



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ
Одељење за урбанизам,
инспекцијске послове
и ванпривредне делатности
Број: ROP-DOL-86-LOC-1/2024
Интерни број: 353-11
Датум: 02.02.2024.год.
Д о љ е в а ц

Општинска управа Општине Дољевац – Одељење за урбанизам, инспекцијске послове и ванпривредне делатности, поступајући по захтеву инвеститора Милић Светислава из Шарлинца, за изградњу складишног објекта спратности П (приземље) на к.п.бр. 1271/1 и 1271/2 К.О. Кочане, класификационе ознаке Б – 125221, поднетог од стране пуномоћника Стојковић Марка, маг.инж.арх. из Чапљинца, Ул.Јордана Стојановића бр.52, а 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.115/2020) и Плана детаљне регулације на југозападном делу „Петље Дољевац“ („Службени лист града Ниша“, број 132/16) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу складишног објекта спратности П (приземље) на к.п.бр. 1271/1 и 1271/2 К.О.
Кочане у Кочану

Изградња складишног објекта спратности П (приземље) на к.п.бр. 1271/1 и 1271/2 К.О. Кочане у Кочану:

- категорија објекта Б;
- класификациони ознака 125221;

1. Број катастарских парцела: 1271/1 и 1271/2;
2. Површина катастарских парцела: 7366м²;
3. Катастарска општина: Кочане;

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

К.п.бр. 1271/1 и 1271/2 К.О. Кочане налази се у оквиру обухвата Плана детаљне регулације на југозападном делу „Петље Дољевац“ („Службени лист града Ниша“, број 132/16).

Увидом у графички део Плана- прилог бр.3 „Планирана намена површина са поделом на урбанистичке целине и зоне“, катастарске парцеле бр. 1271/1 и 1271/2 КО Кочане налази се у оквиру грађевинског земљишта, целине „А“, са планираном наменом простора за „Производњу и складиштење“.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

1. Површина грађевинских парцела: 7366м²;
2. Услови за образовање грађевинске парцеле: постојеће катастарске парцеле испуњавају услове за грађевинску парцелу;

3. Опис локације: Овим пројектом је предвиђена изградња складишног објекта планиране спатности П (приземље) у Кочану, на к.п.бр. 1271/1 и 1271/2 К.О. Кочане. Кота приземља је +0,30м од релативне коте терена – нулте коте објекта ($\pm 0,00$). Апсолутна кота терена на месту где је предвиђено место градње износи приближно 193,85м, према катастарско-топографском плану, тако да је апсолутна кота приземља око 194,15м. Апсолутна кота прилазног пута са главне саобраћајнице у делу улазне капије је око 195,20м.

Планирани објекат се налази у Кочану у општини Дољевац, локација која припада II климатској 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 складишни објекат. Терен је раван. Намена објекта је складиштење резервних делова камиона и гума. Приземљу складишног објекта се приступа са југозападне стране правца дворишта парцеле. Приземље је подигнуто на коти од 0,30м у односу на коту терена. Клизна врата којима се приступа у приземљу складишног објекта су димензије 400/500м, са југозападне стране су постављена двојна врата и са североисточне једна. У приземљу се јавља једна просторија намењена остави резервних гума и точкова и делова камиона. Светла висина хале приземља износи 6,00м. Кров објекта је двоводни. Покривач је кровни сендвич панел са термоизолационом испуном од 5цм. Није предвиђено грејање складишног објекта.

5. Тип објеката: Слободностојећи објекат на парцели.

6. Положај објекта у односу на регулациону линију:

Минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије је променљива и дефинисана је графичким прилогом бр.5 „Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама“.

Грађевинска линија планираног објекта је у најближем делу објекта удаљена од регулационе линије 7,46м, од приступне саобраћајнице-локалног пута на к.п.бр. 4538 К.О. Кочане. Грађевинске линије објекта су дате у графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. 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;

У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само објекат портирнице, улазни и контролни пункт. Комерцијалне објекте, административне и управне зграде или садржаје којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.) позиционирати према јавној површини, а производне објекте (производне хале, магацини, складишта и сл.) планитати у задњи део парцеле.

7. Дозвољена заузетост и изграђеност грађевинске парцеле:

Максимална дозвољени индекс заузетости парцеле до 70% (према приложеном ИДР-у 4,21%),

8. Основни подаци о објекту:

Укупна БРГП(и за сваки појединачни објекат, ако их има више): 252 m²;

Укупна БРУТО изграђена површина: 252 m²;

Укупна НЕТО површина: 238,50 m²;

БРУТО површина приземља: 252 m²;

Површина земљишта под објектом: 252 m²;

Спратност: П(приземље);

Висина објекта: 7,84м (слеме), 6,94м (венац);

Спратна висина: 6м.

