



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ
Одељење за урбанизам
и инспекцијске послове
Број: ROP-DOL-1470-LOCH-2/2024
Интерни број: 353-89
Датум: 11.03.2024.год.
Д о љ е в а ц

Општинска управа Општине Дољевац – Одељење за урбанизам и инспекцијске послове, поступајући по захтеву инвеститора, **Општине Дољевац из Дољевца, ул. Николе Тесле 121, за изградњу млечне пијаце, управне зграде и портирнице у оквиру комплекса ТЦ „Пуковац“ у Пуковцу, Па фаза на к.п.бр. 3055/1 К.О. Пуковац, Општина Дољевац, ул. Кнез Михајлова бр.94**, поднетог од стране пуномоћника - *лица са електронским потписом*, Братислав Јовановић, ул.Кнез Михајлова бр.28. Пуковац, на основу члана 53а. и 57. 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 и 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник Републике Србије“ бр.87/2023) и Просторног плана општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 16/11 и 91/19) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу млечне пијаце, управне зграде и портирнице у оквиру комплекса ТЦ „Пуковац“ у Пуковцу, Па фаза на к.п.бр. 3055/1 К.О. Пуковац, Општина Дољевац, ул. Кнез Михајлова бр.94

Изградња млечне пијаце, управне зграде и портирнице у оквиру комплекса ТЦ „Пуковац“ у Пуковцу, Па фаза на к.п.бр. 3055/1 К.О. Пуковац, Општина Дољевац, ул. Кнез Михајлова бр.94;

- Категорија објекта „Б“;

- Класификациона ознака 123001 (са учешћем у укупној површини 100%);

1. Број катастарске парцеле: 3055/1;
2. Површина катастарске парцеле: 12.102м²;
3. Катастарска општина: Пуковац;

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

К.п.бр. 3055/1 К.О. Пуковацу Пуковцу налази се у оквиру Просторног плана општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 16/11 и 91/19).

Увидом у графички део Плана „Уређајна основа села Пуковац - Планирана намена“;

Кат.парцела бр. 3055/1 К.О. Пуковацу, налази се на површинама грађевинског земљишта са наменом пијаца.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

1. **Површина грађевинске парцеле:** 12.102м²;
2. **Услови за образовање грађевинске парцеле:** постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу;
3. **Опис локације:** Тржни центар Пуковац налази се на К.П.бр.3055/1 К.О. Пуковац у општини Дољевац. На предметној парцели налази се Дом културе Пуковац, који је орјентисан на Кнез Михајлову улицу. На предметној парцели се такође налази и надстрешница за наткривање пијачног

простора, са тезгама за продају зелене и мешовите робе, која је изграђена у оквиру тржног центра Пуковац. Пројектним задатком се предвиђа изградња млечне пијаце и управне зграде, који ће бити смештени у оквиру новог објекта који је позициониран на месту постојећег објекта магацина. У склопу тржног центра Пуковац у југозападном делу парцеле К.П.бр.3055/1 К.О. Пуковац – Дољевац, налази се објекат спратности П (приземље). Пешачки и колски прилаз парцели омогућен је са две стране – са северне преко улице Драгана Живковића и са јужне преко улице Вука Караџића. У оквиру комплекса тржног центра предвиђено је укупно 37 нових паркинг места, од чега је 33 паркинг места намењено путничким аутомобилима, док су преостала 4 намењена мањим камионима.

- 4. Врста и намена објеката:** На позицији новопроектваног објекта тренутно се налази слободностојећи објекат, спратности П, који је предвиђен за рушење. Бруто површина постојећег објекта је око 240м². Објекат није прикључен на водоводну и канализациону мрежу. Објекат није прикључен на електроенергетску мрежу. Објекат тренутно није у функцији. Према информацијама добијеним од Инвеститора објекат је раније коришћен као магацин. На основу визуелног прегледа објекта закључено је да се објекат налази у лошем стању. На великој површини зидова на спољној и унутрашњој страни отпао је малтер и видна је опека. АБ стубови који носе кровну конструкцију су оштећени, у доњем делу стубова видна је арматура. Дрвена кровна конструкција је пропала и видна су улегнућа на крову. На појединим местима на крову отпао је кровни покривач, тако да објекат није заштићен од атмосферских утицаја. Како је увидом на лицу места утврђено да објекат не може конструктивно поднети било какву доградњу и надградњу, предлаже се уклањање постојећег објекта и изградња новог објекта, према потребама Инвеститора.

