



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ  
Одељење за урбанизам  
и инспекцијске послове  
Број: ROP-DOL-6748-LOC-1/2024  
Интерни број: 353-107  
Датум: 29.03.2024.год.  
Д о љ е в а ц

Општинска управа Општине Дољевац – Одељење за урбанизам и инспекцијске послове, поступајући по захтеву инвеститора, **Јелене Николић Ђорђевић, ул. Кованлучка 2. прилаз бр. 8, Ниш**, за изградњу стамбеног објекта, спратности П+Пк (приземље и поткровље), на к.п. бр. 2985 К.О. Шајиновац у Шајиновцу, Дољевац, *поднетог од стране пуномоћника*, Снежане Мирковић, ул.Патриса Лумумбе 4/30, Ниш, 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) и Просторног плана општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 16/11 и 91/19) издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу стамбеног објекта спратности П+Пк (приземље и поткровље), на к.п. бр. 2985 К.О. Шајиновац у Шајиновцу**

Изградња стамбеног објекта спратности П+Пк (приземље и поткровље), на к.п. бр. 2985 К.О. Шајиновац у Шајиновцу.

- Категорија објекта А;
- Класификациони ознака 111011 (100%);

1. Број катастарске парцеле: 2985;
2. Катастарска општина: Шајиновац;

### I ПЛАНСКИ ОСНОВ

К.п.бр. 2985 К.О. Шајиновац у Шајиновцу, налази се у оквиру Просторног плана општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 16/11 и 91/19), са наменом предвиђеном за „Индивидуално становање С1“.

### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

1. **Површина грађевинске парцеле:** 2817 м<sup>2</sup> (к.п.бр. 2985 К.О. Шајиновац у Шајиновцу);
2. **Услови за образовање грађевинске парцеле:** постојећа парцела испуњава услов за грађевинску парцелу;
3. **Опис локације:** Пројектом је предвиђена изградња стамбеног објекта планиране спратности П+Пк (приземље и поткровље), на к.п. бр. 2985 К.О. Шајиновац у Шајиновцу. Усвојена кота терена је ±0.00м (215,00 м.н.в.), то је кота са јужне стране парцеле. Приземље је на коти +0.55м (215.55 м.н.в.) од релативне коте терена, денивелација је савладана ван објекта, спрат је на коти +3.00м (218.55 м.н.в.) од релативне коте терена.
4. **Врста и намена објеката:** Новопроектовани објекат се гради на формираној грађевинској парцели, к.п.бр. 2985 К.О. Шајиновац, ул. Војислава Илића бб, Шајиновац, Општина Дољевац.

Укупна површина парцеле износи 2817м<sup>2</sup>. Терен је приближно раван са благим падом ка улици Војислава Илића. На предметној парцели нема изграђених објеката, као ни на свим суседним парцелема осим на к.п.бр.2986. Са северне стране парцеле је приступна саобраћајница ширине 3,00 метара. Паркинг простор је решен на парцели на отвореном, укупно 2 паркинг места. Улаз у стамбени део објекта је са источне стране из дворишта;

**5. Тип објеката:** Слободностојећи на парцели.

**6. Положај објекта у односу на регулациону линију:**

Растојање регулационе линије од грађевинске 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%).

Грађевинска линија планираног стамбеног објекта је према Идејном решењу је 79.69m у односу на регулациону линију према прилазу. Удаљење новопројектованог објекта са западне стране је: од парцеле к.п.бр. 1509 је 2,50m, од парцеле к.п.бр. 2986 је 23.62m, а од парцеле к.п.бр. 1524 је 14.51m.

**7. Дозвољена заузетост и изграђеност грађевинске парцеле:**

Према Плану највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је за парцеле од 150-300m<sup>2</sup> до 40%, за парцеле  $\geq 300m^2$  до 30%.

Према приложеном ИДР-у остварени индекс заузетости к.п.бр. 2985 КО Шајиновац је 1,92%, а остварени индекс изграђености је 0,032.

