



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ
Одељење за урбанизам
и инспекцијске послове
Број: ROP-DOL-39703-LOC-3/2024
Интерни број: 353-61
Датум: 20.02.2024.год.
Д о љ е в а ц

Општинска управа Општине Дољевац – Одељење за урбанизам и инспекцијске послове, поступајући по захтеву инвеститора, **Стојановић Драгорода из Малошишта, ул. Нишка бб, општина Дољевац**, за изградњу пословног објекта спратности П+1 (приземље+спрат) на к.п.бр. 352/1, 351, 352/2 К.О. Малошиште, општина Дољевац, *поднетог од стране пуномоћника*, Стојковић Марка из Чапљинца, ул. Јордана Стојановића бр.52, 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 пословног објекта спратности П+1 (приземље+спрат) на к.п.бр. 352/1, 351, 352/2 К.О. Малошиште, општина Дољевац

Изградња пословног објекта спратности П+1 (приземље+спрат) на к.п.бр. 352/1, 351, 352/2 К.О. Малошиште, општина Дољевац.

- Категорија објекта В;
- Класификациони ознака 123002 (100%);

1. Број катастарских парцела: 352/1, 351, 352/2;
2. Катастарска општина: Малошиште;

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

К.п.бр. 352/1, 351, 352/2 К.О. Малошиште налазе се у оквиру Просторног плана општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 16/11 и 91/19), са наменом предвиђеном за „Становање са пословањем“.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

1. **Површина грађевинских парцела:** 5416м² (к.п.бр. 352/1, 351, 352/2 К.О. Малошиште у Малошишту);
2. **Услови за образовање грађевинске парцеле:** постојећа парцела испуњава услов за грађевинску парцелу;
3. **Опис локације:** Овим пројектом је предвиђена изградња пословног објекта планиране спратности П+1 (приземље+спрат изнад дела приземља) у Малошишту у ул. Нишка бб, на к.п.бр. 352/1, 351, 352/2 К.О. Малошиште.
Кота приземља је + 0,10м од релативне коте терена – нулте коте објекта ($\pm 0,00$). Апсолутна кота терена на месту где је предвиђено место градње износи приближно 194,10м, према катастарско-топографском плану, тако да је апсолутна кота приземља око 194,20м. Апсолутна кота прилазног пута са главне саобраћајнице у делу улазне капије је око 194,00м. Прикључак објекта на главну саобраћајницу је планиран преко постојећег прикључка са парцеле 352/2 К.О. Малошиште на путну парцелу 6889 К.О. Малошиште (државни пут 2.Б реда број 418), све до спровођења просторног

плана. Планирани објекат се налази у Малошишту општина Дољевац, локација која припада II климатској зони и VIII сеизмичкој зони. Подручје локације карактерише умереноконтинентална клима, а просечна годишња температура ваздуха је +11,40°C. За предметни објекат нису вршена претходна истраживања.

- 4. Врста и намена објеката:** Објекат је пројектован као слободностојећи пословни објекат. Терен је раван. Намена објекта је пословање, трговинска делатност. Приземљу пословног објекта се приступа са западне и јужне стране из правца дворишта парцеле. Приземље је подигнуто на коти од 0,10м у односу на коту терена. Клизна врата којима се приступа у приземљу пословног објекта су димензије 475/450м, са западне стране и 390/450м са јужне стране. У приземљу се јавља велики простор намењен функцији објекта тровини, простор приземља је намењен магацинском простору за продају пелета на велико и мало. Светла висина хале приземља износи 6,27м, док је светла висина у делу хале где се изнад налази спратна етажа износи 3,96м. Спратној етажи се приступа једнокраким челичним степеништем. На спрату пословног објекта је предвиђен простор за чајну кухињу, тоалет, канцеларију и простор за продају дрвене галантерије. Висина коте пода на спрату износи 4,37м. Светла висина на спратној етажи износи 2,00м. Кров објекта је двоводни. Покривач је кровни сендвич панел са термоизолационом испуном од 5цм. Приземље пословног објекта се не греје, предвиђено је грејање само у канцеларији, чајној кухињи и тоалету.
- 5. Тип објеката:** Слободностојећи на парцели.
- 6. Положај објекта у односу на регулациону линију:**

Минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених стамбених објеката растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (више од 50%).

