



Република Србија

ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА

Општинска управа

Одељење за привреду и локални економски развој

Број: РОР-КУР-41671-ЛОС-1/2021

Дана: 29.11.2021. године

Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Општине Куршумлија, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова за изградњу породичне куће са једним станом спратности По+П+0 на катастарској парцели бр. 267 и 268 КО Горња Микуљана, који је дана: 22.11.2021. године поднео: Ненад Дељанин [REDACTED], преко пуномоћника: Јелена Ђуровић [REDACTED] на основу члана 53.а) 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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“ бр. 68/2019) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 115/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I ИЗДАЈУ СЕ локацијски услови за изградњу породичне куће са једним станом, спратности По+П+0, на катастарској парцели бр. 267 и 268 КО Горња Микуљана

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Горња Микуљана, Куршумлија, Топлички округ
Потес/улица: село
Број кат. парцеле : 267 и 268
Кат. општина: КО Горња Микуљана

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Тип објекта: Слободностојећи објекат
Намена: Становање
Категорија: Б
Класификациони број: 111012–Издвојене куће за становање или повремене боравак до 2000m² и П+4+Пк (ПС)
Врста изградње: Нова градња

Димензије објекта:

-Укупна површина парцеле:	2960,00 m ²
-Укупна БРГП изграђена површина:	483,39 m ²
- Укупна БРГП надземно:	244,15 m ²
- Површина земљишта под објектом:	352,60 m ²
Индекс заузетости:	11,91 %
Индекс изграђености:	0,08

Висина објекта:

- спратност:	По+П+0
- апсолутна висинска кота приземља:	462,69 mmv
- апсолутна висинска кота атике:	467,39 mmv

Број функционалних јединица / број станова: 1 (један)

Број паркинг места на парцели: 1 (минимум један)

Постојећи објекти на парцели које треба уклонити пре грађења: нема

Положај објекта на парцели: према ситуационом плану ИДР-а

Грађевинска линија: минимум 5,0м од појаса регулације некатегорисано пута на кп бр.457 КО Горња Микуљана

Прикључци на инфраструктуру:

- на електродистрибутивну мрежу: Постојећи прикључак и постојеће бројило снаге 25А
- прикључак на јавни водовод: Нема. До изградње јавне водоводне мреже користиће се вода из сопственог бунара са прикључком Ø25mm
- прикључак на јавну канализацију: Нема. До изградње јавне канализационе мреже одвод фекалних отпадних вода вршиће се у водонепропусну септичку јаму на парцели
- прикључак на атмосфер. канализацију:.. Нема. Атмосферска вода са кровова објекта и са саобраћајних површина одводи се у зелене површине на парцели

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Просторни план јединице локалне самоуправе Куршумлија ("Сл. лист општине Куршумлија", бр.6/2015)

Кат.парц.бр. 267 и 268 КО Горња Микуљана се налазе у обухвату шематског приказа 2-07: Куршумлија-подручје МК, у орјентационим границама грађевинског подручја, на површини планиране намене простора: РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА НАСЕЉА ЗА КОЈА СЕ РАДИ ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА И ЗОНЕ ЗА ДИРЕКТНУ ПРИМЕНУ ПЛАНА

Правилима грађења дефинишу се следећи елементи и појмови и они су обавезујући:

- дозвољени максимални индекси искоришћавања парцела (индекс заузетости и индекс изграђености);
- највеће дозвољене надземне висине зграда, у спратовима или метрима;
- правила за минималне површине грађевинских парцела и минималну ширину фронта парцеле;
- прописана обавеза обезбеђења потребних паркинг места;
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле;
- растојање објекта од бочних граница парцеле;
- растојање објекта од бочних суседних објеката;
- међусобно растојање објекта на парцели;

- растојање објекта од задње границе парцеле.

У постојећем насељском ткиву максимална висина објекта износи 1,5 регулационе ширине улице, а у новопланираним деловима насеља висина нових објеката износи једну регулациону ширину улице. У случају када је грађевинска линија објекта повучена у односу на регулациону линију парцеле висина објекта може бити већа, али не виша од максималне дозвољене за одређени тип изградње и намену.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ, ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска линија

Грађевинска линија је линија до које и на којој је могућа изградња објекта. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објекта на суседним парцелама.

Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Минимално растојање од суседних бочних парцела износи 2,5 м.

Грађевински елементи објекта (еркери, дократи, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1,20 м на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља;

- 0,60 м (односно 0,90 м) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50 м (односно 2,50 м); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и

- 1,20 м на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00 м, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасале према задњем дворишту (изнад приземља).

Позиционирање отворених спољних степеница - Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предвидео) ако је грађевинска линија 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ВИШЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

На парцели се могу градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прејорјачити урбанистички показатељи међусобног удаљења објеката као код објеката на суседним парцелама и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Предвиђени параметри користе се за израчунавање капацитета и примењују се само на први ред парцела уз улицу. У случајевима када је парцела дубља од 50 м параметри се примењују за подручје дубине до 100 м од регулације саобраћајнице.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПО ТИПИЧНИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА - ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ, ИНДЕКС ВИСИНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, СПРАТНОСТ, ВИСИНА ОБЈЕКТА

4.7.4.1. Општа правила грађења за типичне целине и зоне становања

СТАНОВАЊЕ РУРАЛНОГ ТИПА

У сеоским стамбеним зонама, дефинисаним правилима уређења, важе следећа правила:

-индекс заузетости дефинише се за стамбени део макс. 30%; а за економски део макс. 30%;

