

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЖИТОРАЋА
Општинска управа
Служба за инспекцијске грађевинско-комуналне,
Послове, урбанизам и обједињене процедуре
Број: ROP-ZRA-43021-LOCH-2/2024
Заводни број: 353- 130/2024-04
Датум 26. 2.2024.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, решавајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова, за изградњу надстрешнице и хладњаче за складиштење пољоприврених производа на кат. парцели бр. 5300/53 КО Житорађа, инвеститора „БИОВОЋЕ“ д.о.о. Рожина бб, Меровина [REDACTED], поднетог од стране пуномоћника Бојане Вукадиновић из Прокупља ул. Ратка Павловића, бр.14/10, путем ЦЕОП система, на основу 53а. и 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 и 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник Републике Србије“ бр.87/2023) и Измена и допуна плана Генералне регулације Житорађа („Сл.лист града Ниша“ бр.27/2021) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу надстрешнице и хладњаче за складиштење пољоприврених производа на кат. парцели бр. 5300/53 КО Житорађа

Изградња надстрешнице и хладњаче за складиштење пољоприврених производа капацитета 240t, на кат. парцели бр. 5300/53 КО Житорађа, у Житорађи, спратности П(приземље), категорија објекта „V“(хладњача)- учешће у укупној површини објекта-100%, класификациона ознака 125223.

ПЛАНСКИ ОСНОВ

К.п.бр. 5300/53 КО Житорађа налази се у оквиру граница грађевинског подручја Измена и допуна плана Генералне регулације Житорађа („Сл.лист града Ниша“ бр.27/2021) са наменом - пословно производни комплекс.

Предметна парцела је према, Измени и допуни плана Генералне регулације Житорађа („Сл.лист града Ниша“ бр.27/2021) предмет разраде урбанистичким пројектом.

Како се локацијски услови не издају за изградњу комплекса објеката на парцели на којој постоји објекат хладњаче са издатом употребном дозволом, затражила сам стручно мишљење чланова Комисије за планове општине Житорађа, њихов став је да није потребна разрада локације Урбанистичким пројектом. У прилогу локацијских услова је мишљење чланова Комисије за планове.

Основни подаци о објекту

Бруто површина под објектом хладњаче : 1316,00м²
Бруто површина под објектом надстрешнице : 669,00м²
Бруто развијена грађевинска површина новог објекта: 1985 м²
Бруто развијена грађевинска површина постојећих објеката на парцели :1619,00м²

Бруто површина објеката која се задржава 1189,00м²

Бруто површина објекта која се руши :430,00м²

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Површина грађевинске парцеле: 15357,00м² (к.п.бр. 5300/53К.О. Житорађа у Житорађи);

Услови за образовање грађевинске парцеле: постојећа парцела испуњава услов за грађевинску парцелу;

Опис локације: зграда објекта хладњаче и надстрешнице предвиђена је на кат.парцели 5300/53КО Житорађа.Обухват комплекса дефинисан је границом парцеле са западне стране општинског пута кп.5300/19 КО Житорађа,са јужне стране границом катастарске парцеле кп.5300/15 КО Житорађа и са источне стране некатегорисаног пута кп.8941 КО Житорађа.На парцели постоје изграђени објекти бр.1,2,3,4,5.Објекти 1,2,3,се задржавају ,укупне површине1189м²,објекти 4,5,су предвиђени за рушење и на њиховом месту планирана је изградња хладњаче и надстрешнице.

Врста и намена објекта: Објекат хладњаче спратности П (приземље) је капацитета 240t,предвиђена је за складиштење пољопривредних производа без обраде ,заједно са надстрешницом.

Положај објекта у односу на регулациону линију:

Регулациона линија је међна линија односно граница парцеле кп 5300/19 КО Житорађа.

Грађевинска линија надстрешнице удаљена је од регулационе линије 86,82m .

Грађевинска линија хладњаче је удаљена од регулационе линије 119,18m

Растојање основног габарита од суседних ГП

Објекат хладњаче је удаљен од кп .бр.5300/16 КО Житорађа 33,85m .

Објекат надстрешнице је удаљен је од међне линије кп. 5300/15 КО Житорађа -5,70м.

Објекат хладњаче је удаљен од границе према некатегорисаном путу кп 8941 КО Житорађа 49,73m

Дозвољена заузетост и изграђеност грађевинске парцеле:

Према Плану највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је до 60%.

