

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–35/2022

ROP-POZ-41028-LOCH-3/2022

07.03.2022.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву „LIDL SRBIЈАКД, Стара Пазова, Нова Пазова, ул. [REDACTED], матични број [REDACTED], ПИБ [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Лазић Далибора из Београда, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), чл.13 Уредбе о локациским условима („Сл.гласник РС“, број 115/2020) и Плана генералне регулације Пожега („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу зграде за трговину на велико и мало – трговачки центар

и објекта локалне трансформаторске станице

оба на кат. парцели бр.122 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су прибављени са сервисне магистрале е-управе 31.12.2021.године, **катастарска парцела бр.122 КО Пожега (број листа непокретности 3558 КО Пожега)** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води на следећи начин:

- земљиште под зградом и другим објектом у површини 2216м² – број дела парцеле 1 (објекат пољопривреде-производна хала, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под зградом и другим објектом у површини 202м² – број дела парцеле 2 (објекат трговине-продавница, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката),
- земљиште под зградом и другим објектом у површини 190м² – број дела парцеле 3 (објекат комуналних делатности-сепарација воде, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под зградом и другим објектом у површини 10м² – број дела парцеле 4 (помоћна зграда-портирница, објекат изграђен без одобрења за градњу),
- земљиште под зградом и другим објектом у површини 282м² – број дела парцеле 5 (објекат угоститељства-ресторан, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под зградом и другим објектом у површини 10м² – број дела парцеле 6 (помоћна зграда-портирница, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под зградом и другим објектом у површини 133м² – број дела парцеле 7 (објекат индустријског транспорта, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом и другим објектом у површини 90м² – број дела парцеле 8 (помоћна зграда, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под зградом и другим објектом у површини 202м² – број дела парцеле 9 (објекат пољопривреде-складиште пектина, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под зградом и другим објектом у површини 512м² – број дела парцеле 10 (објекат пољопривреде-пектин, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под зградом и другим објектом у површини 322м² – број дела парцеле 11 (помоћна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката),
- земљиште под делом зграде у површини 68м² - број дела парцеле 12 и
- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 6913м² - број дела парцеле 13.

Укупна површина парцеле је 11150м². Облик својине над кат. парцелом је приватна својина, власник Прехрамбена индустрија БУДИМКА ДОО Пожега. Власник свих објеката на парцели је Прехрамбена индустрија БУДИМКА ДОО Пожега.

1.2 Према Копији катастарског плана водова број 956-307-27689/2021 од 29.11.2021.године која је прибављена од стране Одељења за катастар водова Ужице, на катастарској парцели број 122 КО Пожега постоји подземна инфраструктура – водовод који се налази у источном делу парцеле, изван локације на којој се планира изградња планираних објеката.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из фебруара 2020.године, израђен од Геодетске агенције „АКСИС“ Ваљево, директор Душко Милутиновић геод.инжењер.

1.4 Катастарска парцела број 122 КО Пожега има правилан облик, довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекти припадају :
- 100 % - класа - *Објекат за трговину на велико и мало, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 123002.*
- 100 % - класа - *Објекат локалне трансформаторске станице, категорије Г (захтевни објекти), класификациони број 222420.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

1. - Подаци о планском документу

- Катастарска парцела број 122 КО Пожега, налази се у оквиру градског подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке).

2. Подаци о целини, односно зони

- Према Плану генералне регулације Пожеге предметна катастарска пацела број 122 КО Пожега припада урбанистичкој целини Ц8 – индустрија, привреда и пословање, односно део парцеле подцелини, подцелини Ц8.6 - **централне функције**. Правила грађења дефинишу се на основу Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

Правила за изградњу и уређење

- Правилима грађења уређују се дозвољене претежне и пратеће намене, минимална величина парцеле, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, међусобна удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ Ц8.6

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)	Ц8.6
--------------------	------

ЦЕЛИНЕ		
Претежна намена :	централне функције	
Дозвољене намене :	пословање које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)	
	услужно-комерцијални садржаји	
	туристички садржаји	
	стамбени садржаји	
	објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти	
	породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат	
	вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)	
	пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)	
	помоћни објекти у функцији објеката основне намене	
	објекти јавних намена	
	верски објекти	
	инфраструктурни објекти	
	Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :	Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)	слободно-стојећи	
	двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)	
	у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)	
	у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)	
Услови за парцелацију, препарцелацију	Минимална површина парцеле :	за слободностојећи објекат је 5,0ари
		за двојни је 6,0ари
		за објекте у низу је 3,0ари

