

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, Сање Матејић из Ниша ул. Милка Протић Лина, ул. 3. бр. 22, ЈМБГ 1911975735032, захтев поднет преко пуномоћника Милана Радовановића из Прокупља, Ул. Јована Дучића 16, ЈМБГ 2909980733551, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта, 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 Просторног плана општине Житорађа („Сл. лист града Ниша“ бр. 75/2012)

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта – зграда трговине
на кат.парцели 1048 КО Глашинац у Глашинцу

на локацији:

Место: Глашинац

Улица и број: Патријарха Павла 66

К.О :Глашинац

Бр.кат.пар: 1048

Површина парцеле: 715,00м²

Бруто површина под објектом: 79,00м²

Укупна бруто изграђена површина: 79,00м²

Укупна нето површина објекта :65,06 м²

Класа и намена објекта: категорија објекта Б, класификациона ознака 123001 зграде за трговину на велико и мало –издвојена продавница

1. Правила уређења и грађења

2.3.12.СТАНОВАЊЕ

2.3.12.1. СТАНОВАЊЕ - С1

- 1) **ОСНОВНА НАМЕНА:** становање
- 2) **ДОПУНСКА НАМЕНА:** угоститељство, занатство, трговина, туризам, пијаца
- 3) **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** до 30%
- 4) **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** до 0,6
- 5) **НАЈВЕЋА СПРАТНОСТ:** П+1+Пк, могућа изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
- 6) **НАЈВЕЋА ВИСИНА:** 12,0m а помоћних објеката 5,0m.
- 7) **УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**

Најмања површина парцеле је: 400,0 m².

Најмања ширина фронта парцеле за све врсте домаћинства је 15,0m.

8) ПОЛОЖАЈ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ:

Минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије је 5,0m. У зони изграђених стамбених објеката растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (више од 50%).

9) РАСТОЈАЊЕ ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ:

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 2,5m

двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m

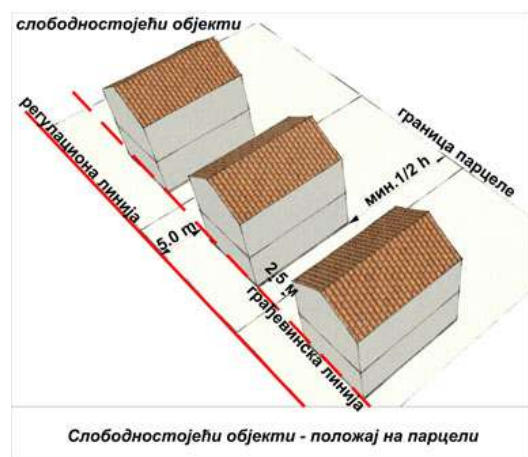
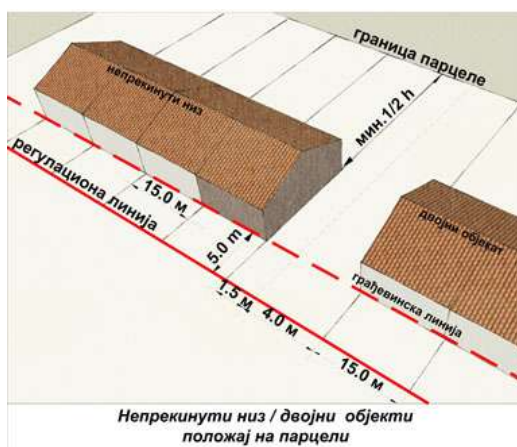
први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5m

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.

За зоне изграђених стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0m

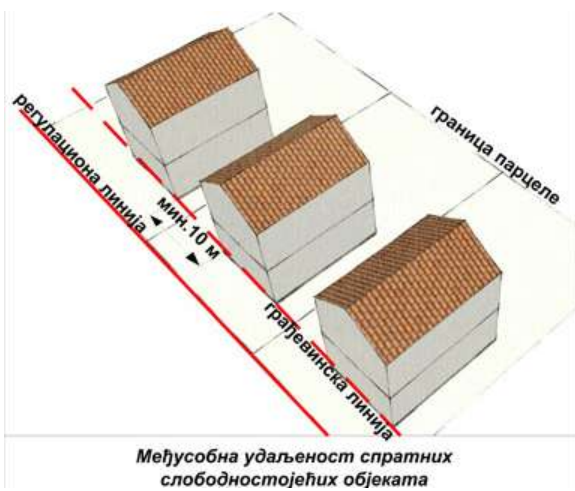
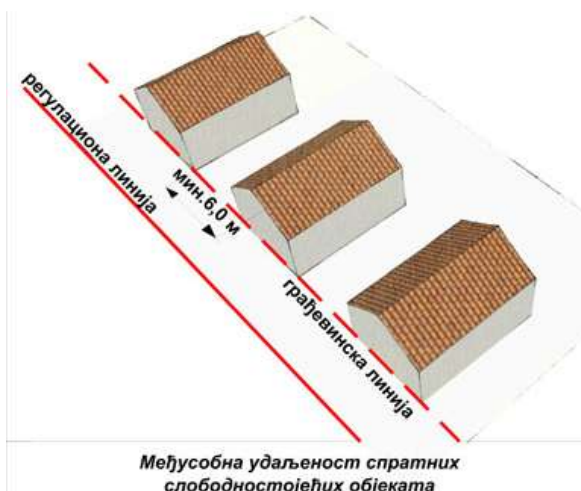
слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0m



10) МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

Међусобна удаљеност нових спратних објеката је 10,0m, а приземних слободностојећих 6,0m.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање Планом предвиђених удаљености, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.



11) УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели могу се градити други помоћни објекти у функцији главног објекта (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Помоћни објекти се могу градити до максималне спратности П+Пк, површине у границама Планом дозвољених параметара за предметну парцелу.

На грађевинској парцели могу се градити и објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству. За потребе сеоског туризма на грађевинској парцели првенствено реконструисати постојеће куће са окућницама и пратећим објектима а изузетно градити и нове смештајне јединице у оквиру постојеће окућнице за највише 12 лежаја (оптимално 50,0m² за две собе са по три лежаја и купатилом) и објектима за припремања и услуживања хране и пића за највише 20 гостију с тим да степен искоришћености земљишта не прелази 40%.

У случају изградње посебног објекта у функције допунске намене обавезно је издавање посебне грађевинске парцеле Пројектом препарцелације. Могуће је у оквиру основне намене градити самосталне објекте у функцији туризма.

12)УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРУ ЗА ПАРКИРАЊЕ

Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m под условом да растојање најудаљеније тачке габарита објекта од коловоза износи 25m. Уколико није испуњен овај услов ширина приступног пута ће износити 3,5m уколико је могуће кружно, односно једносмерно кретање возила око објекта, односно 6,0m уколико се ради о двосмерном кретању(члан 4 Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара, Сл.лист СРЈ“, број 8/95).

13)ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то за сваки стан 1 паркинг место или једно паркинг место на 70,0m² корисне површине пословног простора.

14)УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА:

У току извођења радова и при експлоатацији (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу смећа и др), водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објекта изграђених на њима.

15)УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа

16)УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ХИГИЈЕНСКИ, ПРОТИВПОЖАРНИ И БЕЗБЕДНОСНИ УСЛОВИ

Мере заштите предвидети према важећим нормативима и прописима за конкретну област

17)ЗЕЛЕНИЛО И СЛОБODНЕ ПОВРШИНЕ

Предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

Увидом у Просторни план општине Житорађа („Сл.лист града Ниша“ бр.75/2012) предметна парцела се налази у границама грађевинског подручја, на површини која је предвиђена за становање основна намена , допунска намена:угоститељство, занатство, трговина, туризам, пијаца -зона С1.

2. Услови грађења објекта:

Етапност градње: једнофазно

Обезбеђење суседних објеката: изградња објекта не сме да угрози стабилност и услове коришћења суседних објеката.

-Санитарна заштита :према законским прописима

3. Услови за прикључак на комуналну инфраструктуру

-Саобраћај: преко кат.парцеле 1847 -локални пут,улица Патријарха Павла

-Водовод: на индивидуални водозахват у оквиру парцеле

-Фекална канализација: на прописно изграђену септичку јаму у оквиру парцеле

-Кишна канализација: отвореним системима –риголама ка средини парцеле .

Електроинсталације: Према техничким условима за пројектовање и прикључење бр.20700-8S.1.1.0.-D.10.20-33202-22 од 04.2.2022год.издати од Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција „ Огранак ЕД Прокупље“

Стабилност терена и услови изградње(клизишта ,плављени терени идр.): изградњу прилагодити инжењерско-геолошким условима

Енергетска ефикасност зграда:Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се израдом елабората ЕЕ који је саставни део техничке д Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе,у складу са чл.12.Правилника о условима ,садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл.гл.РС.бр.69/12)

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 чл.135 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14,83/18,31/19,37/19,9/2020).

Захтев за грађевинску дозволу подноси се надлежном органу кроз ЦИС-Централни информациони систем.

У поступку подношења захтева за издавање Решења о грађевинској дозволи кроз ЦИС неопходно је да документација по форми и садржини буде достављена у складу са чл.3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» бр.113/2015)

Остало:

При пројектовању објекта поштовати важеће правилнике, прописе и стандарде. Приликом рашчишћавања и планирања терена, ископа земље као и израде објекта обавезна је примена свих прописа смерница и стручних искуства за заштиту људи и материјалних добара.

Саставни део локацијских услова су:

1. Копија плана парцеле и уверење о површини парцеле, издата од стране РГЗ Службе за катастр непокретности Житорађа бр. 952-04-039-1211/2022 од 25.1.2022 год.,

2. Копија катастарског плана водова бр.956-306/2022-1407 од 25.1.2022 год

3. Катастарско топографски план

4. Идејно Решење бр. 01/ИДР/ГС/04/2021 који је урадио пројектни биро „Архигарда“ из Прокупља, пројекат је потписан од стране главног пројектанта Милана Радовановића диа., лиценца бр. 300Р32517

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Одговорни пројектант је дужан да извод из пројекта и пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

Општинска административна такса наплаћена је по Одлуци о локалним административним таксама бр.434-671/16-01 („Сл.лист.града Ниша бр.30/16).

Републичка административна такса наплаћена је у складу са Законом о републичким административним таксама („Сл.гл.РС“, бр.43/03,51/03 исправка,61/05,101/05 др.закон,5/05,54/09,50/11,70/11-ускл.дин.изн.,55/12,65/13-др.закон и 57/14-50/2018,90/19,98/20) усклађени дин.изн.)

Накнада за Централну евиденцију је уплаћена у пуном износу за предметну категорију објекта у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл.гласник РС“, бр.119/13,138/14,45/2015 и 106/15).

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.