



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ
Одељење за урбанизам
и инспекцијске послове
Број: ROP-DOL-24146-LOC-1/2024
Интерни број: 353-279
Датум: 23.08.2024.год.
Д о љ е в а ц

Општинска управа Општине Дољевац – Одељење за урбанизам и инспекцијске послове, поступајући по захтеву инвеститора, Милене Стевановић, ул. Драгише Цветковића 17, Ниш, за реконструкцију и доградњу објекта прераде меса и експедиција готових производа постојеће спратности П+Пк, нове спратности П+Пк и П+2 (објекат бр. 1) на к.п.бр. 11740 К.О. Пуковац, општина Дољевац, *поднетог од стране пуномоћника*, Стојковић Марка из Чапљинца, 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 и 80/24) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу објекта прераде меса и експедиција готових производа постојеће спратности П+Пк, нове спратности П+Пк и П+2 (објекат бр. 1) на к.п.бр. 11740 К.О. Пуковац, општина Дољевац

Реконструкција и доградња објекта прераде меса и експедиција готових производа постојеће спратности П+Пк, нове спратности П+Пк и П+2 (објекат бр. 1) на к.п.бр. 11740 К.О. Пуковац, општина Дољевац

- Категорија објекта В;
- Класификациони ознака 125103 (100%);

1. Број катастарске парцеле: 11740;
2. Катастарска општина: Пуковац;

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

К.п.бр. 11740 К.О. Пуковац налазе се у оквиру Просторног плана општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 16/11 и 91/19 и 80/24), са наменом предвиђеном за привредне делатности.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

- 1. Површина грађевинске парцеле:** 11596 м² (к.п.бр. 11740 К.О. Пуковац у Пуковцу);
- 2. Услови за образовање грађевинске парцеле:** постојећа парцела испуњава услов за грађевинску парцелу;
- 3. Опис локације:**

Овим пројектом је предвиђена реконструкција и доградња објекта прераде меса, експедиција готових производа постојеће спратности П+Пк (приземље и потковље) нове спратности П+Пк (приземље и потковље) и П+2 (приземље и два спрата) (објекат бр.1) на кп. бр. 11740 К.О. Пуковац. Парцела има излаз на улицу Кнез Михајлову која се налази са источне стране парцеле. Реконструкција и доградња објекта је предвиђена са источне стране постојећег објекта. Спратност дограђеног дела објекта биће П+2, у постојећем делу

објекта се задржава спратност П+Пк. Парцела је са малим падом ка улици и ограђена је. Кота приземља постојећег дела објекта је (+0,00) м од релативне коте терена. За нулту коту објекта усвојена је релативна кота терена од 198.50м.н.в. што одговара нивелационој коти саобраћајнице испред улаза у објекат, кота новог приземља дограђеног дела објекта биће на (+0,15) м од релативне коте терена.

- 4. Врста и намена објеката:** Постојећи објекат је површине $P_{бр}=982\text{м}^2$ у основи, укупне $P_{бр}=1964,00\text{м}^2$ и укупне $P_{н}=979,73+958,31=1938,04\text{м}^2$. Дограђује се део објекта на источној страни објекта димензија $7.02 \times 22.09\text{м}$ (спратности П+2). Бруто површина објекта у основи приземља је повећана због доградње и износи $982\text{м}^2+116,40\text{м}^2=1098,40\text{м}^2$, док нето површина објекта у приземљу износи $979,73\text{м}^2+108,24\text{м}^2=1087,97\text{м}^2$. Укупна бруто површина објекта износи након доградње износи $2344,91\text{м}^2$, а укупна нето површина објекта $2300,13\text{м}^2$. Висина објекта се мења у делу доградње, тако да износи на слемени 11.80м и висина венца 11.00м . Објекат се налази у североисточном делу парцеле. Дограђени део објекта има намену у приземљу и на првом спрату магацин готових производа, на другом спрату предвиђено је вакумирање готових производа, постојећи део објекта задржава своју намену. Вертикална комуникација до првог и другог спрата дограђеног дела превиђена је путем постојећег степеништа.
- 5. Тип објеката:** Слободностојећи на парцели.
- 6. Положај објекта у односу на регулациону линију:**

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је $15,0\text{м}$. У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница, 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 (улици), а производне објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле.

