

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ
Одељење за урбанизам
имовинско правне и
инспекцијске послове
Број: РОП-ДОЛ-8252-ЛОК-1/2016
Интерни број 353-75
Датум: 13.05.2016.год.
Д О Љ Е В А Ц

Општинска управа општине Дољевац – Одељење за урбанизам, имовинско правне и инспекцијске послове, поступајући по захтеву *Тасић Драгослава из Ниша*, ул.Учитељ Милина 8 за изградњу стамбено-пословног објекта на кп.бр.3140/2 у Кочану КО Кочане, 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 („Службени гласник РС“, 22/15) Плана генералне регулације Дољевац („Сл.лист града Ниша „, број 70 / 2012) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ **за изградњу стамбено - пословног објекта**

1. број катастарске парцеле : 3140/2
2. површина катастарске парцеле : 1585 м²
3. класа и намена објекта :
На основу Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“,бр.2272015)

СТАМБЕНО- ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
Доминатна категорија објекта – категорија А

-класификациони број 111011
-стамбено пословни објекат спратности П +Пк
-доминантна категорија А

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плана генералне регулације Дољевац („Сл.лист града Ниша „, број 70 / 2012)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

10.2.1.10.2 . Становање са пословањем

Врста и намена објекта који се могу градити и врста и намена објекта чија је изградња забрањена

Зона становање са пословањем (породично становање са пословањем) је: у централном делу, дуж главне улице са западне стране (ул. Николе Тесле), обострано дуж улица Топличка и Петра Кочића (целина А, целинаБ, целина В), као и у целини Д где је намена претежно привредна делатност.

У зони становање са пословањем (породично становање са пословањем) могу се градити стамбено-пословни објекти. Пословни простор је обавезан у приземљу. Обавезни су одвојени улази за стамбени и пословни део.

Као допунске намене могуће су: здравство, образовање, култура, објекти дечје и социјалне заштите.

Забрањена је изградња производних објеката и складишта, као и делатности које имају негативних утицаја на животну средину.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу износи 450m^2 .

За грађевинске парцеле површине од $450\text{-}600\text{m}^2$ и веће од 600m^2 најмања ширина парцеле је:

- за слободностојеће објекте 20m ;
- за објекте у прекинутом низу 15m .

У изграђеним зонама, парцела може површину мању од 450m^2 и тада важе следећи услови:

1) Минимална површина грађевинске парцеле износи:

- 300m^2 за слободностојећи објекат,
- 400m^2 (две по 200m^2) за двојни објекат,
- 150m^2 за објекат у непрекинутом низу,
- 130m^2 за полуатријумски објекат и
- 200m^2 за објекат у прекинутом низу.

2) Минимална ширина грађевинске парцеле је:

- $10,00\text{m}$ за слободностојећи објекат;
- $16,00\text{m}$ (две по $8,00\text{m}$) за двојни објекат;
- $5,00\text{m}$ за објекат у непрекинутом низу.

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 објеката од осталих граница грађевинске парцеле, одређује се удаљеношћу објеката од објеката на суседној парцели.

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката 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 ателеима 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 $1,6\text{m}$, односно регулациону линију више од $1,20\text{m}$ и то на делу објекта вишем од $4,5\text{m}$. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекси заузетости износи:

- за парцеле до 450m^2 - 60%

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи:

- за парцеле до 450m^2 - до П+2+Пк.

Највећа дозвољена висина објеката износи:

- за спратност до П+2+Пк - 14m .

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

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 4m.

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).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели не могу се градити помоћни објекти. . За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

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 једно паркинг место, једно паркинг место на 70 m² корисне површине пословног простора и једно гаражно место на један стан.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,4m

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ**НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

1. Саобраћај: према условима ЈП.Дирекције за изградњу Општине Дољевац број 156/16- III 11.05.2016.год.
2. Фекална канализација: према условима ЈКП.Дољевац ,број 86-06/16 од 09.05.2016.год.
3. ПТТ услови: према условима АД "Телеком Србија" број 7131-178534/ -2016 од 11.05.2016.год
4. Услови дистрибуције: према условима за пројектовање ЕД "ЈУГОИСТОК" Ниш број 125553/2-2016 од 10.05.2016.год
5. Водовод према условима ЈП.за водоснабдевање Брестовац-Бојник –Дољевац,број 270/1 од 12. 05.2916.год.

Идејни пројекат је урадио „ 3Д Студио плус „ заведен под бројем 22-1/16 од априла 2016.год.одговорни пројектант Јелена Спасић дипл.инж.арх. лиценца број 300

- кота приземља + 0,30 м од коте терена
- бруто развијена површина објекта 139,34 м²
- висина објета мах 7,8 м од коте терена

Објекат је пројектован као слободностојећи стамбено пословни са једном стамбеном јединицом и пословним простором ,терен је раван, паркирање на парцели.

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

Начелница одељења

дип.ецц Властимир Анђелковић