Предвиђа се изградња новог објекта у оквиру којег ће бити смештена млечна пијаца и управна зграда. Новопроектвани објекат се предвиђа у габаритима постојећег. Колски приступ објекту омогућен је преко постојеће интерне саобраћајнице која се налази у оквиру комплекса тржног центра и спаја улице Драгана Живковића и Вука Караџића. Објекат је пројектован као слободностојећи приземни објекат. Укупна БРГП објекта је 247,67м².

Објекат се састоји од две функционалне целине:

- 1) Млечне пијаце – која заузима средишњи део габарита објекта;
- 2) Управне зграде – која је предвиђена у југозападном делу објекта.

Млечна пијаца заузима нето корисну површину од 126,75м². Продајни простор млечне пијаце простире се на 117,17м², док осталу површину заузимају санитарни чворови који су намењени купцима и продавцима. Продајни простор млечне пијаце има два улаза – један на североисточној фасади и други на северозападној фасади. У оквиру продајног простора предвиђен је и простор за прање руку са три тоочећа места која ће бити снабдевена топлом и хладном водом. Имајући у виду да млечна пијаца спада у објекте за промет животињних намирница за које је потребно обезбедити посебне санитарно-хигијенске услове, предлаже се Инвеститору опремање продајног простора млечне пијаце расхладним витринама. Ова опрема није предмет овог пројекта. У оквиру пројекта електроенергетских инсталација предвиђени су изводи у плафону за напајање расхладних витрина. У продајном простору млечне пијаце предвиђена је израда спуштеног плафона од гипс-картонских плоча, светла висина простора износи 3,47м. Улази у санитарне чворове су одвојени и налазе се на северозападној фасади. У санитарним чворовима предвиђа се израда спуштеног плафона од влагоотпорних гипс-картонских плоча, светла висина ових просторија износи 3м.

Управној згради приступа се са северозападне стране. У оквиру управне зграде предвиђен је ветробрански простор, ходник, три канцеларије, остава, чајна кухиња и санитарни чвор. Уз управну зграду предвиђена је једна просторија чија је намена остава за опрему за чишћење пијаце. Овој просторији приступа се са спољне стране. У просторији за чишћење пијаце предвиђено је једно тоочеће место које ће бити снабдевено топлом и хладном водом. Нето површина управне зграде је 73,66м². У свим просторијама управне зграде предвиђена је израда спуштеног плафона од гипс-картонских плоча, светла висина свих просторија износи 3м. Портирница има засебан улаз који је предвиђен на североисточној фасади. Састоји се од три просторије – радног простора, оставе и санитарног чвора. Позиционирана је тако да омогућава одговарајућу контролу приступа комплексу тржног центра са улице Вука Караџића. Нето површина портирнице је 13,10м². У просторијама портирнице предвиђен је спуштени плафон од гипс-картонских плоча, светла висина просторије је 3,00м.

5. Тип објеката: Слободностојећи објекат на парцели.

6. Положај објекта у односу на регулациону линију:

Минимално растојање између регулационе и грађевинске линије је 3,0м.

Грађевинска линија је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље. Подземни објекти (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) могу се поставити и ван габарита објекта, у појасу између регулационе и грађевинске линије, само уколико то не омета функционисање објекта и инфраструктурну и саобраћајну мрежу.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, а регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,0м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију и на мањој висини од 3,0м од коте терена и највише 1,60м у случајевима где је грађевинска линија повучена од регулационе линије тако да еркер не прелази регулациону линију. Према државном путу не дозвољавају се испади на објектима који би прелазили дефинисану грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, и то:

- 1) излози локала 0,3м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0м, а испод те ширине није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) излози локала 0,9м по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже 2,0м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0м;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом 1,0м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- 5) конзолне рекламе 1,2м на висини изнад 3,0м.

7. Дозвољена заузетост и изграђеност грађевинске парцеле:

Максимална дозвољени индекс заузетости парцеле до 70% (према приложеном ИДР-у 37%, а индекс изграђености 0,37),

8. Основни подаци о објекту и локацији:

Укупна БРГП објекта: 247,67 м²;
Укупна БРУТО површина: 247,67 м²;
Укупна НЕТО површина: 213,51 м²;
Спратност: П;
Висина објекта: 4,30м (венац), 5,31м (слеме);

9. Дозвољена спратност и висина објекта:

Висина објекта: 5,31м (висина слемена), односно 4,30м (висина венца), спратност објекта је П (приземље);
Према Плану дозвољена висина објекта је 12,0м.

