

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЖИТОРАЋА
Општинска управа
Служба за инспекцијске грађевинско-комуналне,
послове, урбанизам и обједињену процедуру
Број: РОР-ZRA-31931-ЛОСН-2/2022
Заводни број: 353- 1774/2022-04
Датум: 28.11.2022.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 усаглашеном захтеву инвеститора, Горана Денића из Бадњевца, [REDACTED] захтев поднет преко пуномоћника Марка Стојковића из Чапљинца, ул. Јордана Стојановића бр. 52, за издавање локацијских услова за изградњу индивидуалног стамбеног 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, 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 35/115, 114/15, 117/17, 115/20), Просторног плана општине Житорађа („Сл. лист града Ниша“ бр. 75/2012) а по овлашћењу Начелника општинске управе, бр. решења 112-10-6/08 од 20.5.2008 год., издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Издају се инвеститору, Горану Денићу из Бадњевца, локацијски услови за изградњу стамбеног објекта, на кат. парцелама бр. 2626, 2627 КО Бадњевац у Бадњевцу.

Планирана је изградња стамбеног објекта, укупне бруто изграђене површине 110,44м², спратности П(приземље). 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 952-04-039-23035/2022 од 04.11.2022 год., катастарске парцеле број 2626 и 2627 КО Бадњевац су површине 1644м², 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.

УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Најмања површина парцеле је: 400,0 м². (предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу, стим што је пре подношења захтева за употребну дозволу потребно извршити спајање парцела.

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

Индекс изграђености: 0,07(макс. до 0,6)

Степен заузетости парцеле: : 6,72%(макс. 30%)

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%).

Вертикална регулација објекта: Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Највећа дозвољена висина објекта износи 12,0м, а помоћних 5,0м.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то за објекте на релативно равном терену, кота приземља може бити највише 1,20м виша од нулте коте.

Спратност: П(приземље), максимална спратност П+1+Пк

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 2,5м
- 2) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0м
- 3) први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5м

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 1,0м
- 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0м
- 3)

- МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

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

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

- 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 50,0м² 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 функцији допунске намене обавезно је издавање посебне грађевинске парцеле Пројектом препарцелације. Могуће је у оквиру основне намене градити самосталне објекте у функцији туризма.

- УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРУ ЗА ПАРКИРАЊЕ

Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5м под условом да растојање најудаљеније тачке габарита објекта од коловоза износи 25м. Уколико није испуњен овај услов ширина приступног пута ће износити 3,5м уколико је могуће кружно, односно једносмерно кретање возила око објекта, односно 6,0м 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).

- ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то за сваки стан 1 паркинг место или једно паркинг место на 70,0м² корисне површине пословног простора.

- Ограда парцеле: грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,4м или зиданом оградом висине највише 0,9м од коте тротоара. Ограђивање се врши унутар грађевинске парцеле и унутар регулације. Ограде се постављају до регулационе линије а врата и капије на огради према регулационој линији отварају се према унутрашњости грађевинске парцеле. Ограде суседних грађевинских парцела могу се постављати по осовини грађевинске парцеле уз сагласност суседа. Ка бочној и задњој граници парцеле може се подићи зидана непрозирна ограда висине до 1,40м уз сагласност суседа.

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 објеката изграђених на њима.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

-ЕД прикључак: према условима Електродистрибуције Прокупље, бр. D.10.20-490614-22 од 22.11.2022год.

-Прикључак на водоводну мрежу: водоводна мрежа није у надлежности ЈКП Житорађа, па нису из тих разлога затражени услови од ЈКП Житорађа

-Прикључак на канализацију: канализациона мрежа није у надлежности ЈКП Житорађа, па нису из тих разлога затражени услови од ЈКП Житорађа

-Прилаз парцели: са локалног пута на кат.парцели бр.2616 КО Бадњевац

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 положају 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:

-Пре подношења захтева за издавања употребне дозволе, извршити спајање парцела у катастру непокретности.

-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.

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, 31/2019, 37/2019 и 9/2020, 52/2021)

Саставни део локацијских услова су:

1. Копија плана парцеле издата од стране РГЗ Службе за катастр непокретности Житорађа бр. 952-04-039-23035/2022 од 04.11.2022. године.

2. Извод из катастра водова издат од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Краљево, бр. 956-306-25568/2022 од 31.10.2022. године

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

4. Идејно Решење бр. ИДР 77-1/ 22, ,које је израдила радња за пројектовање и услужне делатности „МС МОДЕЛ ПРОЈЕКТ“ из с. Чапљинца, ул. Јордана Стојановића бр. 52, главни пројектант је Марко Стојковић маст. инж. арх, бр. лиценце 321A17621.

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 490,00 динара административне таксе.

Локацијски услови се достављају:

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

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