



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам
и грађевинске послове
Број: РОР-ПЗР-946-ЛОС-3/2024
Број: 04-350-407/2024
12.8.2024. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву Града Пожаревца, ул. Дринска бр. 2, коју по овлашћењу заступа ЈКП „Комуналне службе“ из Пожаревца, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег објекта градске пијаце „Круг“, на к.п.бр. 1184/3 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, 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, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл. 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.87/2023), чл. 11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, број 96/2023), План генералне регулације „Пожаревац 1“ („Сл.гласник града Пожаревца“, бр. 11/2020) и ДУП Центар-Детаљни урбанистички план са идејним архитектонско-урбанистичким решењима реконструкције уже зоне центра (“Службени гласник општине Пожаревац”, бр. 4/89 и 5/03) и издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 1184/3 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, укупне површине 2328,00м², за извођење реконструкције и доградње на постојећем објекту градске пијаце „Круг“ –спратности П+0 (приземље) (постојећа спратност Су+П), укупне бруто површине објекта од 1977,00м² (постојећа бруто површина је 1041,00м²), укупне БГРП од 1977,00м² (постојећа БГРП површина је 1041,00м²) и укупне нето површине од 1826,64м².

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Постојеће стање и планирана намена:

Предметна катастарска парцела број 1184/3 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, ул. Моше Пијаде, налази се у градском урбаном ткиву, у блоку 9.2, у ужој централној градској зони, са јужне стране остварују директан приступ јавној саобраћајној површини – ул. Моше Пијаде (к.п.бр.1356/1 К.О. Пожаревац).

На парцели број 1184/3 К.О. Пожаревац, која је укупне површине 2328,00м², изграђен је један објекат евидентиран на основу Катастарско – топографског плана – пијаца, спратности Су + П (сутерен + приземље), површине под објектом 1041,00м² који је предмет захтева и планира се његова реконструкција и доградња – објекат је преузет из земљишне књиге.

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

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

Категорија објекта: В (захтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 123 002 – трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце и др. површине преко 400м² или максималне спратности до П+1;

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана спратност објекта је П+0 (приземље), планираних површина: основе приземља БПОпр=1977,00м², укупне бруто површине БПО=1977,00м², бруто развијене грађевинске површине БРГП=1977,00м², и укупне нето корисне површине НПО=1826,64м².

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:

- План генералне регулације Пожаревац 1 („Службени гласник Града Пожареваца“, број 11/2020);
- ДУП Центар-Детаљни урбанистички план са идејним архитектонско-урбанистичким решењима реконструкције уже зоне центра („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 4/89 и 5/03).

ЗОНА ИЗГРАДЊЕ

Катастарска парцела број 1184/3 К.О. Пожаревац, у Пожаревцу, налази се у градском урбаном ткиву, у ужој централној градској зони, у блоку 9.2. Катастарска парцела број 1184/3 К.О. Пожаревац налази се у оквиру површина јавне намене – комуналне површине и објекти – пијаце.

Према ДУП-у „Центар“, парцела се налази у оквиру блока Б8, који излази на улицу Моше Пијаде.

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Претежна намена земљишта за к.п.бр. 1184/3 К.О. Пожаревац су комуналне површине и објекти – пијаце и представља површину јавне намене.

Површине јавне намене одређују се за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса. Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у јавној својини или у другим облицима својине, у складу са Законом о планирању и изградњи.

У површине и објекте јавне намене у обухвату овог плана спадају:

- образовање; - култура;
- здравство;
- дечја и социјална заштита;
- управа; - зелене површине;
- зелене површине отворених стамбених блокова;
- пољопривреда (у функцији образовања);
- спорт и рекреација;
- комуналне површине и објекти – гробље;
- **комуналне површине и објекти – пијаце;**
- инфраструктурне површине и објекти;
- пешачке и колске саобраћајне површине;
- аутобуска станица
- железница;
- паркинзи;

ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулационе линије, које раздвајају површине одређених јавних намена од површина предвиђених за друге јавне и остале намене, дефинисане су растојањем од оса јавних саобраћајница или других дефинисаних просторних елемената, или постојећим границама катастарских парцела и приказане у графичком прилогу – карта 3 „План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина“, Р – 1:2.500.