**8. Основни подаци о објекту и локацији:**

Број катастарске парцеле: 2985;

Укупна БРГП надземно: 90,00 m<sup>2</sup>;

Укупна бруто изграђена површина: 90,00 m<sup>2</sup>;

Укупна нето површина: 66,07 m<sup>2</sup>;

Површина приземља: 54,00 m<sup>2</sup>;

Висина слемена од нулте коте Н=6,41 m;

**9. Дозвољена висина и спратност објекта:**

Максимална дозвољена висина је за парцеле од 150-300m<sup>2</sup> до 10m, за парцеле  $\geq 300m^2$  до 12,0m, а помоћних објеката 5,0m.

Висина планираног стамбеног објекта: 6,41m (висина слемена), односно 3,59 m (висина венца);

Планирана спратност објекта је П +Пк (приземље и поткровље). Спратна висина објекта: 3,50 m и 2,50 m;

**10. Кота приземља:** Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте пута;

- кота приземља може бити највише 1,2m виша од нулте коте;

Према ИДР-у кота пода приземља је на коти +0.55m (215.55 м.н.в.) од релативне коте терена, денивелација је савладана ван објекта, спрат је на коти +3.00m (218.55 м.н.в.) од релативне коте терена;

**11. Растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела:**

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;

Новопланирани стамбени објекат позициониран је на 2985 К.О. Шајиновац, са следећим удаљењима: са западне стране је: од парцеле к.п.бр. 1509 је 2,50м, од парцеле к.п.бр. 2986 је 23.62м, а од парцеле к.п.бр. 1524 је 14.51м;

## **12. Минимална међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи половину висине вишег објекта (осим код објеката у непрекинутом низу, прекинутом низу и полуатријумских објеката), односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за осветљење помоћних просторија – вц-а, купатила, остава, ходника и слично), али не може бити мања од 4,0м. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0м не могу се на суседним странама отворити наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија.

Ове одреднице важи за све објекте, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења и не односене на удаљења од помоћних и сличних објеката.

## **13. Услови за одводњавање површинских вода са парцеле:** Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану, односно, воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

### **Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју се усмеравати према другој парцели.**

Код косих кровова, нагиби кровних равни морају бити усмерени ка саобраћајници и ка унутрашњем дворишту, ради спречавања отицања површинске воде ка суседној парцели.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

**Приликом извођења радова одвођење атмосферске воде решити тако да се вода са објекта одводи у парцелу инвеститора (забрањено је одвођење воде на јавну површину-улицу као и према парцелама суседа).**

## **14. Услови за ограђивање парцеле:** Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4м. Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,9м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,4м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,4м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,4м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије. Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

## **15. Паркирање возила и начин обезбеђивања приступа парцели**

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то, једно паркинг или гаражно место на један стан или једно паркинг место на 70,0м<sup>2</sup> корисне површине.

Саобраћај унутар парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање.

Приступ парцели - објекту предвиђен је из улице Војислава Илића, на к.п.бр. 1508/2 КО Шајиновац у Шајиновцу.

