



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ
Одељење за урбанизам и
инспекцијске послове
Број: ROP-DOL-4444-LOC-4/2024
Интерни број: 353-212
Датум: 30.05.2024.год.
Д о љ е в а ц

Општинска управа Општине Дољевац – Одељење за урбанизам и инспекцијске послове, поступајући по захтеву инвеститора, **Славковић Драгана из Дољевца, за издавање локацијских услова**, број: ROP-DOL-4444-LOCH-342024, интерни број 353-212 од 24.05.2024.год., за изградњу пословног објекта спратности (П) на к.п.бр. 1530, 1531, 2742 КО Дољевац, Општина Дољевац, у улици Николе Тесле Дољевац, поднетог од стране пуномоћника, Иване Миљковић Стојадиновић из Ниша, ул. Трг Краља Александра бр.2а/8, 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.87/2023) и Плана генералне регулације Општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 70/2012), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта спратности (П) на к.п.бр. 1530, 1531, 2742 КО Дољевац

Изградња пословног објекта спратности (П) на к.п.бр. 1530, 1531, 2742 КО Дољевац:

- Категорије објекта „Б“ (Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.), класификационе ознаке 123001 (са учешћем у укупној површини од 100%);

1. Бројеви катастарских парцела: 1530, 1531, 2742;
2. Површина катастарске парцеле: 1703,00м²;
3. Катастарска општина: Дољевац;

Идејно решење израђено је од стране Бироа за пројектовање „IMS PROJEKT“ д.о.о. Ниш, од априла 2024.год., главни пројектант Ивана Миљковић Стојадиновић, маст. инж. арх. са лиценцом број 210 А067 20.

Основни подаци о објекту и локацији:

- Укупна БРУТО изграђена површина надземне и подземне етаже новог објекта: 172м²;
- Укупна НЕТО површина надземне и подземне етаже новог објекта: 163м²;
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 172м²;
- Бруто површина приземља: 172м²;
- Нето површина приземља: 163м²;

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

Катастарске парцеле бр. 1530, 1531, 2742 КО Дољевац, налази се у оквиру обухвата Плана генералне регулације Општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 70/2012), са наменом предвиђеном за становање са пословањем.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

1. Површина грађевинске парцеле:

- К.п.бр. 1530, 1531, 2742 К.О. Дољевац у Дољевцу, површина грађевинске парцеле је 1703,00м²;

2. Услови за образовање грађевинске парцеле: дате катастарске парцеле испуњавају услове за грађевинску парцелу. У складу са одредбама члана 53а 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), у ставу 2. наведено је да се локацијски услови могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела, у складу са овим Законом;

3. Опис локације: Парцела на којој је планирана изградња објекта је 1530, 1531, 2742 КО Дољевац, налази се у Дољевцу у улици Николе Тесле.Објекат је пројектован као слободностојећи, правоугаоног облика спратности "Пр". Терен на ком се планира изградња објекта је у нагибу. Грађевинска парцела је неправилног облика;

4. Врста и намена објекта:

Објекат спратности „ Пр” предвиђен је за нову градњу на к.п.бр. 1530, 1531, 2742 К.О. Дољевац, позициониран је као слободностојећи објекат са приземљем на коти +0,10 од коте терена. Приземље објекта је пројектовано као пословни објекат.

5. Тип објекта: Слободностојећи објекат на парцели.

6. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимално растојање објекта од осталих граница грађевинске парцеле, одређује се удаљеношћу објекта од објекта на суседној парцели.

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објекта и објекта који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,5m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етажне могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Према достављеном Идејном решењу, Грађевинска линија објекта удаљена је од регулационе линије улице за 29,30m. Од суседне грађевинске парцеле к.п.бр. 1528, објекат је удаљен од 2,50-2,57m. Од границе парцеле к.п.бр. 1530, према парцели к.п.бр. 2727/1 објекат је удаљен од 12,64 до 13,61m. Удаљење објекта од парцеле к.п.бр. 1531, са јужне стране је од 6,97-25,59m, а са западне је од 6,18-14,05m.

7. Дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле:

Највећи дозвољени индекси заузетости износи:

- за парцеле до 450m² - 60%

Према приложеном Идејном решењу индекс заузетости износи 10,09%, индекс изграђености износи 0,10.