ОПШТА ПРАВИЛА НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом је дефинисана генерална нивелација јавних површина. Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем.

У даљој планској разради и при изради урбанистичко-техничке и техничке документације, могућа су мања одступања од задатих нивелета, ако та одступања не ремете основни концепт – нивелациони план – и ако су узрокована техничким и функционалним решењем и прилагођавању ажурном топографском плану.

УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Дати су стандарди и највећи дозвољени урбанистички параметри за јавне намене, који се примењују у случају изградње нових објеката. Уколико постојећи објекти премашују планиране параметре, могу се задржати, без могућности повећања БРГП, а дозвољавају се радови на реконструкцији адаптацији, санацији, енергетској санацији, инвестиционом и текућем одржавању. Уколико су остварени урбанистички параметри мањи од максимално дозвољених планираних параметара, постојећи објекти могу се доградити. Уколико објекти јавне намене чине део уличног низа у блоковима ивичне изградње, њихова висина се одређује у складу са посебним правилима грађења која важе за намене планиране на суседним парцелама.

Правила дата у овом поглављу важе за све објекте који припадају наведеним наменама, без обзира на облик својине.

Парцеле планиране за јавну намену не могу се даље парцелисати, осим у случају саобраћајних површина, зелених површина и површина спорта и рекреације, у складу са посебним правилима за те намене, односно у случају планирања компатибилних јавних намена. Пројекат парцелације мора да обухвати целу парцелу која се дели, а новоформиране парцеле саобраћајних површина морају да обухвате цео попречни профил између регулационих линија.

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ

ПИЈАЦЕ

На територији Плана налазе се три пијаце – централна тржница Круг (зелена пијаца), Шумадијска (мала) пијаца (зелена пијаца са делом за трговину робом) и пијаца Пионирски трг (зелена пијаца). Капацитети постојећих пијаца нису попуњени. Стање пијаца је задовољавајуће. Може се констатовати да садашње зелене пијаце задовољавају градске потребе. Надлежно ЈКП „Комуналне службе“ није издало услове за израду плана, а у свом допису бр. 01-1931/1 од 27.4.2017. године наводи да не постоји потреба за отварањем нових зелених и робних пијаца. Локације постојећих зелених пијаца су веома добре и налази се близу тежишта градске територије, релативно су добро саобраћајно повезане.

Основно концепцијско опредељење у погледу опремања насеља пијацама (зеленим) у обухвату Плана, односи се на њихово уређење према одговарајућим, законски прописаним стандардима и побољшање хигијенских услова на све три зелене пијаце. Примарни циљ у овом домену мора бити побољшање санитарних услова на постојећим објектима.

Уређење пијаца на подручју града одвијаће се кроз следећа правила:

- задржавају се и реконструишу постојеће зелене пијаце, са постојећим начином коришћења (зелене и комбиноване зелено/робне);
- решава се саобраћајна регулације у околини пијаца, обезбеђује адекватни приступ доставним возилима и повећава број паркинг места у непосредној околини пијаце.

Отварање привремених пијаца и мини тржница на површинама јавне намене, обезбеђује се и уређује у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи којима је регулисано постављање и уклањање мањих монтажних објеката привременог карактера.

ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Простору у границама Плана обухвата терене који спадају у категорију стабилних и условно стабилних.

На основу истражних радова геолошких и хидрогеолошких истраживања, издвојено је више хидрогеолошких колектора и издани формираних у њима. Водоносни хоризонт „I“ представљен алувијалним песковито-шљунковитим наслагама реке Велике Мораве, присутан је на дубини 5,85-6,30 m, на целом истраженом простору. Издан је са слободним нивоом. Појава нивоа воде је дубине 6,10 m и у току године варира у просеку 0,60 m. У источном делу обухвата постоји пар евидентираних површинских извора који праве забарења у терену али који су копаним каналима усмерени према кишној канализацији у улици Милоша Обилића. Поред извора евидентна је и појава задржавања атмосферских падавина јер ова зона нема изграђену мрежу кишне канализације.