## **16. Зеленило:** Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине грађевинске парцеле.

## **III ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

### **1. Етапност изградње: једна фаза;**

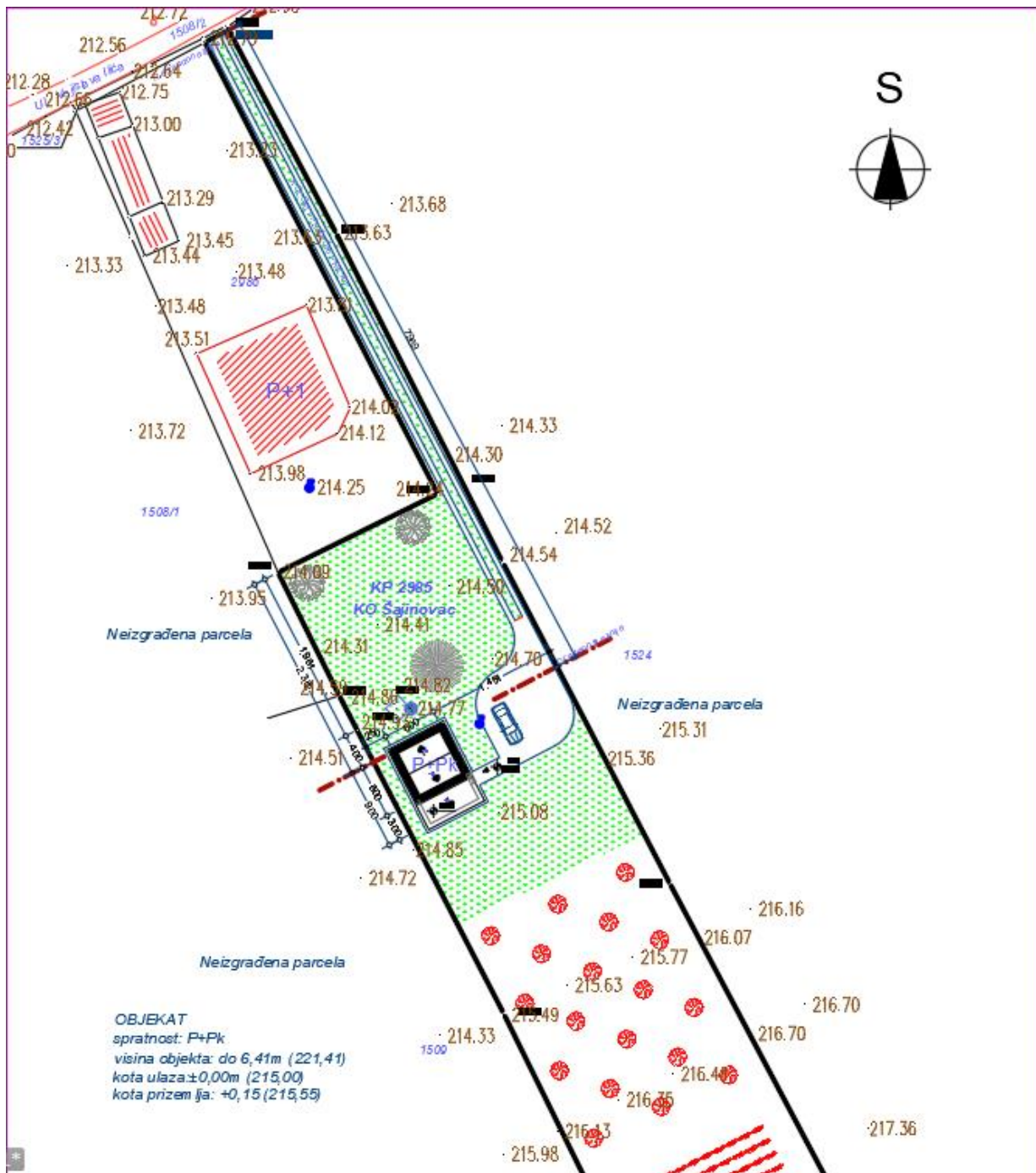
- 2. Обезбеђење суседних објеката:** У току извођења радова и при експлоатацији (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу смећа и др), водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима.
- 3. Заштита културних добара:** У случају откривања археолошких налазишта, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да радове моментално прекине и обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш.
- 4. 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.лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90). Заштита људи од последица удара кинетичке енергије у тлу, као и материјалних добара спроводиће се кроз статичке прорачуне на VII° MCS, као и путем еластичних веза и преносника.
- 5. Остало:** Применити све мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област приликом пројектовања и извођења радова.

#### **IV УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

- 1. Канализација:** Према условима датим од стране ЈКП „Дољевац“ из Дољевца, број техничких услова 39-17/24 од 21.03.2024.год., где је наведено да постоје изграђени објекти канализационе мреже на предметном локалитету, те је прикључак за новоизграђени објекат на канализациону мрежу, могуће извршити у улици Војислава Илића, тј. прикључити објекат на постојећу канализациону мрежу;
- 2. Прикључак на јавну саобраћајну површину:** Такође, према условима датим од стране ЈКП „Дољевац“ из Дољевца, број техничких услова 39-17/24 од 21.03.2024.год., где је дефинисано да се јавна саобраћајна површина налази на к.п.бр.1508/2 К.О. Шајиновац и да је могуће планирати излаз на локални пут;
- 3. Водовод:** Идејним решењем је дато следеће: Није предвиђен прикључак на водоводну мрежу, с обзиром да на предметном локалитету не постоји изведена секундарна мрежа у насељу Шајиновац, већ као прелазно решење планирано је снабдевати објекат из сопственог бунара;
- 4. Електроинсталације:** Према условима „Електродистрибуција Србије“, д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Ниш“, број услова за пројектовање и прикључење 2541200-Д-10.23-131169/2-24 од 24.03.2024.год., где су наведени услови које треба да задовољи објекат да би се изградио прикључак. обзиром да у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. У складу са прибављеним условима за пројектовање и прикључење, обзиром да у моменту издавања локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом, обавезује се инвеститор да сходно члану 135. ставом 13. 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), **уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднесе уговор закључен између инвеститора предметног објекта и Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуције Ниш, којим се утврђује обавеза уговорених страна да се најкасније до истека рока за завршетак радова на предметном објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изгради недостајућа електроенергетска инфраструктура, неопходна за прикључење објекта, у складу са наведеним Условима;**