8. Бруто развијена грађевинска површина:

Укупна БРГП постојећих објекта надземно, укупно према подацима из Идејног решења износи 172,00м², док је постојећи пословни објекат изграђен на к.п.бр.2742 К.О. Дољевац, према подацима из Катастра непокретности укупна површина пословног објекта изграђеног са употребном дозволом износи 95,00м²;

9. Дозвољена спратност и висина објекта: Највећа дозвољена спратност објекта износи:

за парцеле до 450m² - до П+2+Пк.

Највећа дозвољена висина објекта износи:

за спратност до П+2+Пк - 14 м.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Уколико је постојећа спратност објекта у блоку већа, таква се и задржава за изграђене објекте.

Према Идејном решењу спратност објекта је П (приземље), са спратном висином објекта 4,60м, висина слемена 6,10м;

10. Кота приземља: Објекат спратности „Пр” предвиђен је за нову градњу на КП 1530, 1531, 2742 КО Дољевац, позициониран је као слободностојећи објекат са приземљем на коти +0,10 од коте терена;

11. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката:

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4м. Према приложеном Идејном решењу од суседне грађевинске парцеле к.п.бр. 1528 објекат је удаљен од 2,50-2,57м. Од границе парцеле к.п.бр. 1530 према парцели к.п.бр. 2727/1 објекат је удаљен од 12,64 до 13,61м. Удаљење објекта од парцеле к.п.бр. 1531 са јужне стране је од 6,97-25,59м, а са западне је од 6,18-14,05м.

13. 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 копању темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

14. Услови за ограђивање парцеле:

Парцеле се, по правилу, не ограђују. Могуће је ограђивати парцеле живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,4м.

15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута, према нормативу: на сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора.

16. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

На истој грађевинској парцели могу се градити други објекти уколико су у

функцији основне намене јавних објеката. За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

III ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1.Етапност градње: једна фаза.

2.Мере заштите културног наслеђа: Мере заштите културног наслеђа дате су у поглављу 7: Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина.

3.Мере заштите животне средине, живота и здравља људи:

Заштита животне средине, живота и здравља људи постићи ће се:

Заштитом вода:

- планским третманом комуналних отпадних вода - ширењем канализационе мреже (канализације за употребљене и атмосферске воде);

- пречишћавањем отпадних вода са штетним материјама пре њиховог упуштања у водотокове;

Заштитом ваздуха:

- планским озелењавањем јавних површина изградњом нових паркова и спортско-рекреативних терена, дечијих игралишта и нових дрвореда;

- преласком на гас, обезбедити смањење емисије из индивидуалних ложишта;

- повећањем енергетске ефикасности у секторима зградарства и привредне делатности смањити потребну количину топлоте за загревање објеката, а тиме и аерозагађење;

- уградња уређаја за смањење емисија на индустријским погонима, котларницама итд.

Заштитом од буке и вибрација:

- планским озелењавањем јавних површина и хортикуларним уређењем појаса дуж саобраћајница уз комбинацију са другим видовима заштите;
- изградњом вертикалних заштитних зидова- баријера (грађевинске конструкције од разног материјала: армирани бетон, бетон, опека, камен, дрво, алуминијум, стакло, пластика и др, које се налазе се у профилу саобраћајница) посебно на државним путевима 2. реда и коридору железничке пруге.

Уклањањем комуналног отпада:

- За сакупљање отпада са подручја Плана неопходно је поставити судове, контејнере, у визуелно ограђеним просторима (зеленилом или зидом висине до 1,20m).

