

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА КОСЈЕРИЋ

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, ИЗГРАДЊУ, ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број: ROP-KOS-31858-LOC-1/2022

Заводни број: 353-96/2022

Датум: 20. 10. 2022. године

Косјерић

Одељење за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално - стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Косјерић, ул. Олге Грбић бр.10, поступајући по захтеву Aramaks doo Брајковићи, Ул. Пут Краља Петра I, бр. 59, ПИБ 101088319, Матични број правног лица 17293567, за издавање локацијских услова за изградњу станице за снабдевање горивом моторних возила на катастарским парцелама број 1305/1 и 1305/2 КО Брајковићи, поднетом преко пуномоћника Društvo sa ograničenom odgovornošću Termoinžinjering за projektovanje, inžinjering, trgovinu, usluge i posredovanje Zrenjanin, из Зрењанина, Ул. Драгице Правице бр.52 Матични број правног лица 08727589, ПИБ 101162745, чији је законски заступник Милан Гутеша

, на основу члана 8ђ, чланова 53а - 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, 37/2901 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 10. Став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник Републике Србије”, бр.68/2019), у складу са Изменом и допуном плана генералне регулације града Косјерића („Службени лист општине Косјерић”, број 10/2020 од 24. децембра 2020. године), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње станице за снабдевање горивом моторних возила на катастарским парцелама број 1305/1 и 1305/2 КО Брајковићи

I Подаци о локацији/парцели преузети са сајта Републичког геодетског завода

Према подацима Републичког геодетског завода, катастарска парцела број 1305/1 КО Брајковићи се према врсти земљишта води као пољоривредно земљиште, док се по култури води као ливада 2. класе у површини од 1.1966 ха. Катастарска парцела број 1305/2 КО Брајковићи се према врсти земљишта води као пољоривредно земљиште, док се по култури води као ливада 2. класе у површини од 0.4075 ха.

II Подаци о класи и намени објекта

Категорија објекта: Сложени објекат категорије Б и Г

Класификациони број: 125212 – Резервоари за нафту и гас – Г

123001 – Зграде за трговину на мало – Б

125232 – Заштитна надстрешница аутомата за истакање горива – Г

Учешће у укупној површини објекта (%) :100%

III Основна намена површина према плану - Измена и допуна плана генералне регулације града Косјерића

Катастарска парцела број 1305/1 КО Брајковићи

Део катастарске парцеле према намени површина представља Површине остале намене – Пословање и становање,

Део катастарске парцеле према намени површина представља –Мреже и објекте саобраћајне инфраструктуре – Саобраћајне површине

Део катастарске парцеле према намени површина представља - Површине остале намене – Становање мале густине

Катастарска парцела број 1305/2 КО Брајковићи

Део катастарске парцеле према намени површина представља Површине остале намене – Пословање и становање,

Део катастарске парцеле према намени површина представља –Мреже и објекте саобраћајне инфраструктуре – Саобраћајне површине

Део катастарске парцеле према намени површина представља - Површине остале намене – Становање мале густине

Зона и просторна целина према плану - Измена и допуна плана генералне регулације града Косјерића

Део катастарских парцела број 1305/1 и 1305/2 КО Брајковићи налази се у оквиру зоне III - Зона радна – Просторна целина III-3

Део катастарских парцела број 1305/1 и 1305/2 КО Брајковићи налази се у оквиру зоне II – Зона становање - Просторна целина II-4

IV Забране и ограничења садржана у планском документу

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА (ЗОНА III - целине III1 и III3)

Основна намена:

Пословање

Мешовито пословање се бави претежно терцијалним делатностима: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси и сл, уз могућност организовања производње.

Могуће пратеће намене:

Становање може бити пратећа намена у целинама III-1 и III-3, заступљеност у односу на пословање 30% : 70%. Све врсте услужних делатности, мешовитог пословања, зеленила и производне делатности.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

Дозвољени урбанистички параметри пословања:

Индекс заузетости до 60 %

Индекс изграђености земљишта износи за:

- Мешовито пословање (хале, магацини, складишта) и производне објекте максимално 0.6;
- Објекте пословања и остале комерцијалне делатности максимално 1.2;

Максимални индекс изграђености парцеле је 75% (рачунајући све објекте високоградње и интерне саобраћајнице, платое, паркинге и друге манипулативне површине)

Проценат озелењених површина - Минимално 25%

Паркирање (трговине на мало) на парцели 1ПМ/100m² простора

Дозвољена спратност и висина објеката:

Највећа дозвољена спратност за производне објекте, објекте мешовитог пословања (магацине и сл.) и помоћне објекте износи П+0.

Максимална спратност објеката мешовитог пословања и производње је приземље са технолошком висином уз могућност формирања спратне етаже у зависности од технолошког поступка, тако да највећа дозвољена спратност производних објеката на делу објекта са администрацијом износи до П+1.

