

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ЖИТОРАЂА  
Општинска управа  
Служба за инспекцијске грађевинско-комуналне,  
Послове, урбанизам и обједињене процедуре  
Број: РОР-ZRA-32-ЛОС-1/2021  
Заводни број: 353- 49/2021  
Датум 11.1.2021.год.  
Ж и т о р а ђ а

Општинска управа општине Житорађа, Служба за инспекцијске грађевинско-комуналне, послове, урбанизам и обједињене процедуре на захтев Милоша Манџукића из Ниша [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Ирене Јовановић Поповић из Ниша ул.Браће Митић бр.5, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу 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 и 145/2014 ,145/14,83/18,31/19, 37/19, 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре("Службени гласник Републике Србије" бр. 113/15 и 96/2016,68/19 ) Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" бр. 115/2020 ) и Просторног плана општине Житорађа („Сл.лист града Ниша“ бр.75/2012) издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Издају се Милошу Манџукићу из Ниша ул Мачванска бр.18 стан 10 , локацијски услови за доградњу и реконструкцију стамбеног објекта ,на кат.парцели бр.3734/4 КО Дубово у Дубову .

Планирана је доградња и реконструкција на постојећем објекту укупне бруто развијене грађевинске површине  $84\text{m}^2$  ,спратности П0+П1 .Објекат је категорије А,класификационе ознаке 111011.

### Правила грађења:

Увидом у званичну електронску базу на основу Уверења издатог од РГЗ-а,Службе за катастар непокретности Житорађа број 952-04-039-100/2021 од 5.1.2021год.,катастарска парцела број 3734/4КО Дубово је површине  $1166\text{m}^2$ ,земљиште је у грађевинском подручју.

**Зона изградње:** На основу Просторног плана(„Сл.лист града Ниша“бр.75/2012) општине Житорађа,предметна парцела се налази у границама грађевинског подручја, на површини која је предвиђена за становање ,зона С1.

### 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:  $400,0\text{m}^2$ .  
Најмања ширина фронта парцеле за све врсте домаћинстава 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:

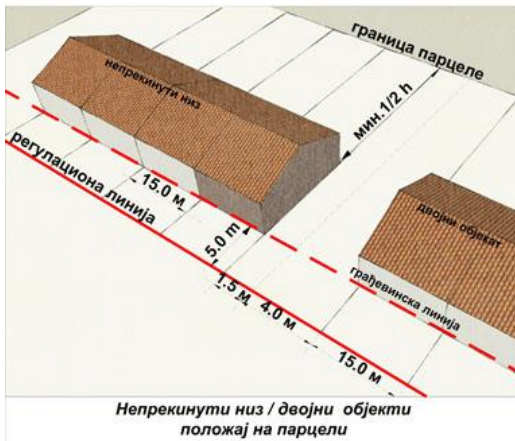
Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- |   |      |
|---|------|
| 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације | 2,5m |
| 2) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта   | 4,0m |
| 3) први или последњи објекат у непрекинутом низу                        | 1,5m |

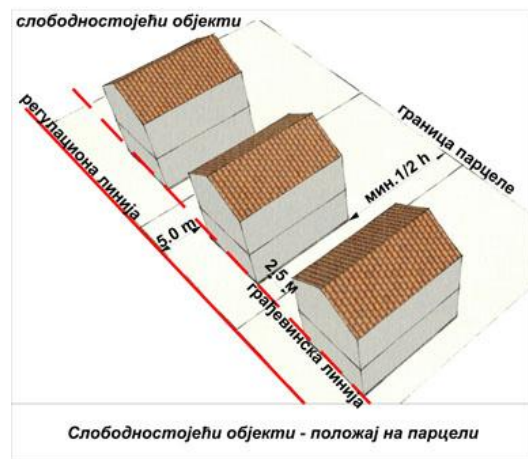
За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од наведених вредности не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

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:

- |   |      |
|---|------|
| 1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације | 1,0m |
| 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације   | 3,0m |



Непрекинути низ / двојни објекти  
положај на парцели

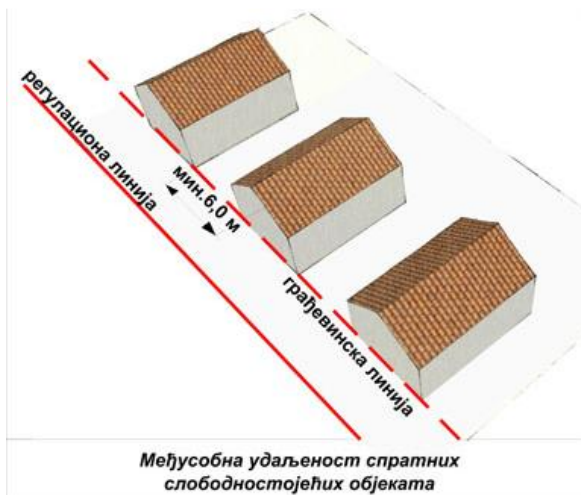


Слободностојећи објекти - положај на парцели

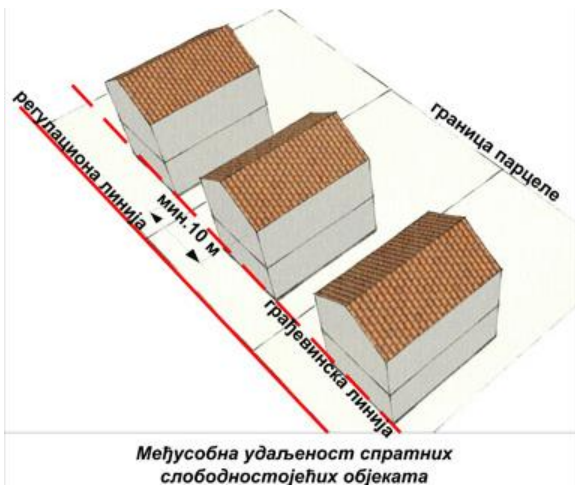
### 10) МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

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.