9. Дозвољена спратност и висина објекта:

Складишни објекат на парцелама 1271/1 и 1271/2 К.О. Кочане је спратности П. Висина објекта је: 7,84 м (висина слемена), односно 6,94 м (висина венца);

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Дозвољава се изградња објеката са подземном етажом- сутерен или подрум, а што одређује технолошки процес.

10. Кота приземља: може бити максимално 0.3m виша од коте приступног тротоара. У случају посебних технолошких захтева, дозвољена висина коте приземља износи 1,2m.

11. Растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела:

Најмање дозвољено растојање основе објекта од ивице грађевинске парцеле је 5,0m, под условом да је слободан простор између објеката на суседним парцелама већи од половине вишег објекта, али не мања од 6,0m, да би се задовољили услови противпожарне заштите.

Новопланирани објекат позициониран је на парцелама 1271/1 и 1271/2 К.О. Кочане са следећим удаљењима:

- удаљење са северозападне стране од границе парцеле КП.бр. 4538 К.О. Кочане и приступног пута, локалне саобраћајнице је 7,95m и 7,46m;

- са источне стране од границе парцеле к.п.бр. 1270 К.О. Кочане је 36,29 m;

- удаљење са југозападне стране од границе парцеле к.п.бр. 4515/1 К.О. Кочане износи 68,81m и 64,01m.

- удаљење са јужне стране објекта од границе парцеле к.п.бр. 4515/1 К.О. Кочане је 46,42m.

12. Минимална међусобна удаљеност објеката

Најмања дозвољена удаљеност објекта од бочних суседних објекта у оквиру комплекса је 0,5% висине вишег објекта, али не мање од 5,0m.

Растојање између складишта запаљивог материјала и осталих објеката је најмање 50m . Ако технолошки процес то захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите могућа је изградња објеката у низу.

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више објеката који су повезани производним процесом.

Новопланирани објекат позициониран је на парцелама 1271/1 и 1271/2 К.О. Кочане на удаљености од 38,2m од постојећег објекта (објекта бр.2).

13. Услови за ограђивање парцеле:

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.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели, с тим да се капије не могу отворити ван регулационе линије и иста на углу саобраћајница мора бити комбинација зидане и транспаренте, због саобраћајне прегледности.

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

14. Паркирање возила и начин обезбеђивања приступа парцели

Дозвољено је паркирање свих врста возила искључиво на парцели којој се мора обезбедити приступ возилом са јавне површине. Тај приступ се обезбеђује са новопланираних саобраћајница минималне ширине 5,0m, са радијусом кривине прикључка најмање 10-12,0m. Паркинге и манипулативне површине предвидети у оквиру парцела и то једно паркинг место на 70 m² корисне површине или на 5 запошљених, али тај норматив може бити коригован и усклађен са наменом конкретног комплекса.

15. Одводњавање површинске воде:

Одводњавање површинских вода се врши 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.

16. Зеленило: Зеленило и слободне површине заузимају најмање 30% укупне површине грађевинске парцеле. Пратеће зеленило у зонама пословања, на осталом грађевинском земљишту, планирано је зеленило у категорији индустријских комплекса и обухвата озелењавање слободних површина парцела корисника. Ове површине планирати као апсорпционе појасеве за заштиту околине, али и као спољну заштиту објеката унутар комплекса, а нарочито према објектима и комплексима у зони «А».

У оквиру радних површина, у зонама „А“ и „Б“, зелене површине формирати у пејсажном стилу садњом дендролошких врста отпорних на гасове, дим и прашину. Пожељно је пратеће зеленило унутар комплекса од четинарских врста као што су: *Picea omorica*, *Picea pungens*, *Picea abies*. Такође је могуће озелењавање високим лишћарима, као што су: *Acer platanoides*, *Tilia cordata*, *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus excelsior "Globosa"*, *Platanus x acerifolia*.

Ширина појаса за ниво буке од 60 dbI не сме бити мањи од 20м. Декоративне врсте дрвећа и шибља, које је прилагођено условима средине, применити око објеката, паркинга, платоа и саобраћајницама, у складу са просторним могућностима.

Ширина тог заштитног појаса зависиће пре свега од процењеног нивоа буке самог извора буке и уколико је већа од 60 dbI, треба да буде већа, и до 150м. У таквом појасу, а ради што веће искоришћености парцеле, могуће је у том простору лоцирати гараже, складишта, административне објекте, платоа за продају половне робе, изложбено-сајамске манифестације, комерцијалне услуге, угоститељство (мотеле, хостеле).

У зони заштитног зеленила могуће је постављање урбаног мобилијара (расвета, канте за смеће, и сл.).

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. 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. 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.