Грађевинска линија планиране реконструкције и доградње објекта прераде меса и експедиција готових производа је према ситуационом плану из Идејног решења.
- 7. Дозвољена заузетост и изграђеност грађевинске парцеле:**

Према Плану највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је до 70% , осим за комплексе који за функционисање имају платое где може да буде до 40% .

Остварени индекс заузетости к.п.бр. 11740 К.О. Пуковац је према приложеном идејном решењу је $35,10\%$ и изграђеност 0.691 .
- 8. Основни подаци о објекту и локацији:**

Број катастарских парцела: 11740;
Укупна БРГП надземно: постојеће 1964 м^2 након доградње $2344,91\text{м}^2$;
Укупна бруто изграђена површина: $1964,00\text{м}^2$ након доградње $2344,91\text{м}^2$;
Укупна нето површина: $1938,04\text{ м}^2$ након доградње $2300,14\text{м}^2$;
Површина приземља: $982,00\text{ м}^2$ након доградње $1098,40\text{м}^2$;
Висина слемена од нулте коте $H=11.80\text{м}$;
Висина венца $H=11.00\text{м}$;
- 9. Дозвољена висина и спратност објекта:**

Максимална дозвољена висина према плану је $12,0\text{м}$, осим за технолошке објекте где се утврђује према технолошким потребама. За објекте више од $30,0\text{м}$ неопходна је сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Дозвољена висина за рекламне стубове је $30,0\text{м}$.

Висина планиране реконструкције и доградње објекта прераде меса и експедиција готових производа: 11.80 м (висина слемена), односно 11.00 м (висина венца);
Планирана спратност објекта је П+Пк и П+2 (објекат бр.1) Спратна висина објекта: 4.00м , 2.78м и $2,44\text{м}$;
- 10. Кота приземља:** Кота приземља објеката 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;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2м нижа од коте нивелете јавног пута;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака ових шравила;
 - за објекте са нестабеном наменом у приземљу кота приземља може бити максимално 0,2м виша од коте тротоара (денivelација до 1,2м савладава се унутар објекта).
- Према ИДР-у кота пода приземља налази се на + 0,15м.

11. Растојање од границе парцела:

- Минимално растојање објекта од регулационе линије парцеле 15,0м.
- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 6,0м.
- Минимално растојање објекта од задње границе парцеле 12,0м.

Растојање од граница парцела планираног реконструисаног и дограђеног објекта прераде меса и експедиција готових производа је према ситуационом плану из Идејног решења.

12. Минимална међусобна удаљеност објеката

Најмања дозвољена удаљеност објеката од бочних суседних објеката у оквиру комплекса је половина висине вишег објекта, али не мање од 8,0м.

Складишта хране се постављају у непосредној близини стајских објеката како би транспортни путеви били максимално скраћени.

Растојање између складишта лакозапаљивих садржаја и осталих зграда је најмање 20м низ ветар. Ђубриште се поставља у најудаљенијем делу парцеле удаљено 50м од најближег производног објекта тако да ветрови не дувају према производним објектима.

Манипулативне површине у појединим блоковима објеката, у виду унутарашњих дворишта и простора испред хангара, гаража, сило ровова, стаја, стајњака и сл. Њихова димензија је од 12-20м, може бити и већа што зависи од примењене механизације и њене бројности.

Мора постојати потпуна диференцијација између путева хране и осталих путева којима се крећу остали садржаји у комплексу.

