

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА
ЖИТОРАЋА
Општинска управа
Служба за инспекцијске грађевинско-
комуналне, Послове, урбанизам и
обједињене процедуре Број: ROP-ZRA-
570-LOC-1/20254
Заводни број:353-585/2025
Датум:24.3.2025
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 захтеву инвеститора, [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, на основу члана 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), ПГР-Житорађа (Сл.лист града Ниша Сл.лист града Ниша“ бр.79/2015) ,Измена и допуна плана Генералне регулације Житорађа („Сл.лист града Ниша“ бр.27/2021) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за израду техничке документације за изградњу стамбеног објекта са две функционалне јединицом, спратности II (приземље)

на локацији:

Место: Житорађа

К.О :Житорађа

Улица и број: /

Бр.кат.пар: 4535/5 КО Житорађа

Површина парцеле: $403,00\text{m}^2 - 38,60\text{m}^2 = 364,40\text{m}^2$ ($38,60\text{m}^2$ се одваја од предметне парцеле према Измени и допуни плана Генералне регулације Житорађа („Сл.лист града Ниша“ бр.27/2021) за површину јавне намене)

Бруто површина приземља : $182,00\text{m}^2$

Укупна бруто развијена грађевинска површина: $182,00\text{m}^2$

Класа и намена објекта: категорија објекта А, класификациона ознака 112111, издвојене куће са два стана

Увидом у измене и допуна плана Генералне регулације Житорађа („Сл.лист града Ниша“ бр.27/2021) предметна парцела се налази у границама грађевинског подручја, целина "В" на површини која је предвиђена за породично становање са пословањем .

-Услови за формирање грађевинске парцеле:

Најмања површина грађевинске парцеле је $300,00\text{m}^2$ за слободностојећи објекат, минимална

ширина парцеле 10м.
Парцела испуњава услове грађевинске парцеле.

-Положај објекта у односу на грађевинску и регулациону линију

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м,односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м.

Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску односну регулациону линију.

Подземне етаже могу прећи грађевинску али не и регулациону линију.

- Растојање основног габарита од суседних ГП:

-најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта до границе суседне парцеле је за:

слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,50м. -

слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,50м -

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

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели и у непрекинутом низу објекат додирује једну бочну страну парцеле,за изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од предходно прописаних не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње,купатила,оставе ,ходници и сл.

-Спратност објекта: према планском документу максимално П+2+Пк (могућа изградња подземних етажа уколико не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе)

Максимална висина објекта : 14м према планском документу,према пројекту предвиђено-6,70м-слеме; венац 3,80м

-Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима не сматрају се помоћни објекти и сл.) износи половину висине вишег објекта ,али не може бити мања од 4,0м.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама отварати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија (ове одреднице се не односе на удељења од помоћних,привремених објеката,постављених објеката и сл.),при изградњи објеката у непрекинутом низу,потребно је на новом објекту предвидети светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

- Ограда парцеле: грађевинска парцела се може ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 м

-Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти осим помоћних.

-Кота приземља

Кота приземља објекта се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута,односно према нултној коти објекта и то:

-на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута -може бити највише 1,20м виша од коте нивелете јавног или приступног пута.

-Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање

-Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле -објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама,добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле ,са функционалним приступом простору за паркирање.

- Индекс заузетости: 49,90% дозвољено планским документом до 70%

-Индекс изграђености: 0,49

2. Услови грађења објекта:

- Етапност градње: једнофазна градња

-Санитарна заштита :према законским прописима

3. Услови за прикључак на комуналну инфраструктуру

-**Саобраћај:** са кат.парцеле 4536/9КО Житорађа (планирана саобраћајница по планском документу)

-**Водовод:** у свему према условима ЈКП Житорађа ,бр.услова 166/25 од 14.3.2025год.

-**Фекална канализација:** у свему према условима ЈКП Житорађа ,бр.услова 166/25 од 14.3.2025год

-**Кишна канализација:** отвореним системима –риголама ка средини парцеле или у кишну канализацију

-**Електроинсталације:** према условима Електро дистрибуције Прокупље ,бр. D.10.20.-44695-25 од 18.2.2025год.

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 документације. 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.,62/23).

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.96/2023)

Остало:

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

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 катастар непокретности Житорађа бр. од 31.1.2025год.

2.Уверење катастра водова, Краљево , од 29.1.2025. године

3. Идејно Решење бр. 00-23-01/2025 које је израдило „Видић“д.о.о. ,Бука Карацића бр.57 ,Прокупље ,главни пројектант је Марија Видић диа.,бр.лиценце 300125209

4. Катастарско топографски план

5.Пуномоћје

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, /11,70/11-ускл.дин.изн.,55/12,65/13-др.закон и 57/14,50/2018 ,90/19, 98/20,54/2023) 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 106/15,131/22).

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://сеор.apr.gov.rs/eregistrationportal/>, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова, таксирана са 560,00 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.