



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ  
Одељење за урбанизам  
и инспекцијске послове  
Број: ROP-DOL-13346-LOC-1/2024  
Интерни број: 353-187  
Датум: 14.05.2024.год.  
Д о љ е в а ц

Општинска управа Општине Дољевац – Одељење за урбанизам и инспекцијске послове, поступајући по захтеву инвеститора, **Митић Томислава из Орљана, ул. Ратка Павловића бр.2, општина Дољевац**, за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта спратности П+1 (приземље+спрат) на к.п.бр. 1928 К.О. Орљане, 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 реконструкцију и доградњу стамбеног објекта спратности П+1 (приземље+спрат) на к.п.бр. 1928 К.О. Орљане, општина Дољевац**

Реконструкција и доградња стамбеног објекта спратности П+1 (приземље+спрат) на к.п.бр. 1928 К.О. Орљане, општина Дољевац.

- Категорија објекта А;
- Класификациони ознака 112111 (100%);

1. Број катастарске парцеле: 1928;
2. Катастарска општина: Орљане;

### I ПЛАНСКИ ОСНОВ

К.п.бр. 1928 К.О. Орљане 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:** 1193 м<sup>2</sup> (к.п.бр. 1928 К.О. Орљане у Орљану);
- 2. Услови за образовање грађевинске парцеле:** постојећа парцела испуњава услов за грађевинску парцелу;
- 3. Опис локације:** Овим пројектом је предвиђена реконструкција и доградња стамбеног објекта спратности П+1 у Орљану, на к.п.бр. 1928 К.О. Орљане. Парцела се ослања на улицу Ратка Павловића. Реконструкцијом је предвиђена замена целокупне четвороводне дрвене кровне конструкције са кровним покривачем од црепа равним кровом са подигнутом атиком у габаариту објекта. Такође је предвиђена и енергетска санација у циљу повећања енергетске ефикасности објекта са потребном термоизолацијом и замена постојећих спољних отвора (прозора, портала и врата) PVC столаријом, као и постављање термоизолације испод кровних равни и испод дограђеног дела етаже у нивоу првог спрата. Парцела је са малим падом ка улици и ограђена. Кота приземља стамбног објекта је (+0,10м) од релативне коте терена. За нулту коту објекта усвојена је релативна кота терена од 194,40м.н.в. што одговара нивелационој коти саобраћајнице испред улаза у објекат.

- 4. Врста и намена објекта:** Постојећи стамбени објекат је димензија око 12,3x9,5м на датој грађевинској парцели. Објекат је површине  $P_{bg}=116.85m^2$  у основи, укупне  $P_{bg}=244,37m^2$  и укупне  $P_n=187.27m^2$ . Дограђује се део објекта на југоисточној страни објекта димензија 6,90x3,45м (спратности II) и 12,4x4,64м (спратности II+1). Бруто површина објекта у основи приземља је повећана због доградње и због дебљине слоја термоизолације која се ради на објекту и износи  $197,56m^2$ , док нето површина објекта у приземљу износи  $165,92m^2$ . Укупна бруто површина објекта износи  $378,15m^2$ , а укупна нето површина објекта  $307,87m^2$ . Висина објекта се смањује, тако да износи на слемениу 5,75м и 6,40м (на објекту) и 3,10м (надстрешница). Објекат се налази у североисточном делу парцеле. Објекат има две стамбене јединице, једна је у приземљу, а друга на спрату, доградњом се задржава постојећи број стабених јединица. Приземље објекта садржи улазну терасу, ходник, дневну собу са трпезаријом и кухињом, две спаваће собе, две оставе, куатило и степениште за спрат. Доградњом се у приземљу формира простор за паркирање аутомобила. Степениште је са спољашње стране, једнокрако, армирано бетонско, надкљивено. Улаз у приземље објекта је са југоисточне стране, док је улаз за спрат објекта са југозападне стране. Спрат садржи улазни део-светларник, ходник, дневну собу са трпезаријом, кухињу, две спаваће собе, две оставе, купатило и терасу. Тераса је са југозападне стране. Спрат нема топлу везу са приземљем. Доградњом се формира још једна просторија на спрату објекта површине  $50,80m^2$  и чија је намена просторија за славе и прославе. Све просторије су одговарајућим прозорима довољно осветљене. Димензије и распоред просторија су у складу са потребама инвеститора.
- 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%).  
Грађевинска линија планираног стамбеног објекта је према Идејном решењу је 1,54; 0,62 и 0,58м у односу на регулациону линију према прилазу.
- 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. 1928 К.О. Орљане је 28,08%, а остварени индекс изграђености је 0,428.
- 8. Основни подаци о објекту и локацији:**  
Број катастарских парцела: 1928;  
Укупна БРГП надземно:  $378,15 m^2$ ,  
Укупна бруто изграђена површина:  $378,18 m^2$ ;  
Укупна нето површина:  $307,87 m^2$ ,  
Површина приземља:  $197,56 m^2$ ;  
Висина слемена од нулте коте  $H=8,50 m$ ;  
Висина венца од нулте коте  $H=5,55 m$ .
- 9. Дозвољена висина и спратност објекта:**  
Максимална дозвољена висина је до 12,0м, а помоћних објеката 5,0м.  
Висина планираног стамбеног објекта: 8,50 м (висина слемена), односно 5,55 м (висина венца);  
Планирана спратност објекта је II+1 (приземље+спрат). Спратна висина објекта: 2,75 и 2,80м;
- 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;  
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2м нижа од коте нивелете јавног пута;  
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака ових шравила;  
Према ИДР-у кота пода приземља налази се на  $\pm 0,00$ .
- 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 1,0м
- 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0м

