

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЖИТОРАЂА
Општинска управа
Служба за инспекцијске грађевинско-комуналне,
Послове, урбанизам и обједињене процедуре
Број: РОР-ZRA-882-LOC-1/2026
Заводни број: 353- 194/2026-04
Датум 23.1.2026.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, поступајући по захтеву инвеститора, [REDACTED] 1809956734638, за издавање локацијских услова за изградњу 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, 62/23, 91/2025), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 87/2023), Просторног плана општине Житорађа Сл. лист града Ниша бр. 75/2012) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за израду техничке документације за изградњу стамбеног објекта, спратности Су+П+1+Пк (сутерен, приземље, спрат, поткровље) на локацији:

Место: Студенац

К.О : Студенац

Бр. кат. пар: 1761 КО Студенац

Површина парцеле: 2051,00м²

Укупна БРГП објекта : 396,53 м²

Укупна нето површина: 290,54 м²

Површина земљишта под објектом: 105,50м²

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

Увидом у Просторни план општине Житорађа „(Сл. лист града Ниша бр. 75/2012), предметна парцела се налазе 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.

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

Индекс изграђености: 0,13 (макс. до 0,6)

Степен заузетости парцеле: : 7% (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 12,0m, 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 1,20м виша од нулте коте.

Спратност: Су+П+1+Пк (сутерен, приземље, спрат, поткровље) 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 2,5m
- 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

- 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.

- 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 50,0m² 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 2,5m 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).

- ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ

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

-Ограда парцеле: грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,4м или зиданом оградом висине највише 0,9м од коте тротоара.. Оградаживање 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.

2. Услови грађења објекта:

- **Етапност градње:** једнофазна градња

-Санитарна заштита :према законским прописима

3. Услови за прикључак на комуналну инфраструктуру

-Саобраћај: приступ парцели са локалног пута на кат.парцели:1924КО Студенац и 1924 КО Студенац

-Водовод: на сопствени бунар.

-Фекална канализација: на прописно изграђену септичку јаму.

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

-Електроинсталације: на постојећи прикључак

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 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” 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 9/2020,52/2021,62/23,91/2025). 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 рашћишћавања 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. 952-04-039-1128/26 од 23.1.2026год.
- 2.Уверење катастра водова, Краљево ,бр. 956-306-1008/26 од 20.1.2026. године
3. Идејно Решење бр. 12-11/2025 које је изради „А_ Студио“ из Ниша ,ул.Бранка Крсмановића 9/33,одговорни пројектант је Зоран дипл.инг.арх. бр.лиценце 300 С67105.
4. Катастарско топографски план
- 5.Пуномоћје

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.434-2582/2025-01 („Сл.лист.града Ниша бр.121/2025).

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.92/2023,59/2024 усклађ.динарски износ 63/2024-измене и допуне усклађ динарског износа 94/2024,55/2025 ,усклађ.динарски износ и 109/2025)

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.95/2025).

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 400,00динара административне таксе.

Локацијски услови се достављају:

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

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