

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЖИТОРАЂА
Општинска управа
Служба за инспекцијске грађевинско-комуналне,
Послове, урбанизам и обједињене процедуре
Број: РОР-ZRA-37370-ЛОСН-2/2023
Заводни број: 353- 1950/2023-04
Датум 05.12.2023.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, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора, Александра Миловановића из Шаиновца, општина Дољевац, [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, а преко пуномоћника Милице Тодоровић из Ниша, ул. Студеничка 58ђ стан 22, на основу члана 8ђ и члана 53а - 57 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 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 јединице, спратности П+Пк (приземље, поткровље) на локацији:

Место: Житорађа

К.О.: Житорађа

Улица и број: Страхињића бана бб

Бр. кат. пар: 3773 и 3774 КО Житорађа

Површина парцеле: 1071,00м²

Бруто површина приземља: 117,78 м²

Бруто површина поткровља: 142,79м²

Укупна бруто развијена грађевинска површина: 260,57м²

Класа и намена објекта: категорија објекта А, класификациона ознака 112111, стамбена зграда 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 "Б" на површини која је предвиђена за породично становање са пословањем.

-Услови за формирање грађевинске парцеле:

Најмања површина грађевинске парцеле је 300,00м² 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 оријентације 1,50м. -

слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 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 оградити 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: 12,67% дозвољено планским документом до 70%

-Индекс изграђености: 0,26

2. Услови грађења објекта:

- Етапност градње: једнофазна градња

-Санитарна заштита :према законским прописима

3. Услови за прикључак на комуналну инфраструктуру

-Саобраћај: на улицу Страхињића Бана

-Водовод: у свему према условима ЈКП Житорађа, бр.услова 1199/23 од 27.11.2023год.

-Фекална канализација: у свему према условима ЈКП Житорађа, бр.услова 1199/23 од 27.11.2023год.

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

-Електроинсталације: према условима Електро дистрибуције Прокупље, бр. D.10.20.-509681-23 од 28.11.2023год.

Стабилност терена и услови изградње(клизишта, плавлени терени и др.): 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.

Саставни део локацијских услова су:

1. Копија плана парцеле и уверење о површини парцеле, издата од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Житорађа бр. 952-04-039-23843/23 од 14.11.2023 год.
2. Уверење катастра водова, Краљево, бр. 956-306-29143/23 од 14.11.2023. године
3. Идејно Решење бр. ИДР-1-2023 које је израдило “ТРИГЕМИНИС ПРОЈЕКТ”, Ниш, Студеничка 58ђ спрат 2 стан 22, одговорни пројектант је Милан Н. Стојановић, маст.инг.арх. бр.лиценце 301П81718.
4. Катастарско топографски план
5. Пуномоћје

Локацијски услови важе три 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).

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 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.