



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ
Одељење за урбанизам
и инспекцијске послове
Број: ROP-DOL-11117-LOC-1/2024
Интерни број: 353-162
Датум: 08.05.2024.год.
Д о љ е в а ц

Општинска управа Општине Дољевац – Одељење за урбанизам и инспекцијске послове, поступајући по захтеву инвеститора, **Абдул Славица из Ниша, ул. Војводе Танкосића бр.1 прилаз 6, општина Медијана**, за изградњу стамбеног објекта спратности П (приземље) на к.п.бр. 1800 К.О. Белотинац, општина Дољевац, *поднетог од стране пуномоћника*, Стојковић Марка из Чапљинца, ул. Јордана Стојановића бр.52, 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 (приземље) на к.п.бр. 1800 К.О. Белотинац, општина Дољевац

Изградња стамбеног објекта спратности П (приземље) на к.п.бр. 1800 К.О. Белотинац, општина Дољевац.

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

1. Број катастарске парцеле: 1800;
2. Катастарска општина: Белотинац;

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

К.п.бр. 1800 К.О. Белотинац налази се у оквиру Просторног плана општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 16/11 и 91/19), са наменом предвиђеном за „Становање С1“.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

- 1. Површина грађевинске парцеле:** 978 м² (к.п.бр. 1800 К.О. Белотинац у Белотинцу);
- 2. Услови за образовање грађевинске парцеле:** постојећа парцела испуњава услов за грађевинску парцелу;
- 3. Опис локације:** Овим пројектом је предвиђена изградња стамбеног објекта планиране спратности П (приземље) у Белотинцу, општина Дољевац, на к.п.бр. 1800 К.О. Белотинац у ул. Првомајска бб. Кота приземља +0,37м од релативне коте терена – нулте коте објекта ($\pm 0,00$). Апсолутна кота терена је према КТП-у 187,95м на месту 7 где се планира позиција објекта. Планирани објекат се налази у Белотинцу, општина Дољевац, локација која припада II климатској и VIII сеизмичкој зони. Подручје локације карактерише умереноконтинентална клима, а просечна годишња температура ваздуха је +11,40°C. За предметни објекат нису вршена претходна истраживања
- 4. Врста и намена објеката:** Објекат је пројектован као слободностојећи стамбени објекат. Терен је у благом паду од северне ка јужној страни дуж целе парцеле, тако да је потребно извршити равнање

терена пре почетка радова на коти 187,95м, на месту где ће бити позициониран објекат. Паркинг место је у оквиру парцеле и планирано је два паркинг места. Намена објекта је становање са једном стамбеном јединицом. Стамбени објекат се састоји из једне етажне, приземља. У приземљу стамбеног објекта је смештен ходник, дневна соба са трпезаријом и кухињом, које чине јединствену целину, остава, тоалет, купатило и три спаваће собе. Приземље је подигнуто на коти од 0,37м у односу на коту терена. Светла висина у приземљу износи 2,65м, а спратна 2,85м. Свм просторијама у приземљу се приступа из ходника. Просторије ка јужној страни објекта имају балконска врата. Кров је четвороводни, покривач је цреп. На објекту је планиран један димњак, који се налази у дневној соби.

5. Тип објекта: Слободностојећи на парцели.

6. Положај објекта у односу на регулациону линију:

Растојање регулационе линије од грађевинске линије је 5,0м. 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. 1800 К.О. Белотинац је 11,15%, а остварени индекс изграђености је 0,11.

8. Основни подаци о објекту и локацији:

Број катастарске парцеле: 1800;

Укупна БРГП: 109,10 м²;

Укупна бруто изграђена површина: 109,10 м²;

Укупна нето површина: 87,53 м²;

Површина приземља: 109,10 м²;

Висина слемена од нулте коте Н=5,51 м;

9. Дозвољена висина и спратност објекта:

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

Висина планираног стамбеног објекта: 5,51м (висина слемена), односно 3,20м (висина венца);

Планирана спратност објекта је П (приземље). Спратна висина објекта: 2,85м;

10. Кота приземља: Кота приземља објекта 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 1,2м виша од нулте коте;

Према ИДР-у кота пода приземља налази се на + 0,37м од релативне коте терена – нулте коте објекта ($\pm 0,00$).