Грађевинска линија планираног стамбеног објекта је према Идејном решењу је 72,2м и 82,83м у односу на регулациону линију према прилазу.
- 7. Дозвољена заузетост и изграђеност грађевинске парцеле:**

Према Плану највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је до 40%.

Према приложеном ИДР-у остварени индекс заузетости к.п.бр. 352/1, 351, 352/2 К.О. Малошиште је 17,89%, а остварени индекс изграђености је 0,23.
- 8. Основни подаци о објекту и локацији:**

Број катастарских парцела: 352/1, 351, 352/2;
Укупна БРГП надземно: 796,22 м²;
Укупна бруто изграђена површина: 796,22 м²;
Укупна нето површина: 769,94 м²;
Површина приземља: 593,20 м²;
Висина слемена од нулте коте Н=8,72 м;
- 9. Дозвољена висина и спратност објекта:**

Максимална дозвољена висина је до 12,0м, а помоћних објеката 5,0м.

Висина планираног пословног објекта: 8,72 м (висина слемена), односно 8,03 м (висина венца);

Планирана спратност објекта је П+1 (приземље+спрат). Спратна висина објекта: 4,27м и 6,27м;
- 10. Кота приземља:** Кота приземља објекта 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;

Према ИДР-у кота пода приземља налази се на + 0,10м од релативне коте терена – нулте коте објекта (± 0,00).
- 11. Растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела:**

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

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

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

Новопланирани стамбени објекат позициониран је на 352/1, 351, 352/2 К.О. Малошиште са следећим удаљењима: са јужне стране објекат је удаљен 17,54m и 16,73m од к.п.бр.352/3. Са северне стране објекат је удаљен 2,83m и 2,85m од К.О. Кнежица. Са источне стране објекат је удаљен 3,09m и 4,63m од К.О. Кнежица.

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.

13. Услови за одводњавање површинских вода са парцеле: Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану, односно, воде се одводе 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 смеју се усмеравати према другој парцели.

Код косих кровова, нагиби кровних равни морају бити усмерени ка саобраћајници и ка унутрашњем дворишту, ради спречавања отицања површинске воде ка суседној парцели.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

Приликом извођења радова одвођење атмосферске воде решити тако да се вода са објекта одводи у парцелу инвеститора (забрањено је одвођење воде на јавну површину-улицу као и према парцелама суседа).

14. Услови за ограђивање парцеле: Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,4m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,4m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије. Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

15. Паркирање возила и начин обезбеђивања приступа парцели

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

Саобраћај унутар парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање.

Приступ објекту предвиђен је преко постојећег прикључка на путну парцелу 6889 К.О. Малошиште (државни пут 2.Б реда број 418).

16. Зеленило: Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине грађевинске парцеле.

III ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. **Етапност градње:** једна фаза.
2. **Обезбеђење 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).
3. **Заштита културних добара:** У случају откривања археолошких налазишта, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да радове моментално прекине и обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш.
4. **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.
5. **Остало:** Применити све мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област приликом пројектовања и извођења радова.

