



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ
Одељење за урбанизам
и инспекцијске послове
Број: ROP-DOL-11478-LOC-1/2024
Интерни број: 353-169
Датум: 25.04.2024.год.
Д о љ е в а ц

Општинска управа Општине Дољевац – Одељење за урбанизам и инспекцијске послове, поступајући по захтеву инвеститора, **Копривица Момчила из Београда, ул. Прешевска бр.42, општина Звездара**, за изградњу стамбеног објекта спратности П на к.п.бр. 1484/1 К.О. Шајиновац у Шајиновцу, општина Дољевац, *поднетог од стране пуномоћника*, Стајковић Биљане из Прокупља, ул. 21.Српске дивизије бр.35, 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 на к.п.бр. 1484/1 К.О. Шајиновац у Шајиновцу, општина Дољевац

Изградња стамбеног објекта спратности П на к.п.бр. 1484/1 К.О. Шајиновац у Шајиновцу, општина Дољевац.

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

1. Број катастарске парцеле: 1484/1;
2. Катастарска општина: Шајиновац;

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

К.п.бр. 1484/1 К.О. Шајиновац налазе се у оквиру Просторног плана општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 16/11 и 91/19), са наменом предвиђеном за „Становање С2“.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

- 1. Површина грађевинске парцеле:** 2611м² (к.п.бр. 1484/1 К.О. Шајиновац у Шајиновцу);
- 2. Услови за образовање грађевинске парцеле:** постојећа парцела испуњава услов за грађевинску парцелу;
- 3. Опис локације:** Изградња објекта предвиђена је на парцели 1484/1 КО Шајиновац. Парцела је велика 26,11а и правоног облика. Орјентисана је ка улици (к.п.бр. 2570 К.О. Шајиновац), са којом је повезана пролазом који целом дужином води уз парцелу 1484/2 К.О. Шајиновац, која одваја предметну парцелу од улице. У благом паду је према бочној, северној граници парцеле. Са свих страна граничи се са суседним парцелама. Објекат је постављен уз западну границу парцеле (парцела 1484/2К.О. Шајиновац). Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони.
- 4. Врста и намена објеката:** Стамбени објекат је приземни, једноставне правоугаоне форме, организован и обликован према жељама и потребама инвеститора . Постављен је тако да се пред

њим пружа цео плац, орјентисам углавном према истоку, и организован тако да се добро уклапа у велики слободан простор пред собом и користи његове предности.

Унутрашња организација је једноставна, углавном стандардна. Улазни подест је велика тераса која је важан, на неки начин доминантан део простора, којим се стамбени простор повезује и проширује према дворишту посебно у летњем периоду. Са терасе је главни улаз у ходник који повезује дневни простор, купатило и спаваће собе. Дневни простор је проостран, и обједињује кухињу и трпезарију. На захтев инвеститора, специфичност спаваћих соба орјентисаних и повезаних са терасом је да могу бити јединствен или одвојен простор, при чему би једна соба морала бити пролазна.

Споњашњи изглед куће је једноставан, али складан, са уклопљеном великом терасом у правоугаону форму под двоводним кровом. У потпуности је постигнут циљ да објекат омогући максимално искоришћење изузетног простора у коме се налази.

Објекат је зидан у класичном систему, са АБ серклажима, стубовима и гредама и испуном од опекарских блокова $d=25\text{cm}$, и стандардном међуспратном конструкцијом „монта ТМЗ“.

Зидови су на класичним тракастим АБ темељима.

Кровну конструкцију чине металне решетке, преко којих је преко дашчане подлоге, хидроизолације и дрвених летви постављен кровни покривач од црепа.

5. Тип објекта: 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%).

7. Дозвољена заузетост и изграђеност грађевинске парцеле:

Према Плану највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је до 30%.

Према приложеном ИДР-у остварени индекс заузетости к.п.бр. 1484/1 К.О. Шајиновац у Шајиновцу је 5,75%, а остварени индекс изграђености је 0,06.

8. Основни подаци о објекту и локацији:

Број катастарске парцеле: 1484/1;

Укупна БРГП надземно: 150,00 м²;

Укупна бруто изграђена површина: 150,00 м²;

Укупна нето површина: 122,76 м²;

Површина приземља: 150,00 м²;

Висина слемења од нулте коте $H=5,16\text{ m}$;

Висина венца од нулте коте $H= 3,38\text{ m}$;

9. Дозвољена висина и спратност објекта:

Максимална дозвољена висина је до 12,0m, а помоћних објеката 5,0m.

Висина планираног стамбеног објекта: 5,16 m (висина слемења), односно 3,38 m (висина венца);

Планирана спратност објекта је П (приземље). Спратна висина објекта: 2,6 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;

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

12. Минимална међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,0m, а приземних 5,0m.

За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијским условима према врсти изградње.

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 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m. 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 1,4m 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 1,4m, 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 отварати 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 70,0m² корисне површине.

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

Приступ објекту предвиђен је са јавне површине к.п.бр. 2570 К.О. Шајиновац у Шајиновцу.