При пројектовању обратити пажњу на нивелациона решења терена, тако да дође до што мањег нарушавања природног равнотежног стања, и применити потребне мере у циљу стабилности објекта. За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања ради потпуне геотехничке идентификације и класификације тла и дефинисања услова и начина градње.

Изградњу сваког планираног објекта прилагодити инжењерско-геолошким карактеристикама рејона у коме се локација налази.

Реконструкција, односно надградња и доградња објекта је могућа ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

За издавање локацијских услова потребно је да грађевинска парцела има приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. За издавање грађевинске дозволе потребно је да грађевинска парцела има могућност прикључења на саобраћајну, електроенергетску, водоводну и канализациону инфраструктуру и одговарајуће услове за евакуацију отпада, а у складу са издатим условима имаоца јавних овлашћења.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Заштита непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту засниваће се на општим правилима заштите према *Условима чувања, одржавања и коришћења и мерама заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, Завода за заштиту споменика културе Смедерево (бр. 172/2-2016 од 11.10.2016. године).*

У циљу заштите свих потенцијалних и, у оквиру граница обухвата укупног простора, очекиваних археолошких налаза, за све инвеститоре и извођаче радова, Планом су дефинисане следеће обавезе:

- Инвеститор и извођач радова су дужни да: О почетку извођења земљаних радова, обавесте овај Регионални завод најмање петнаест дана раније, у писаној форми и да обезбеде све потребне услове за њихов континуирани археолошки надзор;
- Извођач је дужан да: Уколико се током радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, одмах без одлагања прекине радове и обавести *Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево*, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- Инвеститор је дужан да: Обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом извођења радова.

Посебне мере заштите у простору:

- За све историјски наслеђене урбане структуре (простори међусобно различитих квалитета, природе и садржаја) које се налазе у оквиру укупног просторног система града, у зависности од њихове вредносне категорије, прописане мере заштите у простору су: 1. *Конзервација и*

рестаурација; 2. Делимична урбана конзервација; 3. Усмерена урбана обнова; 4. Урбана реконструкција; и 5. Општа урбана обнова.

Објекат изграђен на предметној к.п.бр. 1184/3 К.О. Пожаревац (објекат пијаци) евидентиран је као културно добро под претходном заштитом.

Предметна локација се налази у зони за коју је прописана општа урбана обнова.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Према условима Завода за заштиту природе, бр. 020-1205/2 од 16.6.2016. године, у обухвату Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите еколошки значајних подручја и међународних еколошких коридора еколошке мреже РС, нити евидентираних природних добара.

Усклађивање коришћења простора за потребе развоја с потребама и циљевима очувања природе заснива се на потпуном поштовању прописаних мера и режима заштите од стране надлежних установа.

Уколико се током радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералогско-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својства природног добра, потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења до доласка одговорног лица.

УСЛОВИ 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:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара;
- објекте реализовати у складу са важећим техничким препорукама СРПС;
- уколико се предвиђа фазна изградња објеката, обезбедити да свака фаза представља техничко-економску целину;
- приступне путеве до објеката обезбедити и извести у складу са важећим правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара;
- уколико се предвиђа изградња гаража за путничке аутомобиле, пројектну документацију урадити у складу са важећим правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија;
- електричну инсталацију у објектима пројектовати и извести у складу са важећим правилником о техничким нормативима за електричне инсталације високог напона;
- пројектовање и извођење громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачуног нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара, важећим правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења и СРПС стандардима;
- системе вентилације и климатизације у објектима предвидети у складу са важећим правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију;
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта, сходно важећем СРПС стандарду;
- предвидети употребу материјала и опреме за које се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћин акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста;
- применити одредбе важећих правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству; и
- обезбедити сигурну евакуацију људи употребом негоривих материјала у складу са важећим СРПС стандардом, у обради ентеријера и избором конструкције одговарајуће отпорности на

пожар, као и постављањем врата на објектима са одговарајућим смером и начином отварања.