Међусобна удаљеност планираног реконструисаног и дограђеног објекта прераде меса и експедиција готових производа је према ситуационом плану из Идејног решења.

13. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Може се дозволити изградња пратећих објеката везаних за процес производње (складишта, сило ровови, сењаци, бинциклони, објекте за смештај и одржавање пољопривредних машина и оруђа, ветеринарска амбуланта, ђубриште, просторије намењене особљу, управи, и сл.) спратности до П+1.

Посебни објекти морају бити позиционирани на парцели, у оквиру грађевинских линија. Организација треба да омогући етапну изградњу и развијање комплекса а објекте груписати по функцијама и садржајима и предвидети простор за касније измене, допуне и прилагођавање. Распоред објеката у односу на нагиб терена је од најчистијих садржаја ка најпрљавијим а у односу на правац доминантних ветрова низ правац се постављају чисте функција ка прљавијим или је размештај такав да ваздух са мирисима мимоилази чисте садржаје.

14. Услови за одводњавање површинских вода са парцеле:

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационом 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.

15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање

Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и функционални приступ простору за паркирање. Ширина колског прилаза је најмање 3,5m.

Комплекс се ограђује оградом висине 1,5-2,0m и предвиђа се најмањи потребан број улаза. Сви улази треба да су контролисани и садрже портирницу, дезинфекциону баријеру и колску вагу.

16. Паркирање и гаражирање

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 70m² корисне површине. Број гаража предвидети према потреби у комплексу.

Паркирање теретних возила и опреме мора се обезбедити на сопственој парцели.

У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

17. 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)

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила (компактни засади).

Минималне ширине појаса заштитног зеленила за производне комплексе су 2,0m од бочних и задње границе парцеле и 6,0m према саобраћајници.

Сва неопходна заштитна одстојања морају се остварити унутар саме парцеле.

Распоред објеката у групацијама је од најчистијих функција и садржаја ка најпрљавијим, у односу на нагиб терена а у низ правац доминантних ветрова се постављају најпре чисте функција ка прљавијим, или је размештај такав да ваздух са мирисима мимоилази чисте садржаје.

Није дозвољено планирање површина за отворене депоније већ је неопходно предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

18. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.

Дневне потребе за водом за специјалне погоне (млекаре, прерада воћа, винарије) по одговарајућим нормативима.

19. Услови заштите животне средине, хигијенски, противпожарни и безбедносни услови

Обавезна је примена мера заштите животне средине за локалитете и појединачне производне капацитете на основу процене утицаја на животну средину.

Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле не сме бити организовано у делу према јавној површини (улици), већ мора бити визуелно заклоњено објектима или зеленилом.

Складишта горива (нафта, бензин) се раде по посебним прописима.

Отпадне воде се пре испуштања морају пречишћавати, а слив канализационе мреже мора бити најмање 1000m испод мреже града, низводно.

20. Зелене површине

Као апсорбциони појас за заштиту објеката изван комплекса, али и као заштита објеката унутар комплекса, од утицаја споља, као и измедју појединих групација или објеката појединачно предвидети најмање 25% грађевинске парцеле за зелене површине у директном контакту са тлом. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

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.