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

III ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. **Етапност градње:** 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

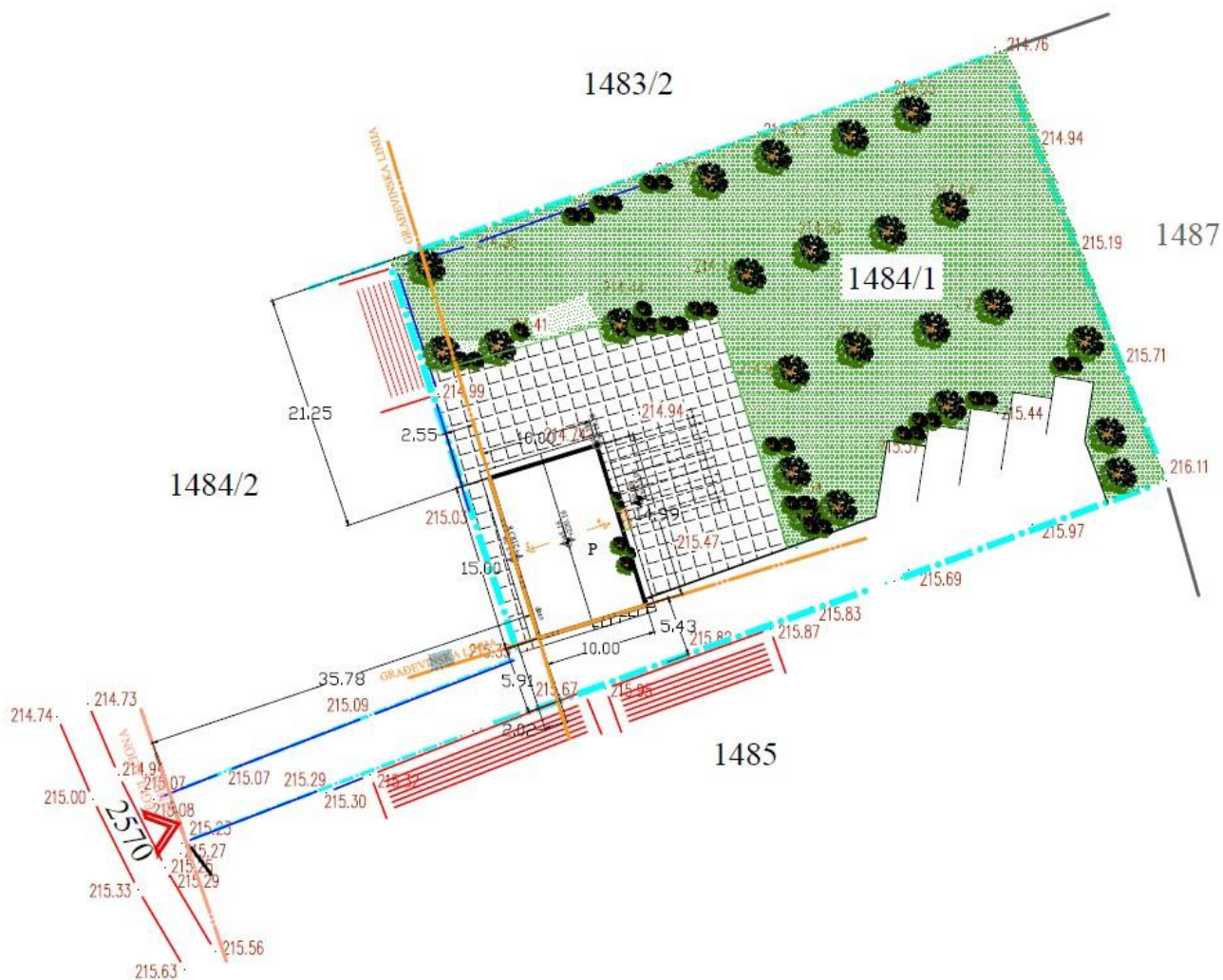
подручјима („Сл.лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90). Заштита људи од последица удара кинетичке енергије у тлу, као и материјалних добара спроводиће се кроз статичке прорачуне на VII° MCS, као и путем еластичних веза и преносника.

- 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 39-21/24 од 24.04.2024.год., где је наведено постоје изграђени објекти фекалне канализационе мреже. За новоизграђени објекат, на датој кп. бр. 1484/1, КО Шајиновац у Шајиновцу, прикључак за новоизграђени објекат на канализациону мрежу извршити у улици Бранка Радичевића, тј. прикључити објекат на постојећу канализациону мрежу;
- 2. Електроинсталације:** Према условима „Електродистрибуција Србије“, д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Ниш“, број услова за пројектовање и прикључење 2541200-Д-10.23-190379/2-24 од 24.04.2024.год., где су наведени услови које треба да задовољи објекат да би се изградио прикључак. Инвеститор је у обавези да обезбеди ОММ (орман мерног места) за смештај једног бројила на постојећем стубу мреже ниског напона. Од ОММ-а до разводне табле потрошача, прикључак извести по избору пројектанта у складу са важећим технички прописима. У складу са чланом 16. став 3. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), обавезује се инвеститор да приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе достави Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије закључен са Електродистрибуцијом Србије д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуције Ниш, све у складу са прибављеним Условима имаоца јавних овлашћења;

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.



НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова је идејно решење за изградњу стамбеног објекта спратности П на к.п.бр. 1484/1 К.О. Шајиновац у Шајиновцу, општина Дољевац, урађен од стране „ТЕХНОИНЖЕЊЕРИНГ“ д.о.о. Прокупље, број техничке документације 3-04/24-ИДР-ГС од априла 2024.године (главни пројектант Биљана Стајковић Стевановић, дипл.инж.грађ.), број лиценце: 317 7851 04 као и услови за пројектовање и прикључење издати од следећих имаоца јавних овлашћења:

1. ЈКП „Дољевац“ из Дољевца, број техничких услова 39-21/24 од 24.04.2024.год.;
2. „Електродистрибуција Србије“, д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Ниш“, број услова за пројектовање и прикључење 2541200-Д-10.23-190379/2-24 од 24.04.2024.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.

ДОДАТНА НАПОМЕНА: Чланом 83. (с9) 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.

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 Дољевац, у року од 3 дана од дана пријема истих.

Доставити:

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

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