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

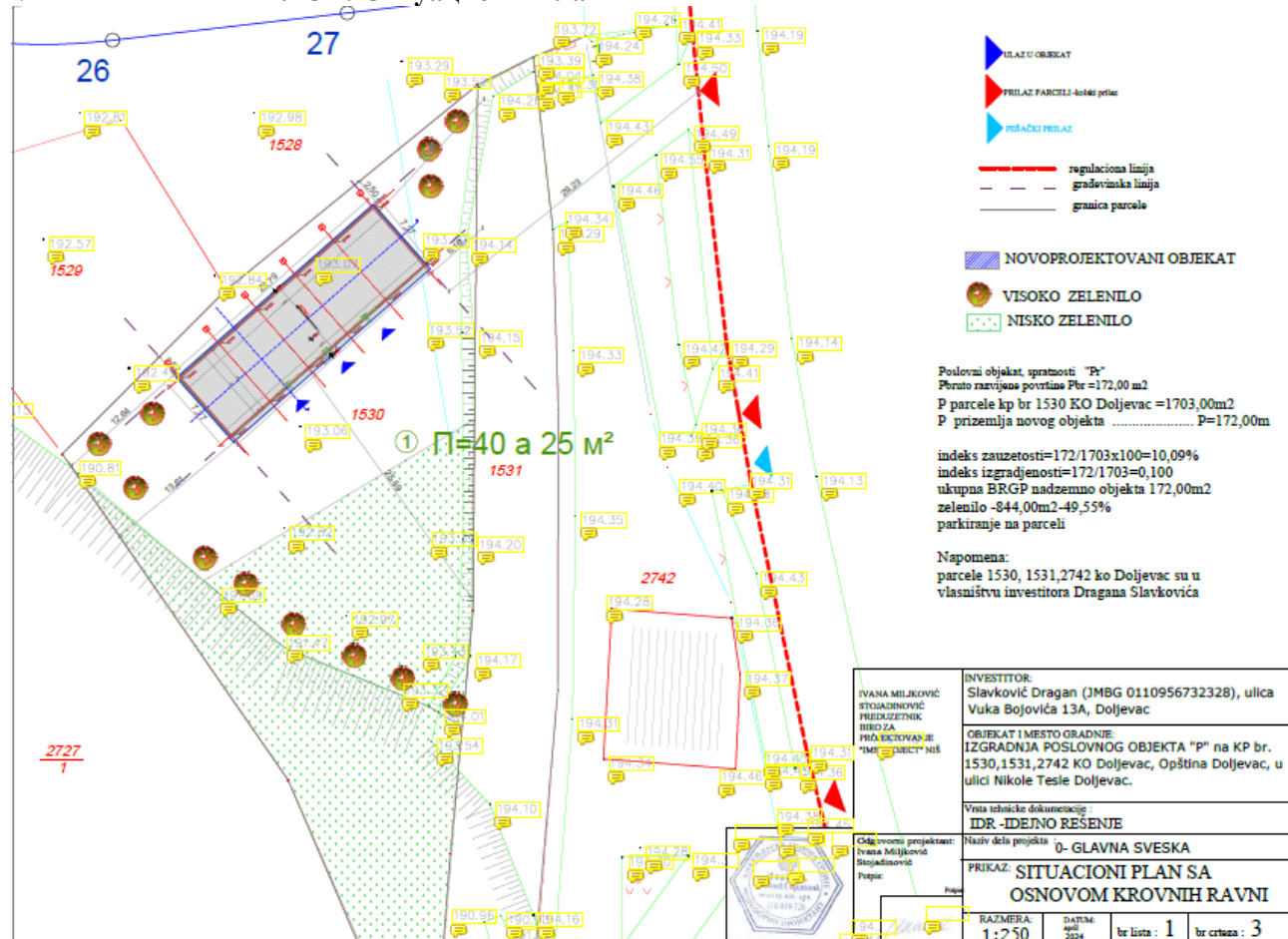
IV УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

- 1. Приступни пут:** Према условима датим од стране ЈКП „Дољевац“ из Дољевца, број техничких услова 39-19/24 од 11.04.2024.год.;
- 2. Заштита од пожара:** Према обавештењем датим од стране „Министарства унутрашњих послова“ Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, број техничких услова 07.19.2 број 217-556/24-1 од 10.04.2024.год., где је наведено да за изградњу предметног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију која је утврђена чл.33. и 34. Закона о заштити од пожара;

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.

Даљу израду техничке документације за изградњу предметне линијске инфраструктуре, ускладити са прибављеним условима имаоца јавних овлашћења.

V ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ: Ситуациони План



НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за изградњу пословног објекта спратности (П) на к.п.бр. 1530, 1531, 2742 КО Дољевац, урађено је од стране Бироа за пројектовање „IMS PROJEKT“ д.о.о. Ниш, од априла 2024.год., главни пројектант Ивана Миљковић Стојадиновић, маст. инж. арх. са лиценцом број 210 А067 20.

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, 52/2021 и 63/2023).

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, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и поднети документација која је прописана наведеним законом и подзаконским актима.

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

НАПОМЕНА: Забрањује се инвеститорима промена постојеће конфигурације терена, без додатног насипања парцела, без промене постојеће нивелације терена, осим уколико се након потребних геомеханичких и/или хидролошких испитивања докаже да је услед ризика од појаве подземних вода неопходно подизање коте терена, али на начин да се не угрозе околни објекти и суседне парцеле. Уколико се докаже да је неопходно, приликом подизања коте терена дозвољено је мењати коту само до висине која је захтевана одговарајућим студијама и елаборатима.

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.

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 и изградњи, инвеститор је у обавези да приликом подношења захтева за издавање употребне дозволе достави документ о кретању отпада.

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.

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