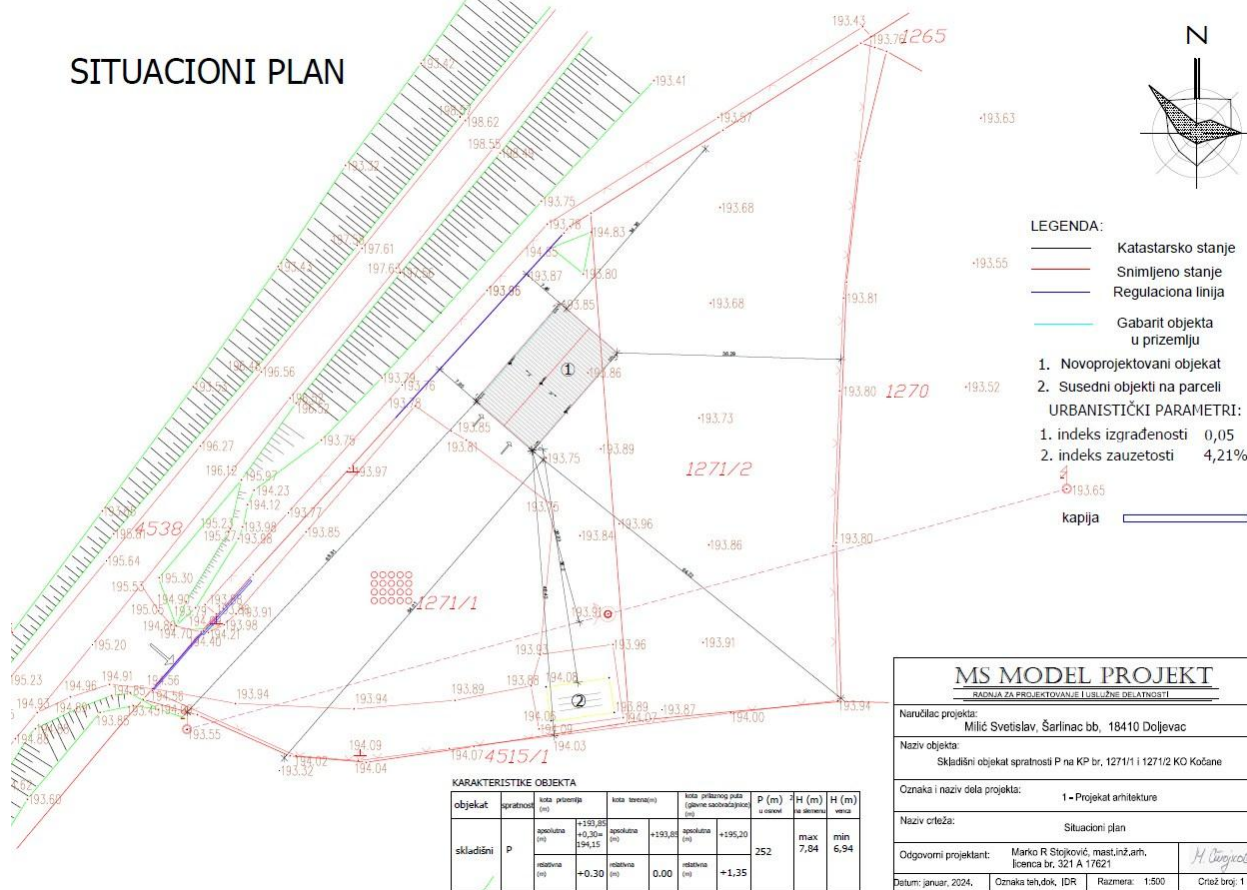
IV УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

- Саобраћај:** Прикључак на јавну саобраћајницу (локални пут, кп. бр. 4538 КО Кочане), са кп.бр. 1271/1 КО Кочане, општина Дољевац;

Даљу израду техничке документације за изградњу предметне инфраструктуре, ускладити са прибављеним условима.

V ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ - Ситуациони план са осном приземља

SITUACIONI PLAN



MS MODEL PROJEKT
AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I USLUBNE DELATNOSTI

Naručilac projekta: Milica Svetislav, Šarlinac bb, 18410 Doljevac

Naziv objekta: Skladišni objekat spratnosti P na KP br. 1271/1 i 1271/2 KO Kocane

Oznaka i naziv dela projekta: 1 - Projekat arhitekture

Naziv crteža: Situacioni plan

Odgovorni projektant: Marko R. Stojković, mast.inž.arh. licenca br. 321 A 17621

Datum: januar, 2024. Oznaka teh.doc, IDR Razmera: 1:500 Crtež broj: 1

НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова је Идејно за изградњу складишног објекта спратности П (приземље) на к.п.бр. 1271/1 и 1271/2 К.О. Кочане, класификационе ознаке Б – 125221, урађено је од стране Радње за пројектовање и услужне делатности „MS MODEL PROJEKT“ ц. Чапљинац, ул.Јордана Стојановића бр.52, број техничке документације 01/24, од јануара 2024.године.

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).

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.

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.**

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;
- Подносиоцу захтева;
- Архиви;

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