Новопланирани стамбени објекат позициониран је на 1928 К.О. Орљане са следећим удаљењима: са јужне стране објекат је удаљен 1,54; 0,62 и 0,58м од ул.Ратка Павловића. Са северне стране објекат је удаљен 1,28м и 0,69м од к.п.бр. 1928 К.О. Орљане. Са источне стране објекат је удаљен 7,75м и 2,86м од државног пута Пб реда бр.418, а са западне стране објекат је удаљен 17,44м.

## **12. Минимална 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.

Удаљеност постојећег помоћног објекта од планираног стамбеног је 7,33м.

- 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 отворати 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 објекту предвиђен је преко постојећег прикључка локалног пута ул.Ратка Павловића.

**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<sup>o</sup> 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.

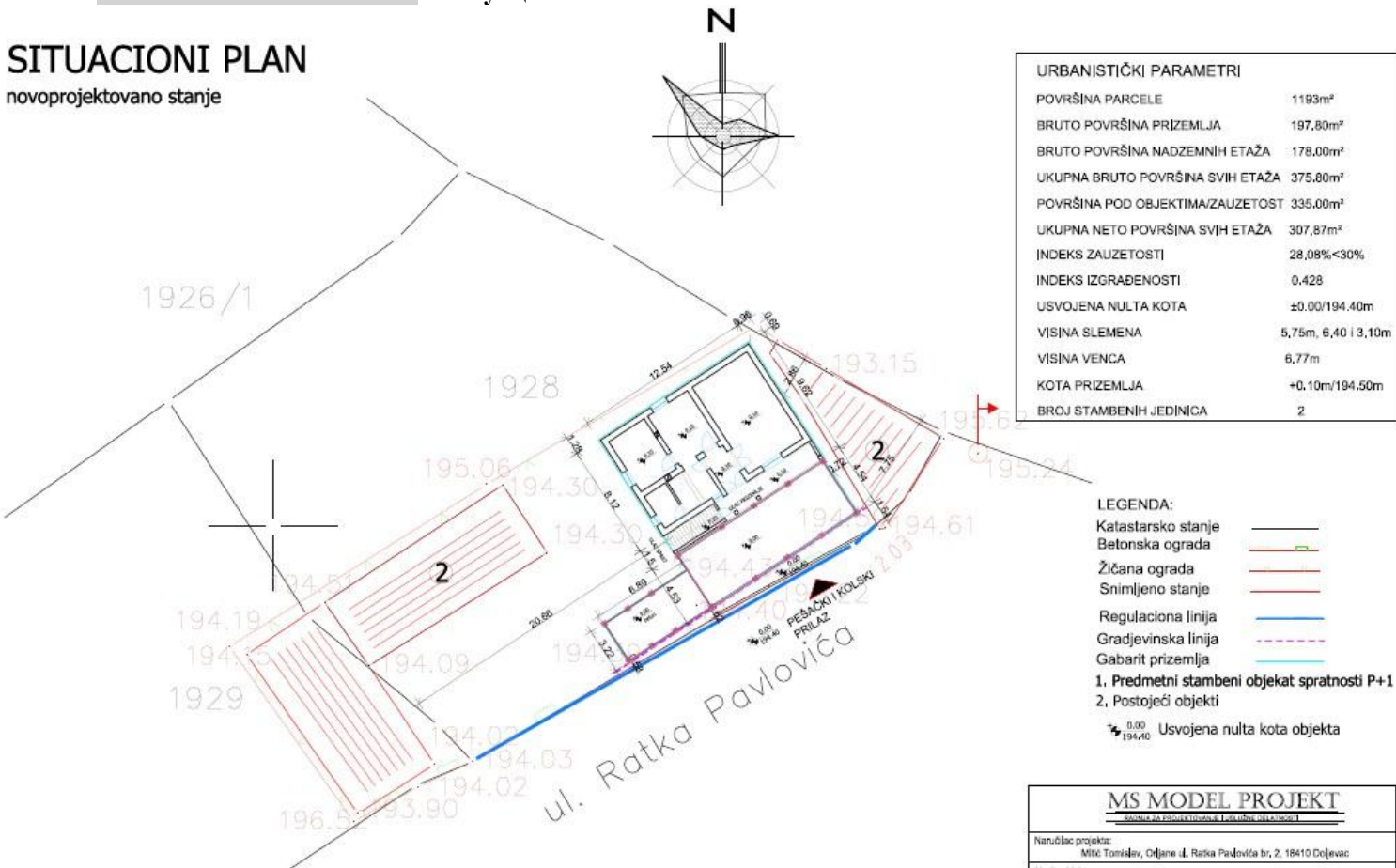
### **IV УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