10. Кота приземља: Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте пута;
- кота приземља може бити највише 1,2м виша од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2м нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака ових шравила;
- за објекте са нестамбеном наменом у приземљу кота приземља може бити максимално 0,2м виша од коте тротоара (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта).

Према приложеном ИДР-у кота приземља је на нултој коти.

11. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле/комплекса:

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели у непрекинутом или прекинутом низу, као слободностојећи, полуатријумски или атријумски објекат.

Дозвољава се изградња објекта на међи уз сагласност суседа.

Минимално одстојање слободностојећег објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 2,50m, уколико другачије није дефинисано појединачним правилима градње.

Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.

За постојеће објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 2,50m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходнике и сл).

Подземне етаже могу се градити унутар и до граница грађевинске парцеле, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења.

Објекат млечне пијаце је позициониран на парцели 3055/1 К.О. Пуковац.

12. Минимална међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи половину висине вишег објекта (осим код објеката у непрекинутом низу, прекинутом низу и полуатријумских објеката), односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за осветљење помоћних просторија – вц-а, купатила, остава, ходника и слично), али не може бити мања од 4,0m.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m не могу се на суседним странама отворати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија.

Ове одреднице важи за све објекте, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења и не односене на удаљења од помоћних и сличних објеката.

При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине, симетричан светларнику постојећег објекта.

За потребе вентилације и осветљења помоћних просторија у стану или пословном простору, као и заједничког степеништа, у објекту се дозвољава формирање светларника.

13. Паркирање возила и начин обезбеђивања приступа парцели

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места: пословање - 1 паркинг место на 70m² корисног простора; трговина на мало, пијаца - 1 паркинг место на 100m² корисног простора; складиштење – 1 паркинг место на 200m² корисног простора.

У оквиру комплекса тржног центра предвиђено је укупно 37 нових паркинг места, од чега је 33 паркинг места намењено путничким аутомобилима, док су преостала 4 намењена мањим камионима.

14. Зелене површине: Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине грађевинске. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

Напомена: тачан положај објеката на парцели, подаци о положају Г.Л. и Р.Л. као и хоризонталне позиције објеката приказане су у графичком прилогу овог акта.

III ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- 1. Етапност градње:** једна фаза.
- 2. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање:** Комплекс мора имати добро организован унутрашњи саобраћај, функционалн приступ паркинг простору а сваки објекат унутар комплекса одговарајућу везу са приступним саобраћајницама.
- 3. Услови заштите животне средине, хигијенски, противпожарни и безбедносни услови**
Мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област.
- 4. Услови заштите од пожара:** објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ број 111/09 и 20/15 и 87/18).
- 5. Заштита од елементарних непогода:** Објекат мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким

подручјима („Сл.лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90). Заштита људи од последица удара кинетичке енергије у тлу, као и материјалних добара спроводиће се кроз статичке прорачуне на VII° MCS, као и путем еластичних веза и преносника.

- 6. Остало:** Применити све мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област приликом пројектовања и извођења радова.

IV УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

- 1. Канализација и приступни пут:** Услови **Јавног комуналног предузећа „Дољевац“**, ул. Николе Тесле бр.69/1, општина Дољевац. Постоје изграђени објекти атмосферске и фекалне канализационе мреже. За новоизграђени објекат, на датој кп. бр. 3055/1 К.О. Пуковац, прикључак на канализациону мрежу извршити у улици Вука Караџића, тј. прикључити објекат на постојећу канализациону мрежу. Број техничких услова: 39-11/24 од 30.01.2024.године;
- 2. Водовод:** према условима датим од стране **ЈП за водоснабдевање “Брестовац-Бојник-Дољевац”**. На кп. бр. 3055/1 постоји изграђена водоводна мрежа ЈП за водоснабдевање „Брестовац- Бојник-Дољевац,, из Бојника у складу са пројектнотехничком документацијом и то са два прикључна места. Број техничких услова 73/1 од 29.01.2024.год.;
- 3. Телекомуникационе инсталације:** према условима датим од стране **Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“**, ул. Таковска бр.2, Београд. Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, изведе према постојећим техничким прописима и наведеним условима. Број техничких услова: Д211-40270/2-2024 од 30.01.2024.год.;
- 4. Заштита од пожара:** према условима датим од стране **Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу**, ул. Војводе Мишића бр.56, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Број техничких услова: 217-130/24-1 од дана 31.01.2024.год.;
- 5. Електродистрибуција:** према условима датим од стране **Електродистрибуција Србије, Огранак Електродистрибуција Ниш**, ул. Булевар др. Зорана Ђинђића бр.46а. Инвеститор је у обавези да обезбеди ОММ (орман мерног места) за смештај два бројила на помоћном стубу, постављеног на предметној парцели. Од ОММ-а до разводне табле потрошача, прикључак извести по избору пројектанта у складу са важећим техничким условима. Број техничких услова 2541200-Д-10.23.-92785/2-24 од 05.03.2024.године.