При изради техничке документације и изградњи објеката применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

Јавне површине (улице, тргови, паркови, скверови), зграде јавне и пословне намене и зграде са десет или више станова, морају бити пројектоване у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Са аспекта енергетске ефикасности, приликом изградње нових и реконструкције постојећих објеката на виши ниво стандарда, нужно је урадити пројекте смањења топлотних губитака и предузети радове на побољшању топлотне изолације и бољег заптивања прозора.

Стандарди, закони, прописи и правилници са обавезном применом

- СРС.Д.Е8.193 Спољни прозори и балконска врата — захтеви у погледу пропустљивости ваздуха и воде,
- СРС.Д.Е8.225 Спољни прозори и балконска врата – методе испитивања пропустљивости ваздуха и воде,
- СРС.М.Е6.010 Прорачун потребне количине топлоте за грејање и зграда.
- СРПС.Ј5.600 Технички услови за пројектовање и грађење зграда (овде су дефинисани максимални дозвољени укупни топлотни губици које може да има посматрана зграда).
- СРПС.Ј5.510 Методе прорачуна коефицијената пролаза топлоте у зградама. Стандард ближе дефинише грађевинске елементе за примену ЈУС.Ј5.600.
- У свим зградама или просторијама где је потребна већа количина свежег ваздуха (која прелази 0,7 измена ваздуха на час у просторији) обавезно се уграђују измењивачи топлоте за повратак топлоте одведеног ваздуха (према СРПС.Ј5.600).

Приликом пројектовања стамбеног или пословног простора потребно је придржавати се следећих прописа:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закона о ефикасном коришћењу енергије („Сл. гласник РС“, бр. 25/13);
- Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11); и
- Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/12).

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, 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 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:

- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 11.02-294054/2 од 5.7.2024. године;

- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“ – Пожаревац, ул. Моше Пијаде бр. 2, број 03-1749/2 од 21.3.2024. године са Потврдом ажурности техничких услова број 03-4221/2 од 12.07.2024.године;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 176/2024 издати од стране ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“ – Пожаревац, Трг Радомира Вујовића бр.2, број 4134/2 од 01.07.2024. године;
- Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. Телеком Србија, Извршна јединица Пожаревац – Пожаревац, ул. Јована Шербановића бр. 3, број 282125/2 – 2024 од 21.06.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ – Пожаревац, ул. Моше Пијаде бр. 2, број 01-3959/1 од 3.7.2024. године;
- Услови издати од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, ул. Деспота Ђурђа бр. 37, 11300 Смедерево, број 121/5 – 2024 од 04.07.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, ул Воје Дулића бр. 28, број 2355 од 2.7.2024. године;
- Санитарно-технички услови за реконструкцију и доградњу градске пијаце „Круг“ број: 002239219 2024 11900 008 008 008 042 002 од 25.07.2024. године, издати од стране Одсека за санитарни надзор Пожаревац Одељења санитарне инспекције Сектора за инспекцијске послове Министарства здравља Републике Србије;

Напомена: како је ималац јавих овлашћења дао опште смернице за пројектовање, инвеститор се обвезује да истом достави пројекат за извођење на сагласност пре пријаве радова.

- Услови у погледу мера заштите од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије – Сектора за ванредне ситуације – Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Одсек за превентивну заштиту, 07.24.1 број 217-3-310/24-3 од 14.3.2024.године и 07.24.1 број 217-3-820/24-1 од 24. 6.2024.године;

„У вези издавања ових услова обавештавамо вас да овај орган НЕМА посебних услова у погледу мера заштите од пожара, као и да је у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

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.

Сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23) и члановима 33 и 34. Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.“

- Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину, број 04-501-132/2024 од 06.08.2024. године издато од стране Одељења за локални економски развој, пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Пожаревца, у коме се констатује следеће:

„Увидом у достављену документацију инвеститора, у којој су дате техничке карактеристике пројекта, може се закључити да је исти у критеријуму за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

Поменути пројекат је прописан Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну

средину („Службени гласник РС“, бр. 114/08) и то тачка 12 Инфраструктурни пројекти: 1) Пројекти урбаног развоја: трговачки, пословни и продајни центри где је у критеријуму одлучивања наведено – Укупне корисне површине веће од 60000 m². Како је предметни пројекат испод критеријума наведене Листе, за исти није потребна израда процене утицаја на животну средину.“

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

- Копија плана за к.п.бр. 1184/3 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-3927/2024 од 7.3.2024. године;
- Копија плана катастра водова за 1184/3 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-4898/2024 од 1.3.2024. године;

У достављеном Идејном решењу наведено је да ће прикључци за инфраструктуру прелазити преко к.п.бр. 1356/1, 1184/1, 1184/2 и 1355 све К.О. Пожаревац.

Инвеститор је дужан да се у свему придржава услова за пројектовање и прикључење издатих од стране имаолаца 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.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ -ИЗВОД ИЗ ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Нумерички показатељи:

- Планирана спратност: П+0 (приземље)
- Индекс заузетости 84,92%
- Индекс изграђености 0,85
- Површина под приземљем објекта 1977,00м²;
- Висина слемена: 10,80м;

Локација

Постојеће стање

Катастарска парцела број 1184/3, КО Пожаревац, Град Пожаревац представља предметну локацију са укупном површином од 2.328,00м² на којој се тренутно налази објекат површине 1041,00м² и спратности Су + П. Предметна катастарска парцела је према геометрији правилног облика, смештена уз улицу Моше Пијаде и на њој се по ободу парцеле налази објекат који формира атријум у центру блока, који се користи као пијачни плато.

Новопроектковано стање

Извршена је денивелација платоа и локала на коти 0.00 како би се остварила најбоља доступност уз лако свакодневно хигјенско одржавање. Улази у пијачу су постављени тако да је у пијачу могуће ући са све четири стране објекта.

Положај и спратност објекта на парцели

Објекат је приземан, правилног облика у основи, са четири пешачка улаза у пијачни простор. Улази су пројектовани тако да је у пијачу могуће ући са све четири стране, из улице Моша Пијаде као и из градског парка и паркинга који се налази са источне стране парцеле. Осим наведених постоји улаз у сваку продајну јединицу.

Функција

Основна функција објекта је пијачна продаја која је зонирана у централном делу објекта, око кога су пројектовани локали који имају улаз и са спољне и са унутрашње стране. Пројектовано је укупно 16 локала различитих површина и намена (кафић, млечна пијаца, рибарнице и др.) Дуж источне фасаде објекта распоређени су остали садржаји : административни простор (канцеларија за инспектора и наплатна канцеларија са тоалетом), санитарне просторије (одвојени тоалети за жене, мушкарце и инвалиде намењени како запосленима, тако и купцима), техничке просторије (чишћење објекта и машинска просторија), простор за одлагање смећа, јавна чесма и јавна вага.

Конструкција

Вертикалну носећу конструкцију чине армирано бетонски стубови правоугаоног облика димензија $b/d=30/50\text{cm}$. Међуспратна конструкција је армирано бетонска плоча дебљине $d=15\text{cm}$. Пројектован је као крстасто армирана а ослања се на ободне греде димензија $25/50\text{cm}$ и средишње попречне греде димензија $30/50\text{cm}$. У плочи је пројектован већи број продора за потребе проласка машинских инсталација и све оне значајнијих димензија су третиране у статичком прорачуну. У венцу АБ греде су пројектоване као положене димензија $50/25$ и $60/30\text{cm}$ и намењене су ослањању главних везача, рожњача и носе АБ зид атике дебљине 14cm . Темелји су армирано бетонски, изведени као темелји самци, правоугаоне основе димензија $250/200$ и $220/200\text{cm}$. По ободу објекта пројектовано је темељење на АБ контраградама димензија $60-30/80\text{cm}$ како би се избегао излазак темелјне конструкције ван граница парцеле. Сви темелји самци су међусобно повезани сеизмичким АБ гредама димензија $25/50\text{cm}$. Изнад темелја је пројектована подна армирано бетонска плоча у којој се налазе инсталације подног грејања који су посебно третирану у прорачуну и димензионисању. Сви АБ елементи су пројектовани од класе бетона С25/30.

