

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЖИТОРАЋА
Општинска управа
Служба за инспекцијске грађевинско-комуналне,
Послове, урбанизам и обједињене процедуре
Број: РОР-ZRA-14360-LOC-1/2023
Заводни број: 353- 776/2023
Датум 22.6.2023.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 инвеститора, Винадије Стевановић из Јасенице, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Милана Радовановића из Прокупља, ул.Јована Дучића 1, 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 и 145/2014, 145/14,83/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник Републике Србије" бр. 113/15 и 96/2016), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" бр. 35/15 и 114/2015) и Просторног плана општине Житорађа („Сл.лист града Ниша“ бр.75/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Издају се инвеститору, Винадији Стевановић из Јасенице, локацијски услови за изградњу стамбеног објекта, на кат.парцели бр. 1484 КО Јасеница у Јасеници. Планирана је изградња стамбеног објекта укупне бруто изграђене површине $163,74\text{m}^2$, укупна бруто развијена грађевинска површина надземно је $140,05\text{m}^2$, површина земљишта под објектом је $65,96\text{m}^2$ спратност објекта је По+Пр+1(подрум,приземље,спрат) Број функционалних јединица (број станова) –један. 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 953-039-26516/2023 од 06.5.2023год.,катастарска парцела број 1484 КО Јасеница је површине 1474m^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 С2.

1)ОСНОВНА НАМЕНА:становање

2)ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: 4,5% дозвољено до 30%

3)ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: 0,1 дозвољено до 0,6

4)НАЈВЕЋА СПРАТНОСТ: По+1+Пк, могућа изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе,по пројекту По+Пр+1(подрум,приземље,спрат)

5) ВИСИНА ОБЈЕКТА: висина објекта –слеме 6,20,венац 5,52м

6)УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Најмања парцела за непољопривредна домаћинства је $400,0\text{m}^2$.Најмања ширина фронта парцеле за све врсте домаћинстава је 15,0м.Парцела испуњава услове грађевинске парцеле.

7) 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%).

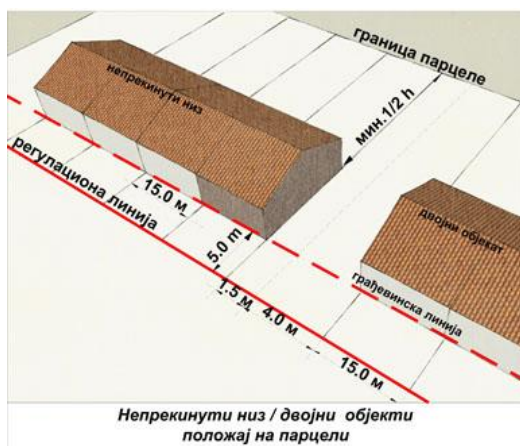
8) РАСТОЈАЊЕ ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ: Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- | | |
|---|------|
| 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта | 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.

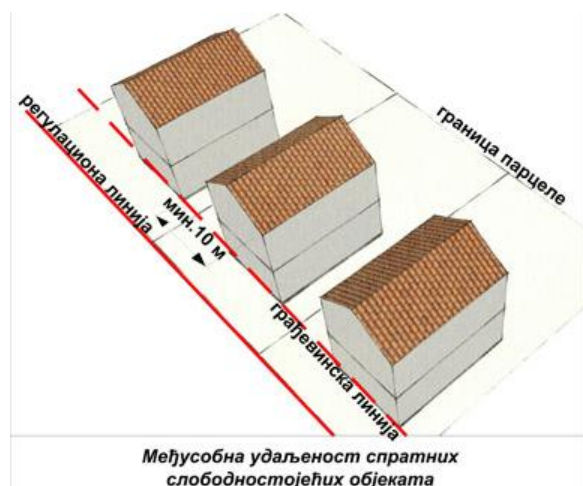
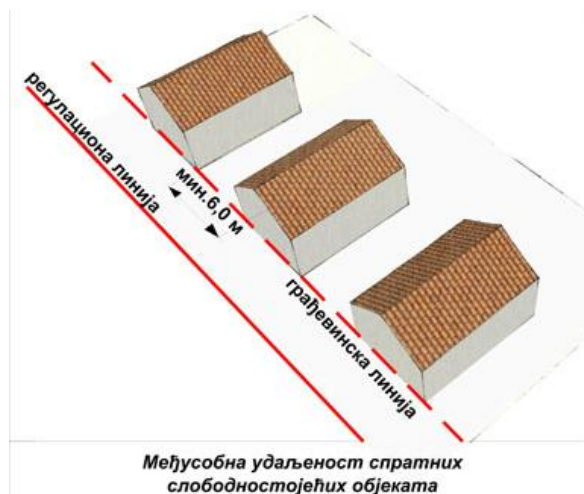
За зоне изграђених стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

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



9) МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

За објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта већа од 15,0m међусобна удаљеност спратних објеката је 10,0m, а приземних слободностојећих 6,0m.



За изграђене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта мања од 15,0m међусобна удаљеност износи најмање 5,0m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

10)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 економски објекти пољопривредног домаћинства 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 50,0m² за две собе са по три лежаја и купатилом) и објектима за припремања и услуживања хране и пића за највише 20 гостију с тим да степен искоришћености земљишта не прелази 40%.

Економски објекти морају задовољити све хигијенске захтеве и прописе везане за заштиту животне средине. Сточне фарме већег капацитета од 10 грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја. Економски објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању индекса заузетости.

Економски објекти су:

- 1) уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;
- 2) у економском дворишту: сточне стаје (живинарнице, свињци, говедарнице, овчарнице, козарнице), испусти за стоку, ђубришне јаме (ђубришта), пољски клозети и др.
- 3) пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

11)УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРУ ЗА ПАРКИРАЊЕ

Саобраћај унутар парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање а сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама.

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).

12)ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то за сваки стан 1,5 паркинг место или једно паркинг место на 70,0m² корисне површине.

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 износи12,0m,а помоћних 5,0m.

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 1,20m виша од нулте коте.

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

-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 сагласностсуседа.

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.10.20-251967-23 од 14.6.2023год.

-Прикључак на водоводну и канализациону мрежу: према условима бр.575/2023 од 20.6.2023год. издати од стране ЈКП Житорађа .

-Кишна канализација: атмосферску канализацију решити у оквиру своје парцеле

-Прилаз парцели: са локалног пута на кат.парцели бр.3577КО Јасеница

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:

При пројектовању објекта поштовати важеће правилнике ,прописе и стандарде .Приликом рашћипавања 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 и 37/2019, 9/2020).

Саставни део локацијских услова су:

1.Копија плана парцеле издата од стране РГЗ Службе за катастр непокретности Житорађа бр. 953-039-26516/2023 од 06.5.2023. године.

2.Извод из катастра водова издат од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Житорађа ,бр. 956-306-13146/2023 од 24.5.2023. године

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

4 .Идејно Решење бр. 00/ИДР/ГС/03/2023 урађено од стране пројектног бироа „Архигарда“ из Прокупља ,пројекат је потписан од стране главног пројектанта Милана Радовановића диа. , лиценца бр. 300Р32517

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-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://ceor.apr.gov.rs/eregistrationportal/>, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова, таксирана са 490,00динара административне таксе.

Локацијски услови се достављају:

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

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