и формирање грађевинске парцеле :	Минимална ширина фронта :	за слободностојећи објекат је 12,0м
		за двојни је 8,0м
		за објекте низу је 6.0м
Максимални индекс заузетости :	50%	На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.
Положај објекта на парцели :	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија	
Спратност :	максимално Го + П + 2 (три надземне етажe)	
	висина назитка поткровне етажe износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етажe до висине кровног венца.	
	дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе	
Услови за изградњу другог објекта на парцели :	дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара	
	Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.	
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности	
Уређење зелене површине :	минимално 10% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама	
Архитектонско обликовање и материјализација:	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.	
Услови за постојеће објекте:	<ul style="list-style-type: none"> - Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. - Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара. - Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени - Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом. 	
Минимални степен комуналне опремљености:	<ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације 	

	- решено одлагање комуналног отпада
Остала правила:	- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

Грађевински елементи објеката

- Исподи на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.
- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
 - на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
 - на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
 - на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
 - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1 m, и
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Заштита суседних објеката

- На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

- Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одводњавање и нивелација

- Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Индустријске отпадне воде третирати унутар индустријских комплекса. Предtretман индустријских отпадних вода радити пре упуштања у фекалну канализацију.

Ограђивање парцела по појединим зонама

- Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Мере енергетске ефикасности - Под појмом енергетске ефикасности подразумева се скуп мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живљења. Дакле, циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати или повећати ниво удобности и комфора. Енергетска ефикасност подразумева и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објеката. Приоритет је рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије од крајњих корисника услуга. Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС; 32/2014, 145/2014 и 83/2018), уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.;
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

Зеленило - зоне са централним функцијама - Заступљено је у следећим урбанистичким (под)целинама : Ц3.1, Ц3.5, Ц3.6, Ц3.10, **Ц8.6**, Ц25.2, Ц30.1 и Ц30.3.

Зону централних функција уз реку могу да чине изузетно атрактивни садржаји:

- Ресторани
- Кафићи
- Галерија
- Интернет кафе
- Играоница
- Отворени театар
- Кампови
- Туристичке организације
- Тржни центри

Услови за озелењавање ове зоне су следећи:

- Површина са централним садржајима која је планирана уз реку Скрапеж треба да се уклопи у зелени коридор, па њено озелењавање је неопходно и то садњом солитарних лишћара и четинара у слободним формама уз доста површине под травњаком.
- Акцент атрактивности стављати на улазе и терасе
- Дозвољено је присуство партерног зеленила, цвећа различитих боја, висина и периода цветања.
- Планирати широке стазе за шетњу
- Озелењеност ове зоне мин 30%.
- У појасу дуж кога се зона граничи са градском саобраћајницом подићи заштитни појас зеленила најмање у ширини од 5м, а на местима дуж магистрале најмање 10м.
- У појасу дуж кога се зона граничи са бедемом дуж Скрапежа подићи заштитни појас мин 15м ширине кроз који ће пролазити бицикличка стаза и шетне стазе.

Зеленило у појасу може бити сађено вишередно, само дрвеће или комбинација са шибљем

Услови и мере заштите од техничко-технолошких удеса и хаваријских загађења - Техничко-технолошке несреће-удеси могу се десити приликом управљања одређеним средствима за рад производних погона и приликом поступања са опасним материјама у производњи, употреби, транспорту, промету, преради, складиштењу и одлагању, као што су пожар, експлозија, хаварија, саобраћајни удес у друмском и железничком саобраћају, хаварија на електроенергетским, нафтним и гасним постројењима, а чије последице угрожавају безбедност и животе људи, материјална добра и животну средину.

Основна превентивна мера у поступку издавања грађевинске дозволе за новопланиране привредне објекте биће израда Студије о процени утицаја на животну средину (у складу са Законом о процени утицаја на животну – „Сл. гласник РС“, бр. 135/04 и 36/2009), чиме ће се на целовит начин сагледати процена опасности објеката и околног простора од могућих удеса и прописати неопходне мере заштите, ради заштите људи и материјалних добара.

Уколико је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта, или је урбанистички пројекат израђен по захтеву инвеститора, локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Планирани објекти своје потребе за стационарањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима :

-становане : 1ПМ на 1 стан

-пословање, администрација, услуга и сл. : 1ПМ на 70 м² корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м²

-трговина на мало : 1ПМ на 100 м² корисног простора

-угоститељство : 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ на један сто за угоститељски објекат 1.катеорије

- хотелијерска установа : 1ПМ на користан простор за 10 кревета или 1ПМ на 3 лејаја за хотел 1.катеорије

-производни, магацински и индустријски објекат : 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

Гараже објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита или надземно на грађевинској парцели.

