

Одељење за урбанизам, локални економски развој и заштиту животне средине, Општинске управе општине Сокобања, на захтев **Славише Крстић из Врмца, Сокобања** у складу са чланом 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013 одлука-УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), а на основу Просторног плана општине Сокобања (“Сл. лист општина”, бр.13/12) и Изменама и допунама просторног плана општине Сокобања (“Сл. лист општине”, бр.49/21) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ за к.п.бр. 5806 и 7814 у К.О. Врмца

Дана 27.03.2023.године, Одељењу за урбанизам, локални економски развој и заштиту животне средине, поднели сте захтев за издавање информације о локацији за катастарске парцеле број **5806 и 7814** у К.О. Врмца.

Катастарске парцеле број 5806 и 7814 у К.О.Врмца се налазе у граници захвата Просторног плана општине Сокобање (“Сл. лист општине”, бр.13/12) и Изменама и допунама просторног плана општине Сокобања (“Сл. лист општине”, бр.49/21)

Површина на којој се налази предметна парцела 5806 је дефинисан простор који је **предвиђен као становање- постојеће**.

Урбанистички параметри за парцеле **5806** у КО Врмца која је обухваћена Просторним планом општине Сокобање су следећи:

Врста и намена објекта који се могу градити:

Могу се градити објекти намењени становању, а препоручују се типови објеката доминантни у постојећој физичкој структури блока или непосредног окружења.

Компатибилни садржаји и врсте објеката:

Садржаји и објекти који се могу наћи у стамбеној зони су: трговина, администрација, услуге, занатство, сервиси, угоститељство, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Забрањује се изградња индустријских производних објеката, као и објеката који имају негативне утицаје на животну средину.

Услови за формирање грађевинске парцеле:

Грађевинска парцела, по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из Просторног плана, правилима грађења и техничким прописима.

У постојећој изградњи и код интерполације у грађевинско ткиво, најмања ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,0м, двојних објеката 16,0м (два по 8,0м) и објеката у непрекинутом низу 5,0м. Код изградње у планираном проширењу грађевинског подручја, најмања ширина фронта грађевинске парцеле, за све врсте изградње, износи 15,0м.

Минимална површина грађевинске парцеле:

У постојећој изградњи и код интерполације у грађевинско ткиво, најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 300,0м², двојног објекта је 400,0м² (две по 200,0м²), објеката у непрекинутом низу 150,0м², полуатријумских објеката 130,0м² и објеката у прекинутом низу 200,0м². Код изградње у планираном проширењу грађевинског подручја, минимална површина грађевинске парцеле за породично становање непољопривредног домаћинства је 400м², за породично становање са смештајним капацитетима за издавање- неопходно је 30-75м² (према категорији) по туристичком лежају, односно минимално 400м², док је минимална површина грађевинске парцеле за мешовита домаћинства 600,00м², а за пољопривредна 800,00м².



Положај објеката у односу на регулацију:

Код изградње у планираном проширењу грађевинског подручја, минимално растојање грађевинске линије сеоских стамбених објеката од регулационе је 5м, а код постојеће изградње и интерполације у изграђени блок растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле:

Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је 10,0м, а приземних слободностојећих 6,0м. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 6,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Код постојеће изградње и интерполације у изграђени блок, за сеоске објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,0м међусобна удаљеност је најмање 6,0м, а за стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,0м међусобна удаљеност износи најмање 5,0м. Код изградње у планираном проширењу грађевинског подручја, за сеоске објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,0м међусобна удаљеност је најмање 10,0м, а за стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,0м међусобна удаљеност износи најмање 6,0м.

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног објеката на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5м, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,0м. За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од наведених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле:

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле за сеоске стамбене објекте је 0,4, а на грађевинској парцели за домаћинства која желе да се укључе у туристичку понуду је 0,5.

Највећа дозвољена спратност објекта:

Максимална спратност објекта за породично становање и породично становање са смештајним капацитетима за издавање је П+1. Могућа је изградња подрумских или сутуренских просторија, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална спратност помоћних објеката је П.

Највећа дозвољена висина објекта

Максимална висина објекта је 10,0м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

Дозвољена је изградња економских објеката, помоћних објеката, објеката за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству и објеката за обављање делатности које не угрожавају основну намену и које немају негативних утицаја на животну средину.

Економски објекти су:

1. сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, љубришне јаме- љубришта, пољски клозети и др.,

2. уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;

3. пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Економске објекте је могуће планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине. Површина под економским објектима се узима у обзир при израчунавању индекса заузетости грађевинске парцеле. Максимална висина економских и помоћних објеката износи 5м. Архитектонску обраду помоћних и економских објеката прилагодити амбијенту, у традицији народног градитељства.

