

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ
Одељење за урбанизам
имовинско правне и
инспекцијске послове
Број: РОП-ДОЛ-12004-ЛОК-1/2016
Интерни број 353-98
Датум: 27.06.2016.год.
Д О Љ Е В А Ц

Општинска управа општине Дољевац – Одељење за урбанизам, имовинско правне и инспекцијске послове, поступајући по захтеву Митић Драгана из Орљана, за изградњу магацина спратности П, на к.п. бр.32048/4 у Орљану КО Орљане, 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), Просторног плана општине Дољевца („Службени гласник РС“, 16/2011), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу магацина спратности П на кп.бр. 3208/4 КО Орљане

ПЛАНСКИ ОСНОВ : Просторни план општине Дољевац („Службени гласник РС“, 16/2011),

- Према Идејном решење –урађеном од стране ДСН Пројект – Радња за пројектовање и инжењеринг из ниша број 80 од 02.06.2016.год.одговорни пројектант Снежана Живановић дипл.инж.грађ. лиценца број 317 D908 06.објекат је бруто грађевинске површине у основи приземља 244,35 м²
- -кота пода приземља 0,00 м
- Висина крова 5,90 м од нулте коте
- Површина парцеле 2113,00 м
- Коефицијент изграђености 0,6
- Коефицијент заузетости 0,3

Објекат магацина је пројектован као подно затворено складиште палетиране робе пастеризованог поврћа.

1. број катастарске парцеле : 3208/4

Извод из Просторног плана општине Дољевца где се налази предметна парцела

4.2.2.3. Индивидуално становање са пословањем

Основна намена: становање
Допунска намена: примарна пољопривредна производња, трговина, занатство, угоститељство, услужне делатности и туризам.
Индекс заузетости: до 0,4

Индекс изграђености: до 1,0

Највећа спратност: П+1+ПК, могућа је изградња подрумских или сутеренских просторија ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

Највећа висина: 12,0m, а помоћних објеката 5,0m.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Најмања парцела за непољопривредна домаћинства је 400,0 m², за мешовита 600,0m² а за пољопривредна 800,0m² а. Најмања ширина фронта парцеле за све врсте домаћинства је 15,0m.

Положај у односу на регулацију:

Минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије је 5,0m. У зони изграђених стамбених објеката растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (више од 50%).

Растојање од граница парцеле:

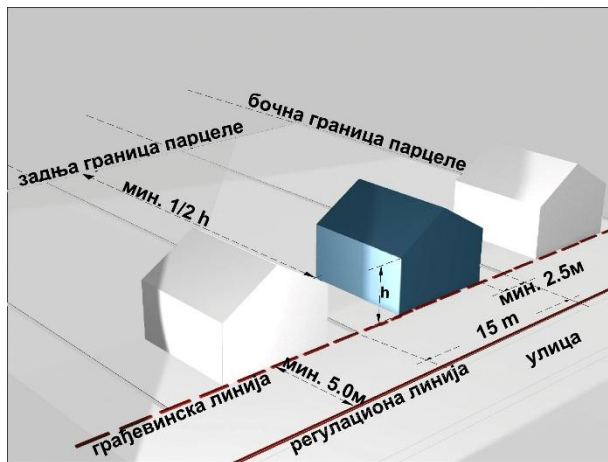
Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- | | |
|---|------|
| 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта | 2,5m |
| 2) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта | 4,0m |
| 3) први или последњи објекат у непрекинутом низу | 1,5m |

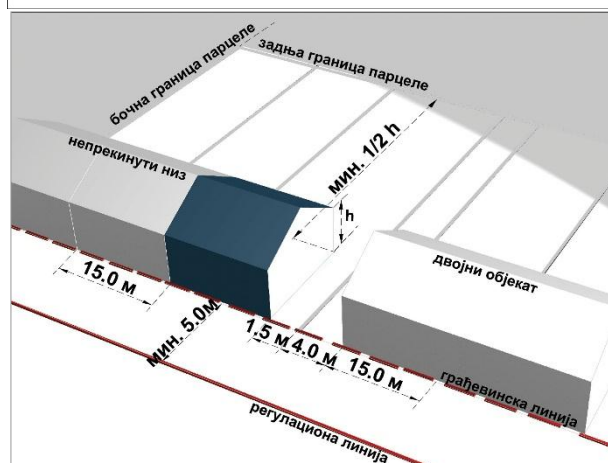
За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од наведених вредности не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне изграђених стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

