инж. арх.