

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ
Одељење за урбанизам
имовинско правне и
инспекцијске послове
Број: РОП-ДОЛ-380-ЛОК-1/2016
Интерни број 353-18
Датум: 15.03.2016.год.
ДОЉЕВАЦ

Општинска управа општине Доњевац – Одељење за урбанизам, имовинско правне и инспекцијске послове, поступајући по захтеву “MIDNIGHTROSE“ д.о.о. из , Пуковаца, за изградњу Мотела Криво Бресје - Криво Б, на к.п. бр.4532/12 у Кочану КО Кочане , а на основу члана 54., 55., 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, 113/2015), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, 35/2015), Плана генералне регулације Доњеваца („Службени гласник РС“, 70/2012), и Измене плана детаљне регулације радно пословне зоне на југоисточном делу „Петље Доњевац „ Доњевац („Сл.лист града Ниша“, број 97/2013) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу мотела

1. број катастарске парцеле : 4532/12
2. површина катастарске парцеле : 5001,00 м2

На основу Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“,бр.22/2015)

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

Доминатна категорија објекта – категорија В

- класификациони број 121112
- пословни објекат спратности П +1+Пк (приземље+спрат+поткровље)
- категорија В

укупна површина парцеле/парцела:	5001.00 м ²
укупна БРГП надземно:	1747.61 м ²
укупна БРУТО изграђена површина:	1747.61 м ²
укупна НЕТО површина:	1689.26 м ²
површина приземља:	810.26 м ²
површина земљишта под објектом/заузетост:	1022.54 м ²

спратност (надземних и подземних етажа): П+1+Пк

спратна висина:	3.3 м на спратовима, 5.7 м у приземљу
број функционалних јединица/број станова:	9 јединица
број паркинг места:	30
материјализација фасаде:	Алубонд
оријентација слемена:	Североисток-југозапад
нагиб крова:	У једном делу кос кров, а у другом раван
материјализација крова:	Лим
индекс заузетости:	20.45%
индекс изграђености:	0.35

Број паркинг места на парцели 30

Паркирање возила се врши у оквиру парцеле на за то предвиђеним местима.

Функција

Намена објекта је мотел. Објекат је категорије В, класификациони број 121112.

Главни пешачки улаз у објекат је са југоисточне стране парцеле, са коте терена ± 0.00 (196.00 м.н.в.). Приступ возилима је са локалног приступног пута на југоисточној страни парцеле.

Пројектована спратна висина приземља је 5.70м, односно 6.70м (у делу ноћног клуба и галерије), а спрата и поткровља 3.30 м. Пројектована светла висина у приземљу је 5.30м, односно 6.30м (у делу ноћног клуба и галерије), а на спрату и поткровљу 2.75м.

Вертикалне комуникације у објекту повезују све етаже од приземља до поткровља и пројектоване су као интерно степениште и лифт.

У оквиру приземља, на коти 0.12м, су смештени главни улаз са ветробраном, улазни хол са рецепцијом и гардеробом, тоалети за посетиоце, кафе, трафика, брза храна, кухиња са пратећим садржајима, тоалет и гардероба за запошљене, магацински простор, економски улаз, као и вертикалне комуникације ка осталим етажама. Део приземља у којем је предвиђен ноћни клуб са галеријом је денивелисан и налази се на коти -0.88м.

Галерија је предвиђена на коти +1.72м и +2.47м. Денивелација се савладава интерним степеништем у оквиру ноћног клуба.

На првом спрату је смештено је 8 двокреветних соба и један апартман, којима се приступа из заједничког ходника и који су детаљно представљени у графичким прилозима.

Укупан број јединица износи 9.

У оквиру поткровља предвиђен је вишенаменски простор са терасама.

Извод из Измене плана детаљне регулације радно пословне зоне на југоисточном делу „Петље Дољевац,, Дољевац („Сл.лист града Ниша „ број 97/2013):

„2.3.3. Туристичко-рекреативна зона – Зона V

Зона V се налази у југозападном делу обухвата Измене плана. У оквиру зоне планирани су спортско-рекреативни и туристичко-угоститељски садржаји. Као основне делатности могу се изградити смештајни капацитети (хотелски или мотелски објекти), спортски терени (терен за мали фудбал, кошарку, одбојку, одбојку на песку, тенис...) и базени (рекреативни, дејчи, базени са таласима и тобоганима). Дозвољена је изградња објеката трговине, услуга и угоститељства као допунске намене и пратећих објеката потребних за функционисање туристичко-рекреативне зоне (свлачионица, билетарнице, амбуланте...).

Могућа је изградња већег броја објеката на грађевинској парцели, у границама дозвољених коефицијената, а забрањена изградња стамбених објеката.“

„У зони V - могућа делатност је туризам и рекреација, са пратећим трговинским и угоститељским објектима у функцији туризма.

Највећа дозвољена спратност (хотел) је П+3, максимална спратност помоћних објеката је П+Пк. Максимална висина хотелског објекта је 18m, а пратећих и помоћних објеката 5m. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m.“

„Положај у односу на регулацију:

Објекат се поставља унутар задатих грађевинских линија у складу са потребама и технолошким процесом. Подземна грађевинска линија се не мора поклапати са надземном, али не сме прећи регулациону - линију и границу парцеле ка суседу.

Положај грађевинске линије у односу на регулациону је према графичком прилогу бр. 5. Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама.

Минимално удаљење објекта од суседне –бочне- међе је 6,0 m

Минимално удаљење објекта од задње границе парцеле је 40,0 m за зоне III, IV и V, односно 5,0 m за бензинску пумпу.“

„3.1.9. Паркирање на парцели

Дозвољено је паркирање свих врста возила на парцели. Паркиге и манипулативне површине предвидети у оквиру парцела и то једно паркинг место на 70 m² корисне површине. У зависности од процеса рада предводити и паркинге за тешке камионе у задњем делу парцеле.“

„3.1.3 Ограђивање грађевинских парцела

Дозвољено је ограђивање појединачних зона - парцела транспарентном или зиданом оградом висине од 1,4 m до 2,2 m, коју је могуће озеленити садњом зимзелених пузавица.

Дозвољава се преграђивање функционалних целине с тим да висина унутрашње ограде не може бити виша од висине спољне ограде.

Дозвољава се формирање заштитних звучних и визуелних баријера између технолошких целина, с тим да се за формирање баријера користе природни материјали са пожељним озелењавањем.“

**УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ
НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

1. Саобраћај: према условима ЈП.Дирекције за изградњу Општине Дољевац 26.02.2016.год.
2. Фекална канализација: према условима ЈКП.Дољевац ,број 86-01/16 од 11.02.2016.год.
3. ПТТ услови: према условима АД "Телеком Србија" број 7131-53453/-2016 од 12.02.2016.год
4. Услови дистрибуције: према условима за пројектовање ЕД "ЈУГОИСТОК" Ниш број 39323/2-2016 од 12.02.2016.год
5. Водовод: према условима ЈП.за водоснабдевање Брестовац-Бојник –Дољевац,број 139 од 15. 03.2016.год.
6. Услови у погледу мере заштите од пожара: према условима Министарства унутрашњих послова –Сектор з аванредне ситуације у Нишу , број 217-172/16 од 29.02.2016.год.

Напомена:

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 ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14).

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу чл.118а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14).

Ови локацијски услови важе дванаест месеци 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:

- подносиоцу захтева
- архиви

Начелник одељења

дипл.прав. Мирјана Младеновић