- | | |
|---|------|
| 1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације | 1,0m |
| 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације | 3,0m |



Слободностојећи објекти - положај на парцели

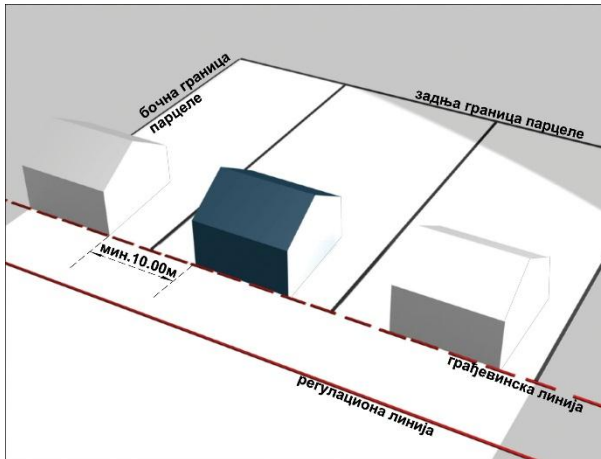


Непрекинути низ / двојни објекти - положај на парцели

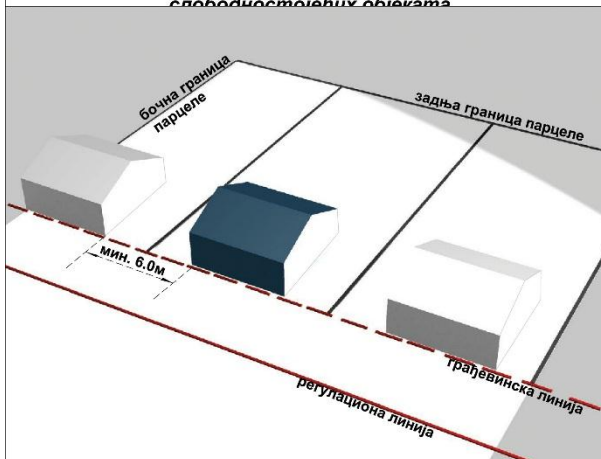
Међусобна удаљеност објекта:

За објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта већа од 15,0m међусобна удаљеност спратних објеката је 10,0m, а приземних слободностојећих 6,0m.

За изграђене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта мања од 15,0m међусобна удаљеност износи најмање 5,0m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.



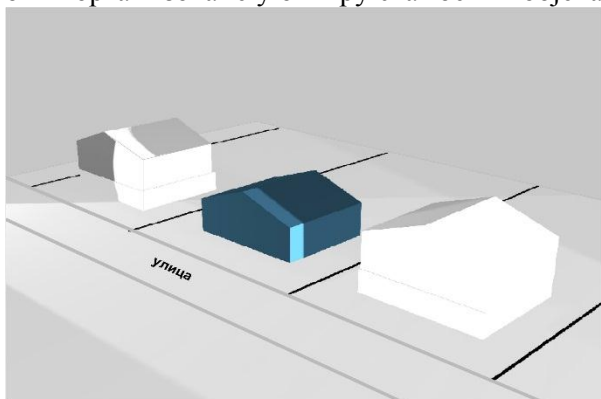
Међусобна удаљеност спратних слободностојећих објеката



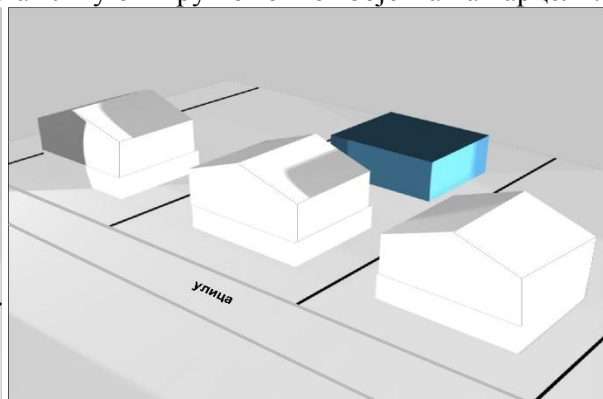
Међусобна удаљеност приземних слободностојећих објеката