Димензије просторног габарита (2,5x5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3x6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи 6м.

Услови приступа особама са инвалидитетом

Приликом планирања и пројектовања површина и објеката јавне намене (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, стајалишта јавног превоза, прилази до објеката хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) и стамбених објеката са 10 и више станова морају се обезбедити услови приступа особама са посебним потребама (деци, старим, хендикепираним и инвалидним особама) 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.22/2015)* као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

За приступ и кретање хендикепираних и инвалидних лица, неопходно је предвидети стазе са рампама на местима денivelације између разних категорија саобраћајних површина. Код грађевинских објеката чија је ката пода денivelисана у односу на коту околних тротоара, треба предвидети, поред степеника и рампе за кретање хендикепираних и инвалидних лица, и адекватна врата на свим улазима у објекте.

Елементи приступа за савладавање висинских разлика

Прилази до објекта

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- 1) рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76 цм;
- 2) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 цм.

Рампе за пешаке

Савладавање висинских разлика до 76 цм између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи тако да:

- нагиб рампе није већи од 5% (1:20), а ако нема услова за рампу нагиба од 5% може износити 8.3% (1:12) за кратка растојања (до 6 м)
- највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15 м
- рампе дужине од 6 м, а највише до 9 м у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштим најмање дужине 150 цм
- најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз износи 90 цм, а уколико је двокрака чиста ширина рампе износи мин 150 цм, са подестом од мин. 150 цм
- површина рампе је чврста, равна и отпорна на клизање.

Елементи приступа јавног саобраћаја

Тротоари и пешачке стазе

- Тротоари и пешачке стазе треба да буду приступачни, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно до 8,3% (1:12).
- Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.
- Шеталишта у оквиру јавних зелених и рекреативних површина су осветљена, означена и са обезбеђеним местима за одмор са клупама дуж правца кретања.
- Клупе треба да имају седишта на висини од 45 цм и рукохвате на висини од 70 цм изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа. Поред клупа се обезбеђује простор површине 110 цм са 140 цм за смештај помагала за кретање.

Пешачки прелази и пешачка острва

- Место пешачког прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара.
- Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.
- Пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза и у ширини пешачког прелаза.
- За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза користе се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%.

Места за паркирање

- Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката, означавају се знаком приступа особама са инвалидитетом.

- Места за паркирање треба да испуне следеће услове:

- 1) најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370 цм x 480 цм;
- 2) место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590 x 500 цм с међупростором ширине 150 цм;
- 3) Уколико паркиралиште није изведено у истом нивоу са оближњом пешачком стазом тада ће се излаз са паркиралишта обезбедити спуштеном пешачком стазом максималног нагиба од 8,3% и минималне ширине најмање 140 цм колико износи слободан простор за маневрисање.
- 4) за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање;
- 2) на паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан и дечји вртић, најмање једно место за паркирање;
- 3) на паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање;
- 4) на паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге здравствене и социјалне установе, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање два места за паркирање.

Неопходно је испоштовати и друге услове дефинисане важећом законском регулативом.

Нивелације свих пешачких стаза и пролаза радити у складу са важећим прописима о кретању инвалидних лица.

Потребно је испоштовати одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом (Сл. гласник РС број 33/2006 и 13/2016), у смислу члана 13.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Врста објекта : изградња објекта за трговину на велико и мало-трговачки центар и објекта локалне трансформаторске станице
- Тип објекта : слободностојећи
- Намена објекта за трговину : магацини, продајни простор и администрација, а галерија представља техничку етажу за клима комору.
- Врста радова : нова изградња
- Укупна површина парцеле : 6.735,00 м2

Преглед површина	Трговачки центар	Локална трансформаторска станица
БРГП	2058,49	14,56
Укупна БРГП	2073,05 м2	
Површ.под обј.	1987,40	14,56
Укупна површ. Под објектима	2001,96	
Нето површ.	1903,33	13,05
Укупна нето површина	1916,38 м2	
Садржај	све у функцији објекта трговине	Све у функцији напајања елект.енерг.
Спратност	П+Галерија	П+0

Висина објеката	Венац на 6,75 м и Реклама 6,50 м	2,90 м
-----------------	-------------------------------------	--------

- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење) и КТ плану.
- Облик крова, кровне равни : Кровови обавезно коси, максималног нагиба до 45°.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР.
- Обрада фасаде: према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу нити се кровне равни не могу сливати.
- Приступ објекту : приступ је директан са улице.
- Термичка заштита : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.
- Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима : Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

4.2 Урбанистички показатељи :

- индекс заузетости : 50 % = 50 % колико је макс. дозвољени Планом генералне регулације Пожега
- индекс изграђености : 0,31 < 1,80 колико је макс. дозвољени индекс за градске стамбене и опште зоне већих густина по Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

4.3 Услови уређења парцеле

4.2.1 Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора у проценту од 10%. Идејним решењем је планирано партерно уређење са 11,68% зелених површина – 787.05м².

4.2.2 Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

4.2.4 За паркирање путничких аутомобила обезбедити довољан број паркинг места по минималном стандарду за

-трговина на мало : 1ПМ на 100 м² корисног простора

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

На парцели је остварено 95 паркинг места, од тога је 5 паркинг места за особе са посебним потребама (димензија 3,70x5,20м и 1ПМ) и 2 паркинг места за особе са малом децом димензија 3,70x4,80м. Димензије паркинг места су 4,80x2,70м (укупно 48 п.м.) и 5,20x2,70м (укупно 40 п.м.).

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрожити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одлагање отада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – предметна локација има приступ са постојеће улице Књаза Милоша. Исти улаз је планиран и за доставна возила. Пешачки улаз на парцелу планиран је такође са Улице Књаза Милоша, у равни са платоом испред улаза у објекат. У процедури су прибављени Технички услови за пројектовање и прикључење бр.09-33/22 од 31.01.2022.год. од стране Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекта ОУ Пожега. Том приликом наложена је израда Пројекта саобраћајне сигнализације на потезу од семафора на раскрсници ул. Књаза Милоша и Војводе Мишића па до пумпе „Лукоил“.

Водовод и канализација – на основу Техничких услова број 6924/1 од 20.12.2021.год. издатим од стране ЈКП „Наш дом“ Пожега.

Електроенергетска мрежа – на основу Услова за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-61195-22 од 22.02.2020.год., издатим од надлежног предузећа « Електро дистрибуција Србије » Д.О.О.Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, у којима је наведено да се исти издају уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова који су наведени, с тим што је инвеститор дужан да испуни услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-61195-22-УГП од 22.02.2020.године. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

Телекомуникациона мрежа – на основу Техничких услова за прикључење на телекомуникациону мрежу број 564872/3-2021 од 21.12.2021.год. издатим од надлежног предузећа «ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» а.д.Београд, Таковска 2, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље. Прибављена је условна сагласност јер је утврђено да у близини планираних радова постоје телекомуникационе инсталације.

Гасоводна мрежа - Објекат се греје и климатизује преко властите клима коморе те није планиран прикључак на гасоводну мрежу.

Заштита од пожара - У поступку издавања локацијских услова прибављени су Услови заштите од пожара 09.31 број 217-19448/21 од 10.12.2021.год. од стране Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу. У условима је наведено да је сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020), а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) и чл.33. Закона о заштити од пожара („Сл.гл. РС“, 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закон) 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), који су урађени у складу са прописима који су важећи и на снази у тренутку предаје истих надлежном органу МУП-а Републике Србије на сагласност. У смислу члана 33. став 1. тачка 2. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведени објекат, прибавља се сагласност, на техничку документацију (Пројекат за извођење са Главним пројектом заштите од пожара) у погледу мера заштите од пожара, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије.

Сви наведени технички услови прибављени од стране имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

6. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

Констатовано је да на локацији постоје објекти које је потребно уклонити ради планиране изградње.

За рушење објеката обавезно ангажовати специјализоване извођаче радова. Нови Закон о градњи налаже да дозволу за рушење можете добити на два начина : или као дозволу за уклањање објекта или у склопу дозволе за изградњу, при чему се рушење објекта сматра делом припремних радњи за новоградњу и мора бити планирано и уврштено у пројектну документацију. У оба случаја почиње се пријавом грађевинских радова, осигурањем градилишта (мора се осигурати неометан и заштићен приступ постојећем објекту) те привремена саобраћајна сигнализација, по потреби. За рушење или уклањање објеката дозволу или решење издаје орган јединице локалне самоуправе надлежан за грађевинске послове. Дозвола или решење се издају на захтев власника, заинтересованог лица или органа инспекције, када се утврди да је услед дотрајалости или већих оштећења угрожена стабилност или функционалност те објект представља опасност по живот и здравље људи, суседне објекте или безбедност саобраћаја. Дозвола за рушење или уклањање објекта издаје се према документацији која је поднета уз захтев, а мора да садржи : доказ о својини, а када су већи објекти у питању, прилажу се и уверења о локацијским и пројектним условима, пројекат рушења с техничком контролом, и одобрења која се тичу заштите постојеће комуналне и друге инфраструктуре, културних добара, животне средине и сличних, уколико такве околности постоје.