Максимална спратност објеката пословне намене и услуга (административни део, изложбени део, пратеће функције и сл.) је П+1.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи објекат

Величина грађевинске парцеле:

Минимална величина грађевинске парцеле пословања и услуга400m²

Минимална величина грађевинске парцеле мешовитог пословања600m²

Минимална величина грађевинске парцеле производње800m²

Максимална величина грађевинске парцеле зависи од врсте производње, капацитета, технологије и других чинилаца

Ширина фронта грађевинске парцеле (минимална):

за објекте пословања и услуга 18 m

за објекте мешовитог пословања 20m

за објекте производње 25m

Грађевинска линија:

Удаљење грађевинских линија објеката у односу на регулациону линију износи минимално према растојањима одређеним планом, и то:

минимално 10 м у односу на крајњу тачку профила саобраћајнице 7-7 (државни пут I-Б реда – Пут Краља Петра I).

Минимално 3, односно 5 метара у односу на регулациону линију планом предвиђених саобраћајница профили 20-20, 23-23, 32-32.

У делу између регулационе и грађевинске линије планирана је садња заштитног зеленила.

Положај објеката на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3m.

Уколико је фронт објекта већи од 25m растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4m.

Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износи 4,0 m.

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели:

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели (уколико их је више од једног) износи минимално 5.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз објекте, у оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености, Могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте.

Помоћни објекти су спратности до П+0 и на удаљености минимално 1,5m од границе суседне парцеле.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг место на 200m² коросног простора код магацинских објеката, а у складу са потребама запослених и технолошког процеса.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун индекс искоришћености односно заузетости парцеле.

Ограђивање:

Грађевинске парцела се ограђује.

Ограда се поставља, на подзид а висина оградe на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1,6m, непровидне, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене.

Капије на уличној огради не могу се отворати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње оградe не може бити већа од висине спољне оградe.

Зеленило:

Грађевинске парцеле производних и пословних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење.

Слободне површине у оквиру мешовитог пословања уредити и озеленити у што већој мери, минимално 30% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног материјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

Фазност изградње:

За објекте пословања могућа је фазна реализација, с тим да се пројектном документацијом, обавезно, сагледава и разрађује објекат као целина.

Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ МАЛЕ ГУСТИНЕ (делови целина П1и П2 и целине П3 и П4)

Основна намена објеката:

Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

породично становање, објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), мешовито пословање, и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Тип изградње: као слободностојећи објекти

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи:

слободностојећи објекат10 m

Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле) макс. 100% површине

Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле) макс. 100% површине

Величина грађевинске парцеле породичног становања за слободностојеће објекте - мин. 400 m²

Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.

Дозвољени индекси земљишта (на парцели):

Индекс заузетости - макс. 40%

Индекс изграђености - макс. 0.4

Уређене зелене површине на парцели - мин. 30%

Спратност и висина објеката:

Максимална спратност објеката може бити до П+1+Пк.

Максимална висина надзетка стамбене подкровне етаже износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спратност стамбених објеката максимално П+1+Пк

Висина објеката : до коте слемена максимално 10.0 m

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Грађевинска линија:

Положај објекта на парцели

Положај објекта у односу на регулациону линију

Удаљење грађевинских линија објеката у односу на регулациону линију износи минимално према растојањима одређеним планом, и то:

минимално 10 m у односу на крајњу тачку профила саобраћајнице 7-7 (државни пут I-Б реда – Пут Краља Петра I).

Минимално 3, односно 5 метара у односу на регулациону линију планом предвиђених саобраћајница профили 20-20, 23-23, 32-32.

Удаљења од суседних објеката - слободностојећи минимум 4 m

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1. слободностojeће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m

2. слободностojeће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцелеу границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

- Помоћни објекат – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

- Економски објекат – сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др. Ови објекти се могу градити у економском делу парцеле.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

IV Смернице за спровођење плана

Надлежни орган за планирање простора, а на основу Плана, прописује обавезно израду Урбанистичког пројекта за станице за снабдевање горивом.

V Услови изградње:

Идејно решење за изградњу станице за снабдевање горивом моторних возила на катастарским парцелама број 1305/1 и 1305/2 КО Брајковићи, број техничке документације 05/22, Зрењанин, септембар 2022. године.

Пројектант: Termoinžinjering doo, Драгице Правице бр.52

Одговорно лице пројектанта: мр Милан Гутеша дипл. маш.инг

Главни пројектант: мр Милан Гутеша дипл. маш.инг

Број лиценце: 330 0876 03

Напомена:

Обзиром да се приложеним идејним решењем одступа у односу на Измену и допуну плана генералне регулације града Косјерића („Службени лист општине Косјерић” број 10/2020 од 24. децембра 2020. године), којим је прописана обавезна израда урбанистичког пројекта за станице за снабдевање горивом, надлежни орган констатује да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.

V Поука о правном средству:

Против ових услова подносилац захтева може изјавити приговор Општинском већу Општине Косјерић, преко Одељења за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално - стамбене и имовинско - правне послове Општинске управе Косјерић, у року од три дана од дана достављања.

Доставити: Подносиоцу захтева преко пуномоћника;

Обрадила

Ивана Ликић дпп

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

МИЛОМИР ЈОВАНОВИЋ