Главни носачи кровне конструкције централног распона су пројектовани као двобродни челични оквир од IPE 500 профила. Облик кровних носача је двоводан са увалом на средини и условљен је архитектонским решењем кровних равни. Основа крова је трапезног облика и пројектована је као двоводан кров са нагибом кровних равни од 5%.

Челични кровни носачи ослоњају се на крајевима на армирано бетонске, а усредини на стубове од IPE 500 профила. Распони главних носача крећу се у опсегу $L1+L2=11.7+11.15-13.90\text{m}$ и условљени су трапезном основом централног распона. Рожаче су пројектоване од НОР профила $100.200.4\text{mm}$, статичког система контнуалног носача.

Одвођење атмосферске воде је решено падовима крова.

Подна плоча централног дела пројектована је као армиранобетонска плоча на еластичној подлози дебљине 15cm , класе бетона С25/30 и двоструко армирана мрежастом арматуром. Подна плоча израђује се преко припремљене подлоге – тампона, слоја мршаваг бетона, уграђене хидро и термоизолације. За термоизолациони слој пројектовано је 10cm екструдираниг полистирена XPS (стиродур) типа Austroterm XPS TOP 50, класе стишљивости (10% стишљивости): $\geq 500\text{ kPa}$ (50 t/m^2). За одвајање подне плоче од констукције употребити изолацијске траке од пенастог полиетилена или полистирена.

Доња зона подне плоче користи се за постављање цеви подног грејања. Завршна обрада подне површине је машинским глачањем уз додатак сувог посипа – фери бетон. Површинским оплемењивањем завршног слоја феропосипом добија се: водоотпорна површина отпорна на хабање чиме се знатно продужава њен век трајања. Овим је подна површина способна да обезбеди сигурно, хигијенски задовољавајуће радно окружење које се лако одржава и висок визуелни ефекат.

Обликовање и материјализација

Катастарска парцеле 1184/3 КО Пожаревац, делом представљају продужетак градског парка у делу између зграде "Начелства" и пијаце „Круг“. Новопроектковано решење се својим архитектонским изразом надовезује на објекат "Начелства" са идејом да чине једну целину.

У строго геометријској форми дат је правилан ритам отвора у односу на централно постављене улазе у централни (атријумски) део објекта.

Објекат је задржао форму претходне пијаце, задржавајући грађевинске линије претходног објекта са три стране док је са улице Моша Пијаде померена линија претходног објекта унутар парцеле, како би се тротоар са те стране објекта проширио.

Облик крова и решење кровних равни централног распона конструкције усвојени су из архитектонских разлога пратећи линије постојећег објекта. Основа крова је трапезног облика и пројектована је као двоводан кров са нагибом кровних равни од 5%.

Инсталације

Идејним решењем је предвиђено да сваки локал има своје бројило које ће мерити утрошену електричну енергију, а простор за тезге са улазима у пијацу и просторијама за запослене полудиректну мерну групу. Објекат је подељен у целине (16 локала -17,25kW и простор за тезге са улазима у пијацу и просторијама за запослене -160kW-полуиндиректна мерна група).

Грејање објекта је неелктрично (систем даљинског грејања-градска топлана). За грејање локала је предвиђено класично радијаторско грејање а за пијачни простор зрачеће плафонске плоче са топлом водом.

За климатизацију сваког локала су предвиђене сплит клима јединице.

Водовод: потребно је повећање постојећег прикључка цевовода за мерно место ID:15412. Потребан пречник прикључка је ДН 100, проток Q=2l/s.

Фекална канализација: пречник прикључка DN250 Q=10l/s.