-индекс изграђености у сеоским зонама је макс. 0,5; односно дефинише се за стамбени део максимум 0,4; а за економски део 0,6;

-највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је П+1+Пк. Изузетно, ако то технологија производње захтева, могућа је већа висина објекта у складу са производним процесом;

-најмања парцела у зависности од врсте сеоског домаћинства: за једнопородично становање 400м², за мешовито пољопривредно домаћинство 600м² и за пољопривредно 1200м²;

-најмања ширина фронта грађевинске парцеле за нове објекте је 20 м;

-растојање грађевинске од регулационе линије за стамбени објекат је од 5 до 10 м у зависности од врсте сеоског насеља и начина изграђености: у зони нових објеката min. 5 м, а у зони са преко 50% постојећих објеката прилагођено постојећим грађевинским и регулационим линијама;

-минимално растојање стамбеног објекта од бочне границе парцеле износи 3 м;

-међусобна удаљеност спратних стамбених објеката је минимално половина висине вишег објекта;

-на једној грађевинској парцели уз обавезно издвајање стамбеног дела од економског, могуће је градити помоћне и економске објекте (у стамбеном делу: летња кухиња, спремишта, и сл.; у економском делу: сточне стаје, млекара, амбар, кош и сл.);

-минимална удаљеност стамбеног од економског објекта (сточне стаје и сл.) је 15 м;

-минимална удаљеност стамбеног објекта, изворишта и бунара од ђубришта и пољских клозета и сл. износи 20-25 m и то ако су ђубришта на нижој надморској висини од изворишта (до увођења насељске канализационе мреже);

-минимална удаљеност новоизграђених суседних економских делова парцела не сме бити мања од 1 m од бочне границе парцеле;

-ако је нагиб терена парцеле према јавном путу могуће је поставити економски део парцеле на грађевинској линији удаљеној од регулационе линије пута за ширину обавезног заштитног зеленог појаса од min. 3 m;

-најмања ширина приступног стамбеног пута износи 2,5 m и економског 3,0 m;

-паркирање (гаражирање) за стамбене објекте решавати у оквиру сваке парцеле појединачно и обезбедити једно паркинг место по једном стану (домаћинству);

V ОСТАЛО

Обзиром да на предметној просторној целини не постоји изграђен систем за јавно водоснабдевање и одвођење отпадних вода и изношење смећа, потребно је обезбедити алтернативно снабдевање водом и изградити прописну септичку јаму и склопити уговор са надлежном организацијом за црпљење исте.

Дозвољене су искључиво водонепропусне септичке јаме, одговарајуће запремине са адекватним шахт поклопцем. Водонепропусна бетонска септичка јама гради се на минимално 3,0m од границе суседне парцеле.

При реализацији пројекта потребно је применити правила заштите природних добара, животне средине и живота и здравља људи.

VI ПРЕТХОДНИ УСЛОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА И ИЗДАВАЊЕ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је, ради формирања грађевинске парцеле, **извршити промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште.**
- Предметни објекти се не налазе на Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр.114/08), те **не постоји обавеза** покретања поступка пред надлежним органом ради прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда те студије.
- Инвеститор се обавезује да до издавања употребне дозволе **изврши спајање катастарских парцела** за које се издају локацијски услови.

VII ТАКСЕ И НАКНАДЕ

За издавање локацијских услова наплаћују се следеће таксе и накнаде:

* Накнада Агенцији за привредне регистре за вођење централне евиденције у износу од 1.000,00 динара;

* Републичка административна такса за подношење захтева у износу од 3240,00 динара;

* Општинска накнада за услуге издавања локацијских услова у складу са чл. 1.Одлуке о измени и допуни одлуке о општинским административним таксама и накнадама за услуге које врши општинска управа („Сл. лист општине Куршумлија“, бр. 35/2016), за објекте из класе Б у износу од 20.000,00 динара;

* РГЗ Одељење за катастар водова Краљева: Републичка административна такса за издавање уверења о подземним водовима у укупном износу од 1010,00 динара и

* РГЗ Служба за катастар непокретности Куршумлија: Републичка административна такса за издавање копије плана у укупном износу од: 780,00 динара.

VIII ВАЖЕЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са локацијским условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

IX НАПОМЕНА

Саставни део локацијских услова је Идејно решење - пројекат архитектуре за изградњу породичне куће По+П+0, к.п. 268 и 267 КО Горња Микуљана, израђено од стране пројектанта: "TERRONI PRO" DOO Милутина Ускоковића бр.14, Куршумлија, одговорни пројектант: Јелена Ђуровић, мастр.инж.арх., лиценца бр. 210 А012 4219, број дела пројекта: 04/2021-1, Београд, 2021., али само у погледу елемената утврђених локацијским условима, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације.

На основу локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи (*„Сл.гласник РС”, бр.72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021*).

Инвеститор покреће поступак за издавање решења о грађевинској дозволи подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС. Уз захтев, инвеститор је дужан да приложи доказе прописане чл.16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (*“Сл.гласник РС” бр.68/2019*).

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке, чланом 118.а) Закона о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (*„Сл. гласник РС” бр.73/2019*).

По издавању локацијских услова, подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, у ком случају се врши измена локацијских услова.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском Већу Општине Куршумлија у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова. Приговор се подноси преко овог одељења.

Локацијски услови се достављају:

1. Подносиоцу захтева
2. Регистратору ради објављивања,
3. Уз досије предмета.

Обрадила,

Саветник на пословима из области урбанизма

и обједињене процедуре:

Наташа Ђуровић, дипл. инж. грађ.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

Снежана Радовић дипл. економиста