**Задржавају се постојећи прикључци.**

**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

novoprojektovano stanje



URBANISTIČKI PARAMETRI	
POVRŠINA PARCELE	1193m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	197,80m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA	178,00m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA	375,80m <sup>2</sup>
POVRŠINA POD OBJEKTIMA/ZAUZETOST	335,00m <sup>2</sup>
UKUPNA NETO POVRŠINA SVIH ETAŽA	307,87m <sup>2</sup>
INDEKS ZAUZETOSTI	28,08% < 30%
INDEKS IZGRADENOSTI	0,428
USVOJENA NULTA KOTA	±0.00/194.40m
VISINA SLEMENA	5,75m, 6,40 i 3,10m
VISINA VENCA	6,77m
KOTA PRIZEMLJA	+0.10m/194.50m
BRJOK STAMBENIH JEDINICA	2

- LEGENDA:
- Katastarsko stanje
  - Betonska ograda
  - Žičana ograda
  - Snimljeno stanje
  - Regulaciona linija
  - Gradjevinska linija
  - Gabarit prizemlja
1. Predmetni stambeni objekat spratnosti P+1  
 2. Postojeći objekti
- ±0.00 / 194.40 Usvojena nulta kota objekta

MS MODEL PROJEKT			
AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAĐEVINARSTVO			
Naručilac projekta:	Miloš Tomislav, Orljane ul. Ratka Pavlovića br. 2, 18410 Doļevac		
Naziv objekta:	Rekonstrukcija i ogradnja stambenog objekta spratnosti P+1 na k.p.br. 1928 KO Orljane		
Oznaka teh.zak.	1. Projekat arhitekture		
Naziv crteža:	SITUACIONI-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJEM I PRIKAZOM SAGRAĐAČINOG REŠENJA		
Odgovorni projektant:	Marko Stojković, dia	licenca broj 321 A176 21	<i>[Signature]</i>
Datum:	April 2024.god.	Čimbenik: I, II, III	Razmera: 1:100 Crtež broj: 3

## НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова је идејно решење за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта спратности П+1 (приземље+спрат) на к.п.бр. 1928 К.О. Орљане, општина Дољевац, општина Дољевац, урађен од стране Радње за пројектовање и услужне делатности „MS MODEL PROJEKT“ ц.Чапљинац, ул.Јордана Стојановића бр.52, број техничке документације 44/24 од априла 2024.године (главни пројектант Марко Стојковић, маст.инж.арх., број лиценце: 321 A176 21.

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. (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.

**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