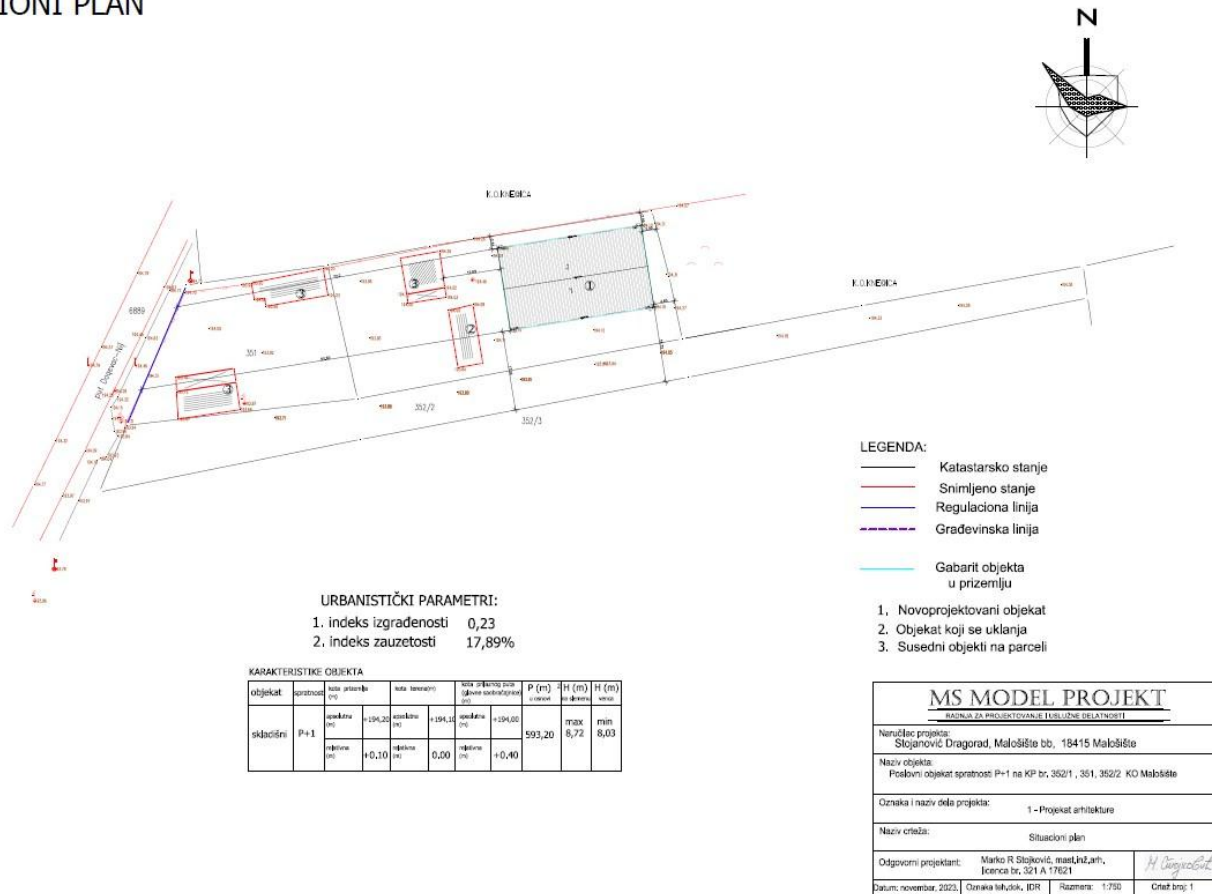
IV УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