Међусобна удаљеност спратних  
слободностојећих објеката



Међусобна удаљеност спратних  
слободностојећих објеката

### 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 50,0m<sup>2</sup> за две собе са по три лежаја и купатилом) и објектата 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 70,0m<sup>2</sup> 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**

**На постојећим прикључцима**

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

Мере заштите предвидети према важећим нормативима и прописима за конкретну област

#### **17)ЗЕЛЕНИЛО И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ**

Предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

**Индекс изграђености:** 0,15(макс.до 0,6)

**Степен заузетости парцеле:** : 12,07%(макс.30%)

**Прилаз парцели:** са некатегорисаног пута на кат.парцели бр.6378

**Спратност:** П0+П(подрум и приземље), максимална спратност П+1+Пк

### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

**1.етапност градње:** једна фаза

**2.заштита културних добара:**ако се приликом извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете ,извођач радова је дужан да одмах без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положијају у коме је откривен-чл.109.Закона о културним добрима(„Сл.гл.РС“број 71/94).

**3.заштита животне средине:** у објекту не предвиђати садржаје који негативно утичу на квалитет воде,ваздуха и тла као и на стварање прекомерне буке.

**4.енергетска ефикасност:** објекат мора бити реализован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда(„Сл.гл.РС“ ,број 61/2011)и Правилника о условима ,садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл.гл.РС“бр.69/2012)

Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

**5.услови заштите од пожара:** објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара(„Сл.гл.РС,бр.111/09 и 20/2015)

**6.услови од интереса за одбрану:**у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Сл.гл.РС“бр.111/09 ,92/11 и 93/12) над подрумским просторијама предвидети ојачану плочу која може издржати урушавање објекта.

**7.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.л.СФРЈ“,бр.31/81,49/82,29/83,2/88 и 52/90)

**Остало:**

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

**Напомена:**

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта,односно извођењу радова али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу,за потребе прибављања решења о грађевинској дозволи у складу са 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 и 145/2014 ,145/14,83/18,31/19, 37/19, 9/2020)

**Саставни део локацијских услова су:**

1.Копија плана парцеле издата од стране РГЗ Службе за катастр непокретности Житорђа бр. 952-04-039-100/2021 од 5.1.2021. године.

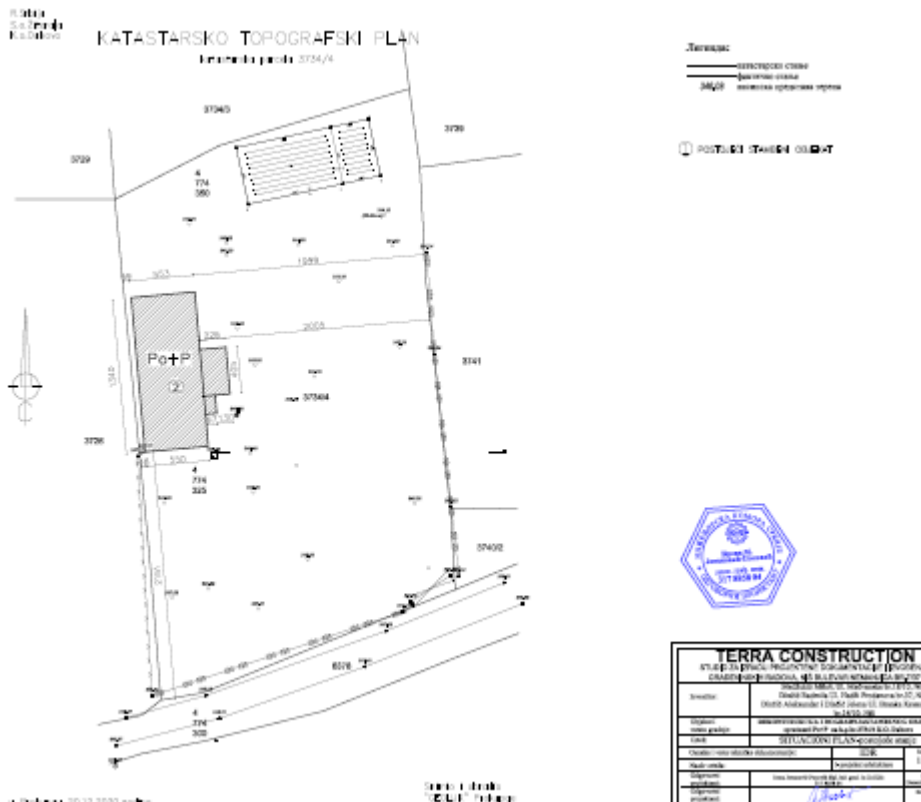
2.Извод из катастра водова издат од стране РГЗ Катастар водова, Краљево ,бр. 956-01-306-90/2021 од 5.1.2021. године

3.Уверење о површини парцеле издато од стране РГЗ Службе за катастр непокретности Житорђа

4 .Идејно Решење бр. ИДР 27/ХП који је урадио Студио за израду пројектне документације и извођење грађевинских радова „Тerra construction PR“, Ниш,булевар Немањића 7/37 .

Пројекат је потписан од стране главног пројектанта Ирине Јовановић Поповић диг. , лиценца бр. 317885804

СИТУАЦИОНИ ПЛАН:



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 општинеЖиторађа, приговор се подноси путем система централне евиденције обједињене процедуре (ЦЕОП) односно преко портала <https://ceop.rg.gov.rs/eregistrationportal/>, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова, таксирана са 470,00динара административне таксе.

### Локацијски услови се достављају:

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

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