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 2,5м

2) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0м

3) први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5м

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 1,0 м

2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0м

Новопланирани стамбени објекат позициониран је на 1800 К.О. Белотинац са следећим удаљењима: са јужне стране објекат је удаљен 26,8м од к.п.бр. 1760 и 1759/1 К.О. Белотинац. Са северне стране објекат је удаљен 4,8м од к.п.бр. 1801/1 К.О. Белотинац. Са источне стране објекат

је удаљен 3,4м и 3,1м од к.п.бр. 1809 К.О. Белотинац. Са западне стране објекат је удаљен 5,5м од к.п.бр. 1799 К.О. Белотинац.

12. Међусобна удаљеност објеката

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

За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0м 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 0,9м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4м. 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 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 70,0м² корисне површине.

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

Приступ објекту предвиђен је са парцеле 1800 К.О. Белотинац на улицу Првوماјску к.п.бр. 1804 К.О. Белотинац.

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, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

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.

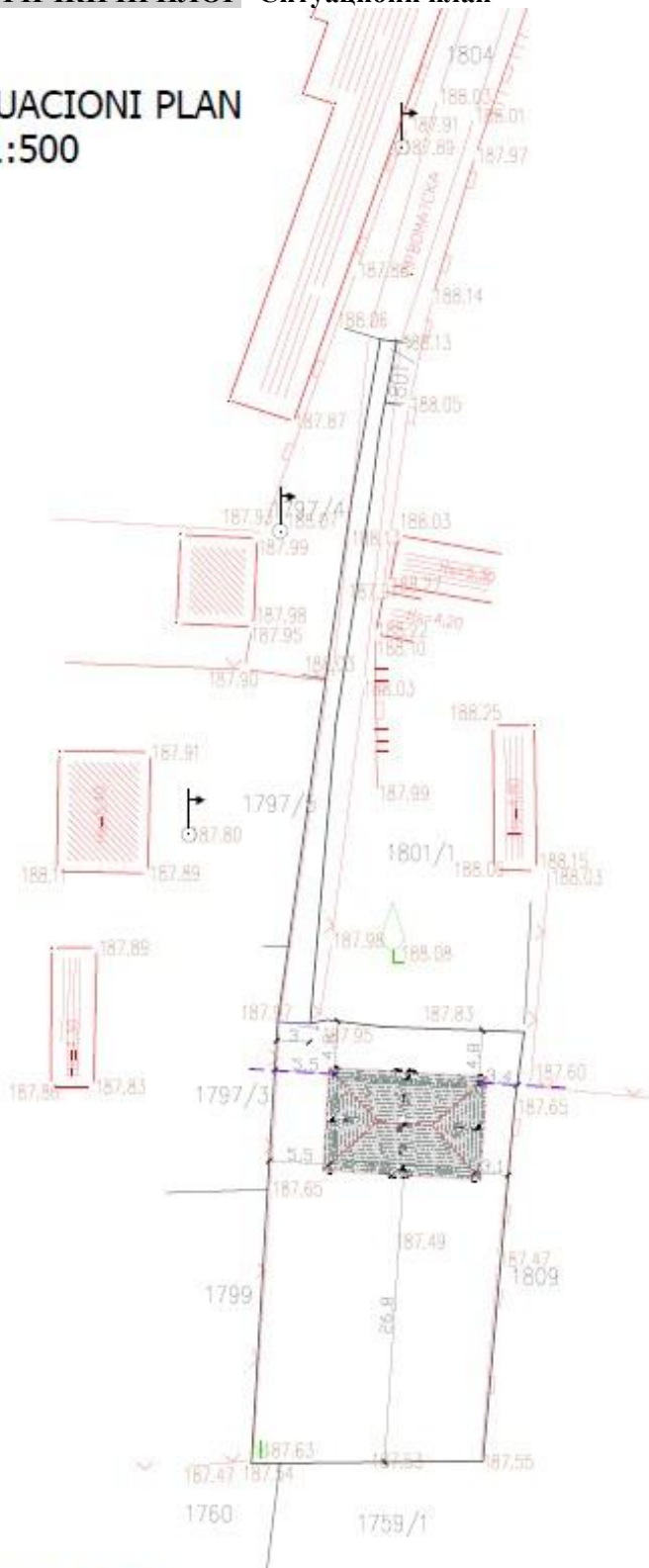
- 4. Заштита од елементарних непогода:** Објекат мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90). Заштита људи од последица удара кинетичке енергије у 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 39-22/24 од 24.04.2024.год., где је наведено да не постоје изграђени објекти атмосферске и фекалне канализационе инфраструктуре, па је тренутно решење за сакупљање и испуштање санитарних отпадних вода могуће у водонепропустиву септичку јаму. Изграђена септичка јама мора се редовно одржавати и чистити у току употребе. Приликом извођења радова на прикључењу објекта на другу линијску инфраструктуру, ако траса прелази на другу страну асфалтног пута, потребно је урадити подбушивање пута (избећи сечење асфалта), како би се на тај начин очувала конструкција трупа пута, уз претходно прибављену Сагласност за раскопавање од надлежног управљача локалног пута.;
- 2. Електроинсталације:** Према условима „Електродистрибуција Србије“, д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Ниш“, број услова за пројектовање и прикључење 2541200-Д-10.23-190359/2-24 од 24.04.2024.год., где је наведено да се услови издају уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова: У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је: проширење 10/0,4 kV „Белотинац 3“, каблом типа и пресека FR-N1XD9-AR 3x35+54,6mm². Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Ниш“;
- 3. Водовод:** Према условима Јавног комуналног предузећа за водовод и канализацију „НАИСУС“ ул. Књегиње Љубице бр.1/1, Ниш, број техничких услова 9015/1 од 29.04.2024.год., где је наведено да за водоводни прикључак и водоводне инсталације објекта усмерити за прикључење на водовод РЕ 63 у Улици Првомајска. Водомерски шах лоцирати на почетку к.п. непосредно уз водовод РЕ63.;