Даљу израду техничке документације за реконструкцију, санацију и адаптацију предметног објекта, ускладити са прибављеним условима имаоца јавних овлашћења.

Напомена: тачан положај објеката на парцели, подаци о положају Г.Л. и Р.Л. као и хоризонталне позиције објеката приказане су у графичком прилогу овог акта.

V ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ - Ситуациони план



НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова је идејно решење за изградњу млечне пијаце, управне зграде и портирнице у оквиру комплекса ТЦ „Пуковац“ у Пуковацу, Па фаза на к.п.бр. 3055/1 К.О. Пуковац, Општина Доļевац, ул. Кнез Михајлова бр.94, урађен од стране „АМГ-ИНЖЕЊЕРИНГ“, ул. Бело поље бб, Ваљево, главног пројектанта Томислав Ердоглија маст.инж.арх. са лиценцом број 210А 01320 19, који се састоји од: 0 - главне свеске, број техничке документације ИДР-189/23; 1/1- пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР-189/23 од децембра 2024.год., као и услови за пројектовање и прикључење издати од следећих имаоца јавних овлашћења:

1. **Водовод:** према ЈП за водоснабдевање “Брестовац-Бојник-Доļевац”, број техничких услова 73/1 од 29.01.2024.год.;
2. **Канализација и приступни пут:** према условима Јавног комуналног предузећа „Доļевац“, ул. Николе Тесле бр.69/1, општина Доļевац, број техничких услова 39-11/24 од 30.01.2024.године;
3. **Телекомуникационе инсталације:** према условима датим од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, ул. Таковска бр.2, Београд, број техничких услова : Д211-40270/2-2024 од 30.01.2024.год.;
4. **Заштита од пожара:** према условима датим од стране **Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу**, ул. Војводе Мишића бр.56, број техничких услова 217-130/24-1 од дана 31.01.2024.године;
5. **Електродистрибуција:** према условима Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Ниш, ул. Булевар др. Зорана Ђинђића бр.46а, број техничких услова 2541200-Д-10.23.-92785/2-24 од 05.03.2024.год., где је наведено да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова, а то је закључивање уговора о припремању земљишта између инвеститора са имаоцем јавних овлашћења Електродистрибуције Србије, Огранак

Електродистрибуција Ниш, ул. Булевар др. Зорана Ђинђића бр.46а., измештање мреже ниског напона са првог извода из ТС 10/0,4кV „Пуковац“.

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе, 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, 51/2021 и 62/2023) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023).

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу чл.118а. 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, 51/2021 и 62/2023).

ВАЖНА НАПОМЕНА: Произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини план управљања отпадом од грађења и рушења (у даљем тексту: План управљања отпадом), прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г. У складу са чланом 6. ставом 2. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.), наведено је да се обавезује инвеститор да уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, посебној дозволи за извођење припремних радова, привременој дозволи и дозволи за извођење радова, доставља решење о сагласности на План управљања отпадом. У складу са чланом 158. ставом 5. Закона о планирању изградњи, напомињемо да је потребно да се приликом подношења захтева за издавање употребне дозволе доставља документ о кретању отпада.

ДОДАТНА НАПОМЕНА: Чланом 83. (s9) 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 и 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), предвиђено је да, од дана ступања на снагу овог Закона, све нове зграде морају бити пројектоване, изграђене и одржаване на начин да спољне јединице уређаја за грејање и хлађење нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење. **С тим у вези, на свим новим зградама никако се не сме планирати постављање спољних јединица према регулационој линији.**

Ови локацијски услови важе две године од давања истих или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим локацијским условима.

Против ових локацијских услова, може се поднети приговор Општинском већу Општине Дољевац, у року од 3 дана од дана пријема истих.

Доставити:

- Инвеститору;
- Имаоцима јавних овлашћења;
- Подносиоцу захтева;
- Архиви;

РУКОВОДИЛАЦ
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ И
ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ
Јовица Пешић, дип.ек.
По овлашћењу бр.02-162/2022