Пре пројектовања неопходно је прибављање услова од надлежног завода за заштиту споменика културе.

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

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5м. Уколико се пролаз може користити за више парцела, планираће се и реализовати као јавни. Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, и то једно

паркинг или гаражно место за сваки стан, а за нестамбене намене у оквиру грађевинске парцеле, једно паркинг место на 70м² корисне површине, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражама.

Посебне напомене:

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m. Минимално растојање између стамбеног објекта и сточне стаје је 15,0m. Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m, а од границе суседне парцеле 3,0m. Ђубриште и пољски клозет требају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0m, и то само на нижој коти.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Најмања ширина економског пута на парцели износи 3,0m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

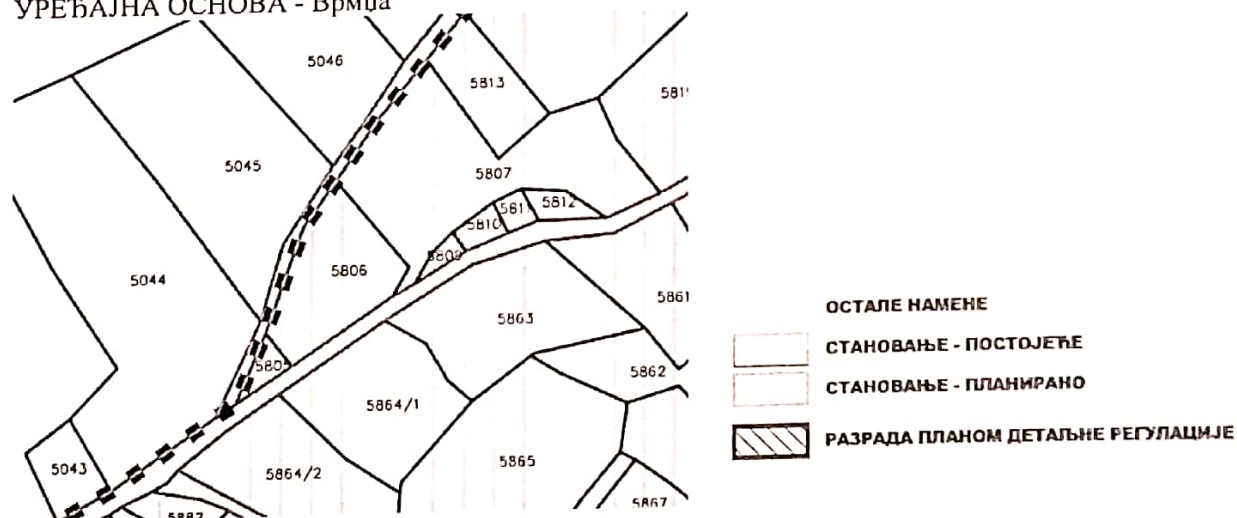
На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m. Ако су испуњени претходни услови из овог пасуса, економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији. Растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом општих правила регулације утврђених овим правилима увећаним за најмање 3,0m зеленог простора.

Распоред објеката у односу на правац доминантних ветрова је такав да се низ правац ветра постављају најпре чисте функције ка прљавијим или је размештај такав да ваздух са непријатним мирисима мимоилази чисте садржаје. Распоред објеката у односу на нагиб терена је по групацијама, од чистијих садржаја ка прљавијим.

Сточне фарме већег капацитета од 10 грла нису дозвољене у оквиру стамбене зоне.

Уз улазно – излазне саобраћајне правце кроз насеља могућа је изградња стамбених објеката до спратности П+2, са највећим дозвољеним индексом заузетости грађевинске парцеле 40% и највећим дозвољеним индексом изграђености грађевинске парцеле 1,0.

УРЕЂАЈНА ОСНОВА - Врмца



Катастарска парцела број 7814 у К.О. Врмиа, се налази у граници захвата Просторног плана општине Сокобање ("Сл. лист општине", бр.13/12) и Изменама и допунама просторног плана општине Сокобања ("Сл. лист општине", бр.49/21)

Површина на којој се налазе предметне парцеле 7814 у К.О. Врмиа је простор који је дефинисан као **радна зона**.

Урбанистички параметри за парцелу 7814 у К.О. Врмиа а који су обухваћени Просторним планом општине Сокобање су следећи:

Врста и намена објеката који се могу градити

Могу се градити објекти намењени за индустријску, занатску и мануфактурну производњу, као и пословно-трговински комплекси.

Компатибилни садржаји и врсте објеката

Садржаји и објекти који се могу наћи у овој зони су складишта и стоваришта.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Забрањује се изградња објеката који имају негативне утицаје на животну средину.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из Плана, правилима грађења и техничким прописима.

