

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЖИТОРАЋА
Општинска управа
Служба за инспекцијске грађевинско-комуналне,
Послове, урбанизам и обједињене процедуре
Број: РОР-ZRA-14897-LOC-1/2021
Заводни број: 353- 1163/2021-04
Датум 26.5.2021.год.
Ж и т о р а ђ а

Општинска управа општине Житорађа, Одељење за просторно планирање, урбанизам и обједињену процедуру, грађевинско комуналне, инспекцијске послове и послове заштите животне средине, Одсек за просторно планирање, урбанизам и обједињену процедуру решавајући по захтеву инвеститора Милоша Миленковића, ПР Трговина воћем и поврћем ЗКР-Липа Житорађа, Бошка Југовића 5, Житорађа поднетог преко пуномоћника Бојане Вукадиновић из Прокупља, ул. Југ Богданова 113 стан 27, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ и члана 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, 37/2019 и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) и Измена и допуна ППР-а Житорађа („Сл. лист града Ниша“ бр. 27/2021) издаје:

НЕГАТИВНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу специјализованог складишта за смештај воћа и поврћа, спратности П
на кп 3098 КО Житорађа

Увидом у плански документ Измена и допуна ППР-а Житорађа („Сл. лист града Ниша“ бр. 27/2021) и достављену техничку документацију, сходно члану 10. став 4. Правилника поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) и члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 117/2017), констатовано је да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНА У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Према изменама и допунама ППР-а Житорађа („Сл. лист града Ниша“ бр. 27/2021):

1.1. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

1.1.1. Становање

Зоне становања су најзаступљеније у оквиру планског подручја.

Доминанто је породично становање са пословањем, док је више породично становање заступљено само у централном делу у облику колективног становања.

У југозападном делу плана присутно је и повремено (викенд) становање.

Породично становање са пословањем

Породичног становања је најзаступљеније. Већина изграђених објеката је уз главну саобраћајницу улицу Топлички хероји. Ширење насеља се врши северно и јужно од главне саобраћајнице преко примарне и приступне путне мреже.

За ову намену дозвољава се изградња објеката са максимално 2 или 3 (две или три) стамбене јединице у оквиру једног објекта и спратности до П+2+Пк, са или без подрума или сутерена (зависно од хидротехничких и геотехничких услова).

У приземљу објекта породичног становања се дозвољава пословање на целој површини ове намене. Ово се нарочито потенцира за локације у главној улици Топлички хероји, али и у осталим.

На грађевинским парцелама за породично становање не дозвољава се изградња других објекта. Дозвољена је изградња само помоћних објеката (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летње кухиње и сл.).

1.2. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле);
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);
- као слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле);
- као полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле);

Табела: Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Врста објекта	Мин. површина парцеле	Мин. ширина парцеле
ПОРОДИЧНИ		
слободностојећи	300 m ²	10 m
двојни	400 m ² (две по 200 m ²)	16 m (две по 8 m)
у непрекинутом низу	150 m ²	5 m
у прекинутом низу	200 m ²	8 m
ВИШЕПОРОДИЧНИ		
слободностојећи	600 m ²	20 m
у прекинутом низу	600 m ²	15 m
ВИКЕНДИЦЕ		
слободностојећи	500 m ²	10 m
ПРИВРЕДНИ КОМПЛЕКСИ		
пословно производни комплекс	2500 m ²	20 m
пословно трговински комплекс	1200 m ²	16 m
Трговина и услуге	700 m ²	/

1.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ И ГРАНИЦЕ СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА

Положај објекта је одређен грађевинском линијом и регулацијом саобраћајница дефинисане на графичком прилогу: *Лист бр. 4 „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“*.

Грађевинске линије приказане на графичком прилогу су линије до којих је дозвољено поставити објекат у нивоу терена.

Подземне етаже могу да се граде унутар или до регулационе линије, ако је регулација испред грађевинске линије.

Простор између регулационе и грађевинске линије може се користити као простор за паркирање (за све типове становања), партерно зеленило са пејзажним уређењем, а за пословне комплексе може се поставити само портирница - информациони и контролни пункт комплекса.

Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти) износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта, уколико објекат на наспрамним странама не садржи отворе за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије). Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0 m.

За изграђене објекте који су међусобно на удаљењу мањем од 4,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење, осим отвора за помоћне просторије - кухиње, купатила, оставе, ходници и сл.

1.4. ПРЕПУСТИ НА ОБЈЕКТУ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Ово важи уколико се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

1.5. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ПОМОЋНЕ ОБЈЕКТЕ НА ПАРЦЕЛИ

Могућа је изградња помоћних објеката, само уз постојећи стамбени објекат или главни пословни објекат.

Помоћни објекти су: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, тремови, сеници, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 50 m².

Спратност ових објеката се ограничава на II (приземље) и висине до 5,0m.

Помоћни објекти се по правилу постављају на растојању од 0,50 m од међе (најистуренија тачка објекта ка међи суседа), могу имати раван или кос кров максималног нагиба кровних равни до 15 % са обавезним одводњавањем воде са кровних равни у своју парцелу.

За постављање помоћних објеката на међи, неопходна је сагласност власника суседне парцеле, осим ако је сусед већ на међи онда сагласност није потребна

2.11.1. Правила грађења за становање

Породично становање са пословањем

Основна намена: становање,

Врсте пословања: комерцијалне услуге, занатске услуге, угоститељство, трговина, сервисне услуге, здравство.

Индекс заузетости грађевинске парцеле: до 70%.

Максимална спратност: II+2+IIк.

Максимална висина објекта: 14,0 m.

Зеленило: најмање 11%.

На истој грађевинској парцели није могућа изградња других објеката осим помоћних објеката.

Увидом у достављену техничку документацију, намена -специјализовано складиште за смештај воћа и поврћа није у складу са наменом и правилима грађења у планском документу.

Имајући у виду горе наведено ,одлучено је као у диспозитиву.

Правна поука:

На издате локацијске услове може се поднети приговор Већу општине Житорађа, приговор се подноси путем система централне евиденције обједињене процедуре (ЦЕОП) односно преко портала <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова, таксирана са 470,00 динара административне таксе.

Локацијски услови се достављају:

- подносиоцу захтева
- имаоцу јавних овлашћења
- надлежној служби ради објављивања

Руководилац Одељења
Самостални саветник
Снежана Петровић дипл.инг.грађ.