

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЖИТОРАЂА
Општинска управа
Служба за инспекцијске грађевинско-комуналне,
послове, урбанизам и обједињену процедуру
Број: РОР-ZRA-17038-ЛОС-1/2022
Заводни број: 353- 956/2022-04
Датум 30.6.2022.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 Ане Младеновић из Житорађа, ул. Топлички хероји 9, [REDACTED], поднет преко пуномоћника Марије Видић из Прокупља, ул. Вука Караџића 57, 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), ППР-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)

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, спратности П на локацији:

Место: Житорађа
К.О.: Житорађа

Улица и број: Иве Андрића бб
Бр. кат. пар: 5601/1
Површина парцеле: $450-45,76=404,24\text{m}^2$

Укупна бруто развијена грађевинска
површина надземно: $89,00\text{m}^2$
Укупна бруто изграђена површина: $89,00\text{m}^2$
Укупна нето површина објекта: $76,08\text{m}^2$
Површина земљишта под објектом-заузетост
новопројектована: $89,00\text{m}^2$

Класа и намена објекта: категорија објекта А, класификациона ознака 111011 (породична стамбена зграда са једним станом)

1. Правила уређења и грађења

Увидом у ППР-Житорађа (Сл. лист града Ниша Сл. лист града Ниша“ бр. 79/2015), 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 индивидуално становање.

-Услови за формирање грађевинске парцеле:

Најмања површина грађевинске парцеле је $300,00\text{m}^2$ за слободностојећи објекат, минимална ширина парцеле 10м.

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

Максимална висина објекта : 14м

-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 отворити 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: 22% дозвољено планским документом до 70%

-Индекс изграђености: 0,22

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: У моменту издавања локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом, уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднети уговор са надлежним органом општине Житорађа, којим се утврђује обавеза да најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту, изгради недостајућа инфраструктура, потребна за прикључење објекта у складу са наведеним Условима.

Недостајућа инфраструктура је:

Изградња саобраћајнице у свему према Измена и допуна плана Генералне регулације Житорађа („Сл.лист града Ниша“ бр.27/2021).

-Водовод: према условима ЈКП Житорађа број 212/22 од 28.6.2022год.

-Фекална канализација: према условима ЈКП Житорађа број 212/22 од 28.6.2022год

-Кишна канализација: отвореним системима –риголама ка средини парцеле

Електроинсталације: Према техничким условима за пројектовање и прикључење бр. D.10.20-264763-22 од 28.6.2022год.издати од Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција „ Огранак ЕД Прокупље“

-ПТТ услови:на основу услова за израду техничке документације ад“Телеком Србије“ ,бр.Д211-244310/3-2022 3В од 15.6.2022год.

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)

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

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 матерјалних добара.

Саставни део локацијских услова су:

1.Копија плана парцеле издата од стране РГЗ Службе за катастр непокретности Житорђа бр. 952-04-039-12106/2022 од 09.6.2022год.

2.Извод из катастра водова издат од стране РГЗ Катастар водова, Краљево ,бр. 956-306-13611/2022 од 9.6.2022. године

3.Уверење о површини парцеле издато од стране РГЗ Службе за катастр непокретности Житорђа бр. 952-04-039-15694/2021 од 04.8.2021год

4. Идејно Решење бр. ИДР/ГС/19/2022 које је урађено од стране д.оо.“Видић“из Прокупља ул Вука Караџића 57,главни пројектант је Марија Видић диа.,бр.лиценце 300125209.

5.Услови ЈКП Житорађа број 212/22 од 28.6.2022год.

6. Услови за пројектовање и прикључење бр. D.10.20-264763-22 од 28.6.2022год.издати од Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција „ Огранак ЕД Прокупље“

7. Услови за израду техничке документације ад“Телеком Србије“ ,бр.Д211-244310/3-2022 ЗВ од 15.6.2022год.

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://сеор.арг.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.