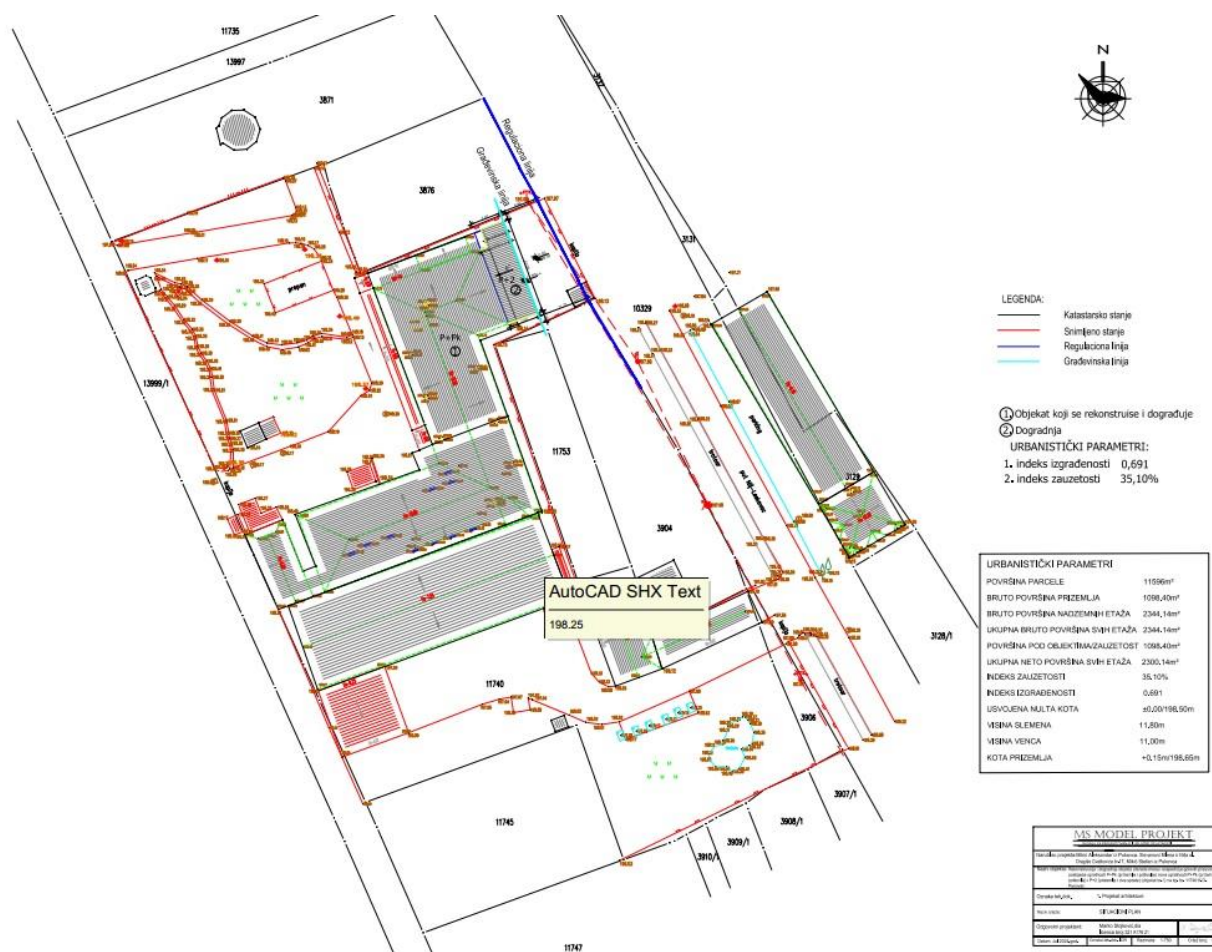
IV УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Задржавају се постојећи прикључци.

Услови у погледу мера заштита од пожара: Према условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације 07.19.2 број 217-1182/24-2 од дана 16.08.2024. године.

V ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ - Ситуациони план

Напомена: тачан положај објекта на парцели, подаци о положају Г.Л. и Р.Л. као и хоризонталне позиције објекта приказане су у графичком прилогу овог акта.



НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова је идејно решење за реконструкцију и доградњу објекта прераде меса и експедиција готових производа постојеће спратности П+Пк, нове спратности П+Пк и П+2 (објекат бр. 1) на к.п.бр. 11740 К.О. Пуковац, општина Дољевац, урађен од стране Радње за пројектовање и услужне делатности „MS MODEL PROJEKT“ с.Чапљинац, ул.Јордана Стојановића бр.52, број техничке документације 61/24 од јула 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) 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.

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