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.

SITUACIONI PLAN
R=1:500



LEGENDA:

- Katastarsko stanje
- Snimljeno stanje
- Ulazna kapija
- Građevinska linija
- Gabarit objekta
- Betonska ograda
- Žičana ograda
- Čelična ograda

URBANISTIČKI PARAMETRI:

1. indeks izgrađenosti 0,11
2. indeks zauzetosti 11,15 %

KARAKTERISTIKE OBJEKTA

objekat	spratnost	kota prizemlja (m)		kota terena (m)		kota prilaznog puta (glavne saobraznice) (m)		P (m) u osnovi	H (m)	
		apsolutna	relativna	apsolutna	relativna	apsolutna	relativna		na dnevnu	venca
stambeni	p	apsolutna	+188,32	apsolutna	+187,95	apsolutna	+188,00	109,10	apsolutna	relativna
		relativna	+0,37	relativna	0,00	relativna	+0,05		+193,46	+5,51
									apsolutna	relativna
									+191,15	+3,20

MS MODEL PROJEKT			
<small>POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM OBJEKTIMA</small>			
Naručilac projekta: Abdul Šabanović ul. Vojvode Tankosića br. 1, prikolica br.8, 18000 NS Abdul Šabanović ul. Vojvode Tankosića br. 1, prikolica br.8, 18000 NS			
Naziv objekta: Stambeni objekat spratnosti P na KP br. 1800 KO Brijuni			
Osnovni i naziv dela projekta: 1 - Projekat arhitekture			
Naziv crteža: Situacioni plan			
Odgovorni projektant: Marko H. Stoković, inž. arhitekt Ilova br. 321 A 17821		<i>M. Stoković</i>	
Datum apr. 2014g.	Osnovni nacrt, 1/1	Skala: 1:50	Crtež broj: 1

НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова је идејно решење за изградњу стамбеног објекта спратности П (приземље) на к.п.бр. 1800 К.О. Белотинац, општина Дољевац, урађен од стране Радње за пројектовање и услужне делатности „MS MODEL ПРОЈЕКТ“ ц. Чапљинац, ул. Јордана Стојановића бр. 52, број техничке документације 36/24 од априла 2024. године (главни пројектант Марко Стојковић, маст. инж. арх., број лиценце: 321 А176 21 као и услови за пројектовање и прикључење издати од следећих имаоца јавних овлашћења:

1. ЈКП „Дољевац“ из Дољевца, број техничких услова 39-22/24 од 24.04.2024. год.;
2. „Електродистрибуција Србије“, д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Ниш“, број услова за пројектовање и прикључење 2541200-Д-10.23-190359/2-24 од 24.04.2024. год.;
3. Јавно комунално предузеће за водовод и канализацију „НАИСУС“ ул. Књегиње Љубице бр. 1/1, Ниш, број техничких услова 9015/1 од 29.04.2024. 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.

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.

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