**Напомена:** тачан положај објеката на парцели, подаци о положају Г.Л. и Р.Л. као и хоризонталне позиције објеката приказане су у графичком прилогу овог акта.

#### **V ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ- Ситуациони план**



	Radnja za projektovanje <b>"FOX PROJEKT"</b> Niš	
CRTEŽ	SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA	
INVESTITOR	<b>Jelena Nikolić Đorđević</b>	
OBJEKAT	Stambeni P+Pk	
MESTO GRADNJE	kp2985, KO Šajinovac, Doljeva	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Marija Živanović dia licenca 300 J389 10	
SARADNIK		
DATUM	02.2024	<b>1</b>
RAZMERA	1:500	



## **НАПОМЕНА:**

Саставни део ових локацијских услова је идејно решење за изградњу стамбеног објекта спратности П+Пк (приземље и поткровље), на к.п. бр. 2985 К.О. Шајиновац у Шајиновцу, урађен од стране Радње за пројектовање „FOX ПРОЈЕКТ“, Ниш, ул.Краља Стефана Прововенчаног бр.34., Ниш, број техничке документације 36 од 07.03.2024.године, главни пројектант Марија Живановић, дипл. инж.арх., број лиценце: 300 J398 10, као и услови за пројектовање и прикључење издати од следећих имаоца јавних овлашћења:

1. ЈКП „Дољевац“ из Дољевца, број техничких услова 39-17/24 од 21.03.2024.год.;
2. „Електродистрибуција Србије“, д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Ниш“, број услова за пројектовање и прикључење 2541200-Д-10.23-131169/2-24 од 24.03.2024.год.;

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 чланом 135. 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 - др. Закон, 9/2020, 51/2021 и 62/2023) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023).

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 51/2021 и 62/2023).

Ови локацијски услови важе две године од давања истих или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим локацијским условима.

У складу са чланом 88. став 5. 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 - др. Закон, 9/2020, 51/2021 и 62/2023), **пре подношења захтева за грађевинску дозволу, инвеститор је у обавези да изврши промену намене земљишта за предметну катастарску парцелу.**

Захтев за промену намене земљишта подноси се Општинској управи Општине Дољевац, Одељењу за привреду и финансије, у канцеларији број 23.

**Доказ о извршеној промени намене земљишта доставити приликом подношења захтева за грађевинску дозволу.**

**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 **не сме се планирати постављање спољних јединица према регулационој линији.**

**ДОДАТНА НАПОМЕНА:** **Забрањује се инвеститорима промена постојеће конфигурације терена, без додатног насипања парцела, без промене постојеће нивелације терена, осим уколико се након потребних геомеханичких и/или хидролошких испитивања докаже да је услед ризика од појаве подземних вода неопходно подизање коте терена, али на начин да се не угрозе околни објекти и суседне парцеле. Уколико се докаже да је неопходно, приликом подизања коте терена дозвољено је мењати коту само до висине која је захтевана одговарајућим студијама и елаборатима.**

Против ових локацијских услова, може се поднети приговор Општинском већу Општине Доњевац, у року од 3 дана од дана пријема истих.

Доставити:

- Инвеститору;
- Имаоцима јавних овлашћења;
- Подносиоцу захтева;
- Архиви;

Обрадила: Александра Здравковић, мастер инж.грађ.

РУКОВОДИЛАЦ  
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ И  
ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ  
Јовица Пешић, дип.ек.  
По овлашћењу бр.02-162/2022