Атмосферска канализација: пречник прикључка DN400 Q=5l/s.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење, урађено од стране „АГ-УНС Архитектонско-грађевински института“ ДОО Нови Сад, број техничке документације Е 3108/23-7-0 и ЕА 3108/23-7-1 од маја 2024. године, које је саставни део локацијских услова. Главни пројектант је Ивана Полић, маст.инж.арх. са лиценцом број 210 А095 20 и одговорни пројектант је Младен Јовановић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 210 А032 20.
- Катастарско – топографски план к.п.бр. 1184/3 К.О. Пожаревац, израђен од стране геодетског бироа „MERIDIJAN ПРОЈЕКТ“ из Новог Сада дана 15.1.2024. године;
- Копија плана к.п.бр. 1184/3 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности Пожаревац, бр. 952-04-030-3927/2024 од 7.3.2024. године;
- Копија плана катастра водова за 1184/3 К.О. Пожаревац, издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујевац, бр. 956-304-4898/2024 од 1.3.2024. године;
- Изјава главног и одговорног пројектанта од маја.2024. године;
- Технички услови издати од стране Оператора дистрибутивног система „Електродистрибуција Србије“ д.о.о., ул. Масарикова 1-3, Београд, број 11.02-294054/2 од 5.7.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација“ – Пожаревац, ул. Моше Пијаде бр. 2, број 03-1749/2 од 21.3.2024. године са Потврдом ажурности техничких услова број 03-4221/2 од 12.07.2024.године;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на ТС БР 176/2024 издати од стране ЈП „ТОПЛИФИКАЦИЈА“ – Пожаревац, Трг Радомира Вујовића бр.2, број 4134/2 од 01.07.2024. године;
- Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. Телеком Србија, Извршна јединица Пожаревац – Пожаревац, ул. Јована Шербановића бр. 3, број 282125/2 – 2024 од 21.06.2024. године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије – Сектора за ванредне ситуације – Одељења за ванредне ситуације у Пожаревцу – Одсек за превентивну заштиту, 07.24.1 број 217-3-820/24-1 од 24. 6.2024.године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ – Пожаревац, ул. Моше Пијаде бр. 2, број 01-3959/1 од 3.7.2024. године;
- Услови издати од стране Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево, ул. Деспота Ђурђа бр. 37, 11300 Смедерево, број 121/5 – 2024 од 04.07.2024. године;
- Технички услови издати од стране ЈКП „Паркинг сервис“ Пожаревац, ул Воје Дулића бр. 28, број 2355 од 2.7.2024. године;
- Санитарно-технички услови за реконструкцију и доградњу градске пијаце „Круг“ број: 002239219 2024 11900 008 008 008 042 002 од 25.07.2024. године, издати од стране Одсека за санитарни надзор Пожаревац Одељења санитарне инспекције Сектора за инспекцијске послове Министарства здравља Републике Србије;

- Мишљење о потреби процене утицаја на животну средину, број 04-501-132/2024 од 06.08.2024. године издато од стране Одељења за локални економски развој, пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Пожаревца;
- Овлашћење Градоначелника Града Пожаревца број 09-351-174/2024 од 27.02.2024. године;
- Овлашћење ЈКП „Комунална служба“ број 01-809/1 од 06.02.2023. године;
- Овлашћење од јула 2021. године;
- Налог за уплату накнаде за ЦЕОП генерисан кроз систем од 13.06.2024. године на износ од 2000,00 динара;

НАПОМЕНА:

Чланом 8ђ. став 1. Закона о планирању и изградњи прописано је да током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребу дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б. овог Закона, а да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилним струке, солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023), 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.

НА ОСНОВУ УВИДА У ЈАВНУ ЕВИДЕНЦИЈУ НЕПОКРЕТНОСТИ БРОЈ 8994 К.О. ПОЖАРЕВАЦ, ИНВЕСТИТОР СЕ ОБАВЕЗУЈЕ ДА ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ СРЕДИ ИМОВИНСКО-ПРАВНА ПИТАЊА И ДА О ТОМЕ ДОСТАВИ ДОКАЗ, А СВЕ НА ОСНОВУ ЧЛАНА 135. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ.

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).

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.

У случају фазне изградње, локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, 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 и архиви Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач
Јелена Марковић, маг.инж.урб. и рег. раз.

Шеф Одсека
Иван Манојловић, дипл.инж.арх.

*Начелник Одељења
Војислав Пајић, дипл.инж.арх.*