Најмања ширина грађевинске парцеле је 20,0m.

Минимална површина грађевинске парцеле

Најмања површина грађевинске парцеле је 1500,0m².

Положај објеката у односу на регулацију

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 15,0m. 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 (саобраћајници), а производне објекте (производне хале, магацини, складишта и сл) у залеђу парцеле.

Положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле

Минимално растојање објекта од бочних граница грађевинске парцеле је 6,0m.

Минимално растојање објекта од задње границе грађевинске парцеле је 12,0m.


Највећи дозвољени индекси изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекси изграђености грађевинске парцеле, за површину грађевинске парцеле до 0,5ha је 0,8; за површину грађевинске парцеле од 0,5ha до 1ha је 0,7; за површину грађевинске парцеле од 1ha до 3ha је 0,6 и за површину грађевинске парцеле преко 3ha је 0,5.

Највећа дозвољена спратност објеката

Максимална спратност објеката је П+1. Могућа је изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката



Максимална висина објеката је 15,0m, осим за технолошке објекте, где се може утврдити већа висина у складу са технолошким потребама. Рекламни стубови се постављају у свему према важећим прописима који регулишу постављање мањих монтажних објеката.

Уколико су објекти виши од 30,0m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели. У оквиру грађевинске парцеле се дозвољава изградња пратећих објеката, као што су складишта, просторије за особље, управу и сл, приземне спратности и висине до 5,0m. На грађевинској парцели могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице, надстрешнице, тремови и слично.

Организација простора треба да омогући етапну изградњу и развој комплекса, а објекте треба груписати по функцијама и садржајима

Пре пројектовања неопходно је прибављање услова од наслежног завода за заштиту споменика културе.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и функционални приступ простору за паркирање. Сви улази треба да су контролисани и садрже портирницу.

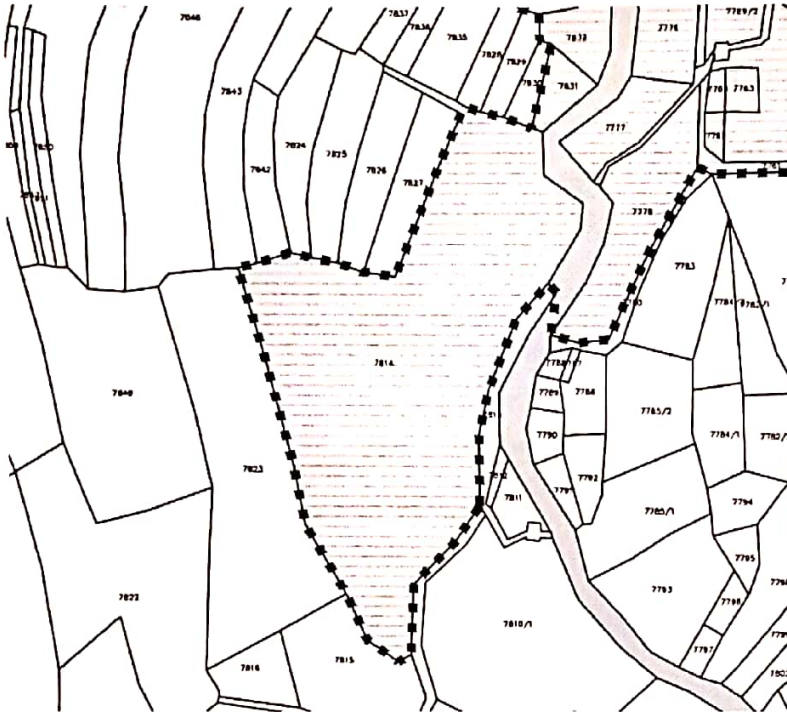
Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 70m² корисне површине. Број гаража, претоварно - манипулативне површине и паркинг површине затеретна возила предвидети у зависности од технолошког процеса.

Посебне напомене


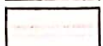

Код изградње индустријских објеката који подлежу обавези израде процене утицаја на животну средину, обавезна је примена заштитних растојања и других мера заштите животне средине утврђених проценом утицаја на животну средину.



1. ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ



ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

-  СТАНОВАЊЕ - ПОСТОЈЕЋЕ
-  СТАНОВАЊЕ - ПЛАНИРАНО
-  ПРИВРЕДНА ДЕЛАТНОСТ

Општинска управа општине Сокобања, број број IV 03 350-91/2023 дана 28.03.2023.године.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ ОРГАНА УПРАВЕ:
Милица Тодоровић Дипл. Инг. Грађ.