Према приложеном ИДР-у остварени индекс заузетости к.п.бр. 5300/53 К.О. Житорађа је 20,67%, а остварени индекс изграђености је 0,105.

Дозвољена висина и спратност објекта:

Највећа дозвољена спратност је П+1 за управне зграде а за остале објекте је П – приземље.

Изузетно се дозвољава изградња и приземних објеката са галеријом уколико организација посла то захтева.

Максимална дозвољена висина је до 18,0m.

Висина планираног пословног објекта: 9,00m (висина слемена), односно 6,30m (висина венца);

Планирана спратност објекта је П (приземље).

Услови за одводњавање површинских вода са парцеле:Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану, односно, воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју се усмеравати према другој парцели.

Код косих кровова, нагиби кровних равни морају бити усмерени ка саобраћајници и ка унутрашњем дворишту, ради спречавања отицања површинске воде ка суседној парцели.

Приликом извођења радова одвођење атмосферске воде решити тако да се вода са објекта одводи у парцелу инвеститора (забрањено је одвођење воде на јавну површину-улицу као и према парцелама суседа).

Услови за ограђивање парцеле: Дозвољено је ограђивање радног комплекса транспарентном жичаном оградом или зиданом оградом висине од 1,40m до 2,20m, коју је могуће озеленити садњом зимзелених пузавица са или без парапета. Парапет висине до 0,40m.

Дозвољава се преграђивање функционалних целина с тим да висина унутрашње ограде не може бити виша од висине спољне ограде.

Површине намењене пословним комплексима, треба обавезно да садрже зелени заштитни појас, а на улазним и прилазним просторима да се примене различити видови декоративне вегетације (партерно зеленило, озелењене жардињере, вертикално озелењавање и сл.).

Паркирање возила и начин обезбеђивања приступа парцели

Број паркинг места одредити према нормативима на основу потребе и врсти возила која улазе у комплекс. Планирани објекти своје потребе за стационарањем возила решавати у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле. Производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ на 200m² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

Гараже објекта планирају се у објекту или испод објекта у габариту. Димензије паркинг места су: 2,5m x 5,0m за управно и 2,3m x 6,0m за подужно паркирање за путничке аутомобиле.

Зеленило: Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 20% површине грађевинске парцеле.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Етапност градње: једна фаза.

Обезбеђење 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 ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

Заштита културних добара: У случају откривања археолошких налазишта, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да радове моментално прекине и обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш.