1. **Канализација:** Према условима датим од стране ЈКП „Дољевац“ из Дољевца, број техничких услова 35-51/23 од 13.12.2023.год., где је наведено да не постоји изграђена атмосферска и фекална канализациона инфраструктура (изградња се планира у наредном периоду). За потребе прихватања употребљених вода изградити систем фекалне канализације која се упушта у водонепропусну септичку јаму, капацитета према прорачуну планираних објеката, коју ће празнити комунално предузеће.;
2. **Водовод:** Према условима ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“, број 941/1 од 12.12.2023.год., где је наведено да не постоји изграђена водоводна мрежа ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевљц, из Бојника, тако да сада не постоји могућност прикључења пословног објекта спратности П + 1 на к.п. бр. 352/1 и 351 КО Малошиште, Општина Дољевац. За насељено место Малошиште у Општини Дољевац постоји урађена пројектотехничка документација водоводне мреже, а sukcesивно се изводе радови на изградњи водоводне мреже у складу са пројектотехничком документацијом и финансијским могућностима инвеститора ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ, тако да ће се у блиској будућности обезбедити могућност прикључења пословног објекта спратности П + 1 инвеститора Драгорада Стојановић из Малошишта, ул. Нишка бб на к.п. бр. 352/1 и 351 КО Малошиште Општина Дољевац, на пречник водоводне цеви ДН 110мм за који је потребан прикључак за хидрантску водоводну мрежу, санитарне потребе и воду за пиће;
3. **Електроинсталације:** Према условима „Електродистрибуција Србије“, д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Ниш“, број услова за пројектовање и прикључење 2540400-Д-10.23-553770/2-23 од 14.12.2023.год., где су наведени услови које треба да задовољи објекат да би се изградио прикључак. Инвеститор је у обавези да обезбеди ОММ (орман мерног места) за смештај једног бројила на постојећем стубу. У складу са чланом 16. став 3. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), обавезује се инвеститор да приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе достави Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије закључен са Електродистрибуцијом Србије д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуције Ниш, све у складу са прибављеним Условима имаоца јавних овлашћења;
4. **Заштита од пожара:** Према условима „Министарства унутрашњих послова“ Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, број техничких услова 217-3550/23-2 од 15.12.2023.год., где је наведено да овај немају посебних услова у погледу мера заштите од пожара, као и да у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара утврђене законом, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара;

5. Саобраћај: Према условима ЈП „Путеви Србије“, број техничких услова МР-ДОЛ-39703-У/2024 од 14.02.2024.год., где је наведено да се к.п.бр. 351 К.О. Малошиште граничи са појасом регулације државног пута Пб реда број 418 (к.п.бр. 6889 К.О. Малошиште). Колски приступ парцели и објекту је планиран путем постојећег прикључка са парцеле 352/2 К.О. Малошиште на парцелу 6889 К.О. Малошиште (државни пут Iб реда број 418).

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 SITUACIONI PLAN



НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова је идејно решење за изградњу пословног објекта спратности П+1 (приземље+спрат) на к.п.бр. 352/1, 351, 352/2 К.О. Малошиште, општина Дољевац, урађен од стране Радње за пројектовање и услужне делатности „MS MODEL PROJEKT“ ц. Чапљинац, ул. Јордана Стојановића бр. 52, број техничке документације 77/23 од новембра 2023. године (главни пројектант Марко Стојковић, маст. инж. арх., број лиценце: 321 А176 21 као и услови за пројектовање и прикључење издати од следећих имаоца јавних овлашћења:

1. ЈКП „Дољевац“ из Дољевца, број техничких услова 35-51/23 од 13.12.2023.год.;
2. ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“, број 941/1 од 12.12.2023.год.;
3. „Електродистрибуција Србије“, д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Ниш“, број услова за пројектовање и прикључење 2540400-Д-10.23-553770/2-23 од 14.12.2023.год.;
4. „Министарства унутрашњих послова“ Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, број техничких услова 217-3550/23-2 од 15.12.2023.год.;
5. ЈП „Путеви Србије“, број техничких услова МР-ДОЛ-39703-У/2024 од 14.02.2024.год.

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).

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

У складу са чланом 88. став 5. 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), пре подношења захтева за грађевинску дозволу, инвеститор је у обавези да изврши промену намене земљишта за предметну катастарску парцелу.

Захтев за промену намене земљишта подноси се Општинској управи Општине Дољевац, Одељењу за привреду и финансије, у канцеларији број 23.

Доказ о извршеној промени намене земљишта доставити приликом подношења захтева за грађевинску дозволу.

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.

НАПОМЕНА: Забрањује се инвеститорима промена постојеће конфигурације терена, без додатног насипања парцела, без промене постојеће нивелације терена.

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