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

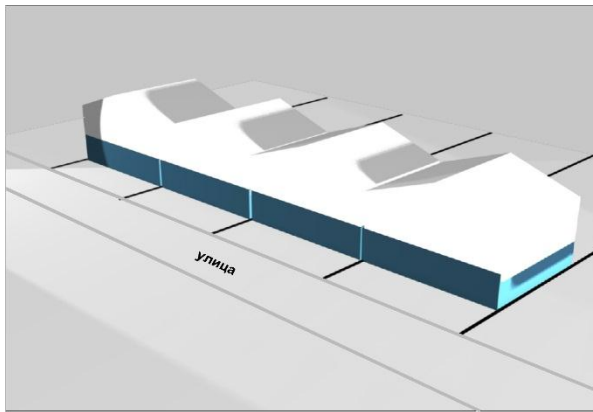
На грађевинској парцели се може утврдити изградња и другог објекта делатности која не угрожава основну намену и нема негативни утицај на животну средину. Оне могу бити организоване у оквиру стамбених објеката или у оквиру помоћног објекта на парцели.



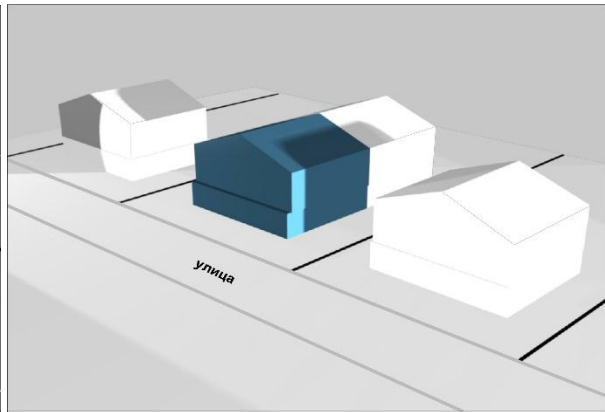
Самостални објекат



Помоћни објекти / други објекти на парцели



Део стамбеног објекта - приземље



Део стамбеног објекта

На грађевинској парцели могу се градити економски објекти пољопривредног домаћинства и објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству.

За потребе сеоског туризма на грађевинској парцели првенствено реконструисати постојеће куће са окућницама и пратећим објектима а изузетно градити и нове смештајне јединице у оквиру постојеће окућнице за највише 12 лежаја (оптимално 50,0m² за две собе са по три лежаја и купатилом) и објектата за припремања и услуживања хране и пића за највише 20 гостију с тим да степен искоришћености земљишта не прелази 40%.

Економски објекти морају задовољити све хигијенске захтеве и прописе везане за заштиту животне средине. Сточне фарме већег капацитета од 10 грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја. Економски објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању индекса заузетости.

Економски објекти су:

- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;
- у економском дворишту: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме (ђубришта), пољски клозети и др.
- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Позиционирање економских објеката

Позиција економских објеката из тачке 2. у односу на грађевинску линију утврђује се актом о урбанистичким условима и применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим правилником.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је најмање 15,0m.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m.

Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката и стамбеног објекта је најмање 15,0m.

Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте или је размештај такав да ваздух са мирисима, задахом и слично мимоилази чистије садржаје.

Распоред објеката у односу на нагиб терена је по групацијама тако да су чистије функције и садржаји на вишој коти у односу на прљавије.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Најмања ширина присутног економског пута на парцели износи 3,00 m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. Најмања ширина приступног стамбеног пута је

2,50 m, а економског 3,00 m. Економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији или поред стамбеног дворишта, ако ширина парцеле то дозвољава. Растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом општих правила регулације утврђених овим правилником увећаним за најмање 3,00 m зеленог простора.

Ђубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живот извора воде најмање 20,0m, и то само на нижој коти, низ ветар, а од границе суседне парцеле 3,0m.



Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање

Саобраћај унутар парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање а сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m.

Паркирање и гаражирање

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно место за сваки стан или једно паркинг место на 70,0m² корисне површине с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама.

Услови заштите суседних објеката:

У току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа

Услови заштите животне средине, хигијенски, противпожарни и безбедносни услови

Мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област

Зеленило и слободне површине

Предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

Број паркинг места на парцели 4

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

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

1. Услови дистрибуције: према условима за пројектовање
ЕД "ЈУГОИСТОК" Ниш број 165768/2-
2016 од 27.06.2016.год

Приложена документација :

- Идејно решење –урађено од стране ДСН Пројект –Радња за пројектовање и инжењеринг из ниша број 80 од 02.06.2016.год.одговорни пројектант Снежана Живановић дипл.инж.грађ. лиценца број 317 D908 06.
- Пуномоћје
- Докази о уплати такси
- Копија плана

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.ецц Властимир Анђелковић