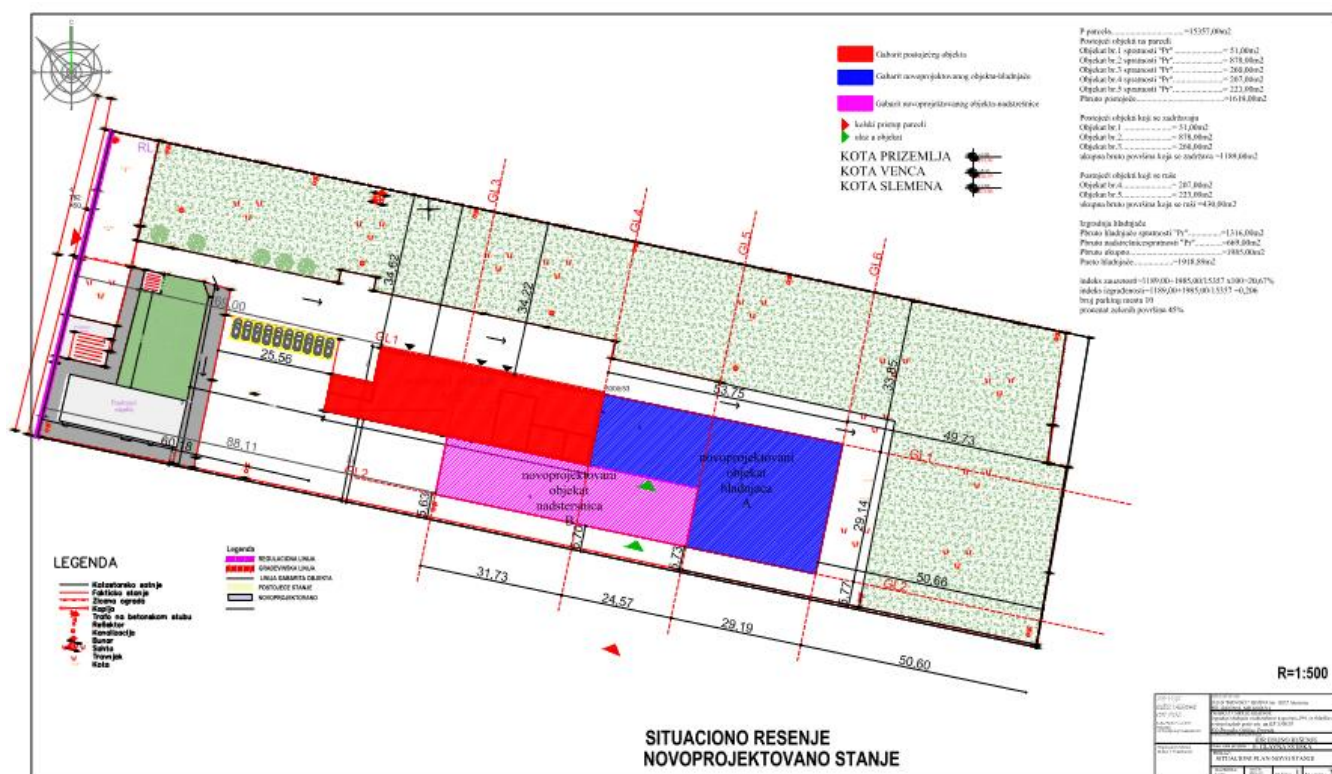
Заштита од елементарних непогода: Објекат мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90). Заштита људи од последица удара кинетичке енергије у тлу, као и материјалних добара спроводиће се кроз статичке прорачуне на VII° MCS, као и путем еластичних веза и преносника.

Остало: Применити све мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област приликом пројектовања и извођења радова.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕНА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

1. **Канализација:** на постојећу мрежу
2. **Водовод:** на постојећу мрежу
3. **Електроинсталације:** Према условима „Електродистрибуција Србије“, д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Прокупље“, број услова за пројектовање и прикључење Д-10.20-33782-24 од 9. 2.2024.год.
4. **Заштита од пожара:** Према условима „Министарства унутрашњих послова“ Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, број техничких услова 217-28-312/24-1 од 5.3.2024.год., где је наведено да за овај објекат немају посебних услова у погледу мера заштите од пожара, као и да у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара утврђене законом, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара;

Саобраћај: Колски приступ парцели и објекту је планиран путем постојећег прикључка са парцеле 5300/19 КО Житорађа



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

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 ("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 - др. Закон, 9/2020, 51/2021 и 62/2023) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023).

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу чл.118а. 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 - др. Закон, 9/2020, 51/2021 и 62/2023).

ДОДАТНА НАПОМЕНА: Чланом 83. (s9) 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 и 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), предвиђено је да, од дана ступања на снагу овог Закона, све нове зграде морају бити пројектоване, изграђене и одржаване на начин да спољне јединице уређаја за грејање и хлађење нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење. С тим у вези, на свим новим зградама никако се не сме планирати постављање спољних јединица према регулационој линији.

Саставни део локацијских услова су:

1. Копија плана парцеле и уверење о површини парцеле ,издата од стране РГЗ Службе за катастр непокретности Житорађа ,уверење катастра водова Краљево
2. Катастарско топографски план
3. Идејно решење бр. 2201/ IDR-24 који је урадило ПД „Вук инжењеринг 027“ д.о.о.Прокупље,главни пројектант је Бојана Т.Вукадиновић диг.,бр.лиценце 317838904
4. Услови „Електродистрибуција Србије“, д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Прокупље“, број услова за пројектовање и прикључење Д-10.20-33782-24 од 9. 2.2024.год.
- 5 . Условима „Министарства унутрашњих послова“ Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Прокупљу,бр. 217-28-312/24-1 од 5.3.2024.год
6. Мишљење чланова Комисије за планове општине Житорађа

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.

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 општинеЖиторађа, приговор се подноси путем система централне евиденције обједињене процедуре (ЦЕОП) односно преко портала <https://сеор.apr.gov.rs/eregistrationportal/>, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова.

Локацијски услови се достављају:

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

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