РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЖИТОРАЂА
Општинска управа
Служба за инспекцијске грађевинско-комуналне, послове, урбанизам и обједињене процедуре
Број: ROP-ZRA-1028-LOC-3/2025
Заводни број:353-1096/2025
Датум:20.5.2025
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 захтеву инвеститора, Велимира Митровића из Бадњевца [redacted] 2406967733516,поднет преко пуномоћника, Јовице Јанковића ПР Архитектонски студио „Архавелплус“Ниш,Златиборска 4,Ниш ,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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. Закон,9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник Републике Србије“ бр.87/2023), Просторног плана општине Житорађа Сл.лист града Ниша бр.75/2012) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за израду техничке документације за изградњу стамбеног објекта са једном функционалном јединицом, спратности П+1 (приземље,спрат)
на локацији:
Место: Бадњевац
К.О :Бадњевац
Улица и број: /
Бр.кат.пар: 1233,1232/1,1232/2 КО Бадњевац.
Пре издавања употребне дозволе извршити спајање парцела.
Површина парцела: 3361 м^2
Парцела испуњава услове грађевинске парцеле.
Површина земљишта под објектом:236,35 м^2
Бруто површина приземља :236,35 м^2 ,бруто површина спрата 211,80 м^2 ,
Укупна бруто развијена грађевинска површина надземно : 448,15м^2
Класа и намена објекта: категорија објекта Б,класификациона ознака 111012,стамбене зграде са једним станом
Зона изградње: На основу Просторног плана(„Сл.лист града Ниша“бр.75/2012) општине Житорађа,предметне парцеле се налазе у границама грађевинског подручја, на површини која је предвиђена за становање ,зона Ц1.
УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:
Најмања површина парцеле је: 400,0 m^2.
Најмања ширина фронта парцеле за све врсте домаћинстава 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 износи12,0м,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+1(приземље,спрат)**, 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 орјентације 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
3)

- МЕЂУСОБНА 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 ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
На истој грађевинској парцели могу се градити други помоћни објекти у функцији главног објекта (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистернеза 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 50,0m^2 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 функције 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 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 норамтивима 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 70,0m^2 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 ОБЈЕКАТА:
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.8S.1.1.D.10.20-191161-25 од 19.5.2025год.
-Прикључак ТТ мрежу: према условима Телекома Србије,Службе за планирање и изградњу мреже Ниш,бр. D211-205666/2-2025 од 9.5.2025год.
-Прикључак на водоводну мрежу: на сопствени бунар
-Прикључак на канализацију: на прописно изграђену септичку јаму на својој парцели
-Прилаз парцели: са локалног пута на кат.парцели бр.3658

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 рашћишћавања и планирања терена ,ископа земље као и израде објекта обавезна је примена свих прописа смерница и стручних искуства за заштиту људи и матерјалних 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 - др. Закон,9/2020, 52/2021 и 62/2023)

Саставни део локацијских услова су:

1.Копија плана парцеле издата од стране РГЗ Службе за катастр непокретности Житорђа бр. 952-04-039-8569/2025 од 8.5.2025. године.

2.Извод из катастра водова издат од стране РГЗ Службе за катастара инфраструктуре Краљево,бр. 956-306-10991/2025 од 08.5.2025. године

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

4 .Идејно Решење бр. 01/25- ИДР, урађено од стране Архитектонски студио“АРХВЕЛ ПЛУС“ из Ниша ,ул Златарска 4,главни пројектант је Јовица Јанковић диа.,бр.лиценце 321А20621.

5.Пуномоћје

6.Катастарско топографски план

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 57/14,50/2018,90/19,98/20,54/2023 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 106/15,131/22).

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://ceop.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.инг.грађ.

Увидом у Просторни план општине Житорађа („Сл.лист града Ниша“ бр.75/2012), предметна парцела се налази у границама грађевинског подручја, целина "В“на површини која је предвиђена за породично становање са пословањем .

-Услови за формирање грађевинске парцеле:
Најмања површина грађевинске парцеле је 300,00м^2 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 регулацину 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: према планском документу максимално П+2+Пк (могућа изградња подземних етажа уколико не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе)
Максимална висина објекта : 14м према планском документу,према пројекту предвиђено-6,70м-слеме; венац 3,80м
-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 отварати 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**: 49,90% дозвољено планским документом до 70%
-**Индекс изграђености:** 0,49

2. Услови грађења објекта:

- **Етапност градње**: једнофазна градња
-**Санитарна заштита** :према законским прописима

3. Услови за прикључак на комуналну инфраструктуру

-**Саобраћај**: са кат.парцеле 4536/9КО Житорађа (планирана саобраћајница по планском документу)
-**Водовод:** у свему према условима ЈКП Житорађа ,бр.услова 166/25 од 14.3.2025год.
-**Фекална канализација**: у свему према условима ЈКП Житорађа ,бр.услова 166/25 од 14.3.2025год
-**Кишна канализација**: отвореним системима –риголама ка средини парцеле или у кишну канализацију
-**Електроинсталације**: према условима Електро дистрибуције Прокупље ,бр. D.10.20.-44695-25 од 18.2.2025год.
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” 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 рашћишћавања и планирања терена ,ископа земље као и израде објекта обавезна је примена свих прописа смерница и стручних искуства за заштиту људи и матерјалних добара.

ДОДАТНА НАПОМЕНА: Чланом 83. (s9) 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 и 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), предвиђено је да, од дана ступања на снагу овог Закона, све нове зграде морају бити пројектоване, изграђене и одржаване на начин да спољне јединице уређаја за грејање и хлађење нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење. С тим у вези, на свим новим зградама никако се не сме планирати постављање спољних јединица према регулационој линији.

Саставни део локацијских услова су:

1.Копија плана парцеле и уверење о површини парцеле ,издата од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Житорђа бр. од 31.1.2025год.

2.Уверење катастра водова, Краљево , од 29.1.2025. године

3. Идејно Решење бр. 00-23-01/2025 које је израдило „Видић“д.о.о. ,Вука Караџића бр.57 ,Прокупље ,главни пројектант је Марија Видић диа.,бр.лиценце 300125209

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.434-671/16-01 („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 106/15,131/22).

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 560,00динара административне таксе.

Локацијски услови се достављају:

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

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