7. Промена намене пољопривредног земљишта

8. Посебни услови

- До прибављања грађевинске дозволе израдити Пројекат саобраћајне сигнализације на потезу од семафора на раскрсници ул.Књаза Милоша и Војводе Мишића па до пумпе „Лукоил“, а у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр. 09-33/22 од 31.01.2022.год. издатим од стране Одељења за инвестиције, јавне набавке и развоје пројекта ОУ Пожега.
- Увидом у базу катастра непокретности Републичког геодетског завода Србије, утврђено је да се кат. парцела бр.122 КО Пожега води као власништво Прехрамбене индустрије „БУДИМКА“ Д.О.О. Пожега. Потребно је решити имовинске односе на парцели у складу са чланом 135 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) којим је дефинисано да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту. Као одговарајуће право на земљишту сматра се право својине, право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини, као и друга права прописана Законом о планирању и изградњи.

9. Рок важности локацијских услова

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

10. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр.68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceor.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.72/2018) и доказ о власништву.

11. Поука о правном средству

На издате локацијске услове може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

12. Напомена

/

Саставни део издатих локацијских услова су Идејно решење, број техничке документације П-2-2/22, фебруар 2022.год., урађено од стране АТЕЉЕА ДОО ВРЊАЧКА БАЊА, ОГРНАК БЕОГРАД и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

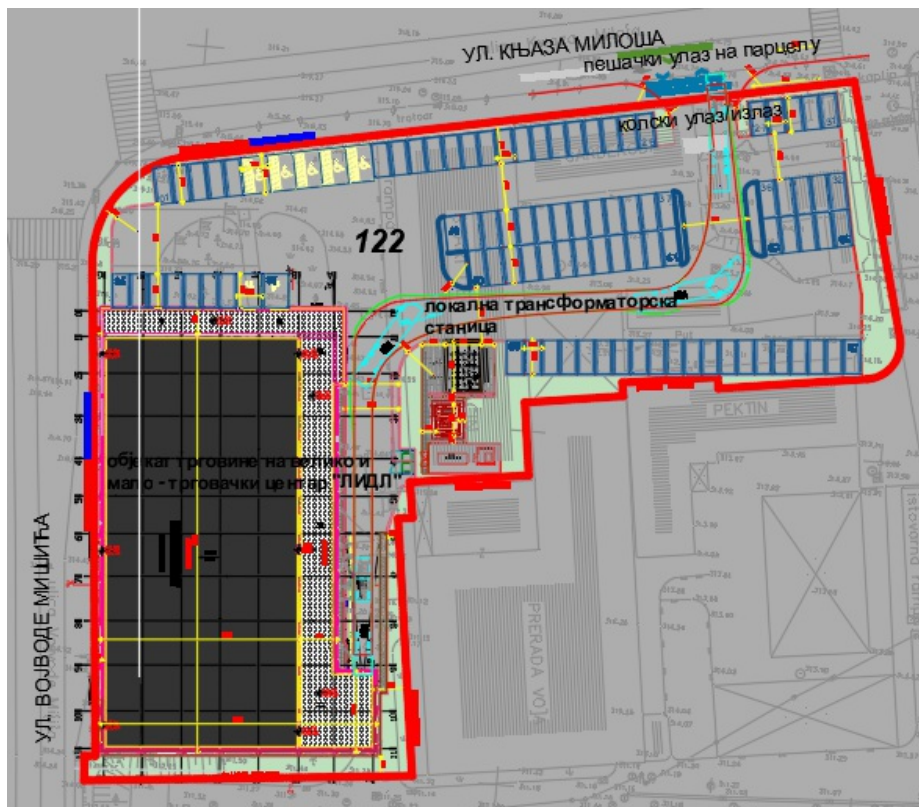
Обрадио/ла : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

Руководилац,

Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

о могућности изградње зграде за трговину на велико и мало – трговачки центар
и објекта локалне трансформаторске станице
на кат. парцели бр.122 КО Пожега



Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–35/2022

ROP-POZ-41028-LOCH-3/2022

07.03.2022.год.