

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА КРУПАЊ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за инспекцијске, стамбено-комуналне,
имовинско-правне послове, урбанизам и грађевинарство
Одсек за спровођење обједињене процедуре,
планирање и изградњу

Број предмета: ROP-KRN-40604-LOCA-2/2025

Датум: 23.01.2025. године

К р у п а њ

Одсек за спровођење обједињене процедуре, планирање и изградњу, Одељење за инспекцијске, стамбенокомуналне, имовинско-правне послове, урбанизам и грађевинарство Општинске управе Општине Крупањ решавајући по захтеву Божићара Цвијића из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Мирослава Павловића из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], ЗА ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА бр. ROP-KRN-40604-LOC-1/2024 од 30.12.2024. године за изградњу стамбеног објекта - викендице на кат.парц. бр. 1421/4 КО Кржава, а на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 - Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 96/23), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/23), у складу са Просторним планом општине Крупањ до 2020.г. ("Сл. лист општине Крупањ" бр. 10/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбеног објекта - викенд куће на кат. парцели број 1421/4 КО Кржава, потребни за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу Просторним планом општине Крупањ до 2020.г. ("Сл. лист општине Крупањ" бр. 10/12).

II. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Врста земљишта: пољопривредно земљиште

Начин коришћења земљишта: њива 7.класе

III. ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

Категорија планираног објекта: А, класификациони број: 111011.

Површина парцеле: 443 м² (грађ.подручје)

Катастарска парцела бр. 1421/4 КО Кржава испуњава услов за грађевинску парцелу (има излаз на саобраћајницу, потребну површину и облик).

Бруто површина објекта (за зграде): 62,48 м²

Површина земљишта под објектом/заузетост: 33,30м² (7,5%)

IV. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

основ за регулацију: **Просторни план општине Крупањ до 2020.г.** ("Сл. лист општине Крупањ" бр. 10/12)

намена кат.парцеле: **ТЦ 15 Викенд зона** - земљиште у грађевинском подручју

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

правила парцелације: Услови за парцелацију се односе искључиво на формирање нових парцела у типичним целинама. Површине парцела могу бити и мање или веће уколико се то дефинише урбанистичким планом.

минимална површина парцеле: 3,5 а

оптимална површина парцеле: 10,0 а

минимална ширина фронта: 11 м

оптимална ширина фронта: 22 м

приступи парцелама: Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину или преко сукорисничке површине. Минимална ширина приступа који се мора обезбедити је 3.0 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.

Услови за изградњу објеката:

подземне етажe Подземне етажe нису дозвољене

индекс заузетости парцеле..... максимални за зону ТЦ 15 је 60%

индекс изграђености максимални за зону ТЦ 15 је 1,5

регулациона линија..... граница са кат.парц. пута

грађевинска линија Објекти се постављају на преовлађујућу грађевинску линију улице или приступне саобраћајнице. Уколико грађевинска линија није дефинисана, објекти ће се поставити на линију која је удаљена минимално 2.0м од регулационе, под условом да нема других ограничења.

удаљеност од међа и суседа Сви објекти до регулације су искључиво слободностојећи објекти. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1.0м

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 м.

кровови На главним објектима су дозвољене све врсте кровова. На осталим објектима се препоручују коси кровови, нагиба кровних равни од највише 45°.

поткровља Поткровља могу имати назидак висок највише 1,80м.

одвођење атмосферских вода..... Одводњавање атмосферских вода са објеката и са партерних површина није дозвољено преко суседне/их парцела.

спратност максимално за зону ТЦ 15 је П+1+Пк

макс.број стамбених јединица једна

паркирање..... Обавезно је обезбедити све потребе за паркирањем у оквиру сопствене парцеле.

уређење слободних површина У оквиру сваке парцеле неопходно је обезбедити минимално 50% незастртих зелених површина.

изградња других објеката на парцели..... На парцели се као засебни објекти могу градити и други објекти, намењени становању и делатностима или помоћни објекти, уколико се тиме не премашују постављени урбанистички параметри. Највећа спратност другог објекта на парцели је П. Услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат. Економски објекти и помоћни објекти (оставе, надстрешнице и сл.) могу бити максималне површине 50 м². Могу се градити и помоћни објекти (оставе, бунари, септичке јаме, бунари и др.).

Ограђивање парцела: Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0.9 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м. Транспарентне ограде према суседима могу бити максимално високе 1,8м. Парцеле чија је ката нивелете виша од 0.9 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда 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 1.4 м уз

сагласност суседа, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1.4 м која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe. Оградe објеката на углу не могу бити више од 0.9 м рачунајући од коте тротоара уколико нарушавају визуелну прегледност саобраћајнице. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати према регулацији. Код стамбено пословних објеката потребно је улаз у пословни део објекта одвојити од стамбеног дела парцеле. Посебни услови за изградњу ограда: - висина парапета је максимално 0,5м, - транспарентном оградом се сматра она која има минималну прозирност од 20%.

Посебни услови: Постављање објеката типа: киосци, летње и зимске баште, јавни тоалети, рекламни панои и сл., у овој зони дефинисаће се посебним општинским актом (Програмом постављања пословних и других објеката на јавним површинама).

Пристап јавној саобр. површини: постојећи са пристапне саобраћајнице кп бр. 1421/6 КО Кржава - прибавити службеност пролаза.

V. ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

Идејним решењем планирана изградња породичног стамбеног објекта - викендице, максималног хоризонталног габарита 7,07×4,42м, спратности П+Пк (приземље + поткровље), класичан систем градње, 1 функционална јединица (стан), БРГП 62,48м², укупна нето површина 33,30м².

VI. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод и канализација: На предметној локацији не постоји изграђена улична водоводна и канализациона мрежа. Напајање објекта санитарном водом вршити из сопственог извора. Сакупљање и евакуација санитарно-фекалних вода – у водонепропусну септичку јаму у оквиру парцеле. Корисну запремину септичке јаме одредити према потребама за водом и броју пражњења јаме у току године, а у зависности од тога изабрати и врсту материјала од кога ће септичка јама бити наоправљена (армираног бетона или ПВЦ-а).

Електроенергетика: При пројектовању и извођењу планираног објекта у свему се придржавати Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број **2561200-D-09.14-7683-/1-25 од 20.01.2025.** године издатих од стране „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, Огранак Електродистрибуција Лозница. Након исходавања грађевинске дозволе приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Телекомуникације: Идејним решењем није предвиђен прикључак на телекомуникациону мрежу.

Саобраћај: постојећи са пристапне саобраћајнице кп бр. 1421/6 КО Кржава - прибавити службеност пролаза. Паркирање у оквиру парцеле.

VII. Услови прописани посебним законима:

Услови за одлагање комуналног отпада: Предметна локација тренутно није покривена услугом изношења комуналног отпада. Док ЈКП „1.мај“ Крупањ не прошири обухват

на територију којој припада предметна локација, комунални отпад прикупљати и одлагати у најближи контејнер.

Заштита од сеизмичких потреса: Објекат пројектовати према техничким прописима за 8 степен МСЦ.

Промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Власник катастарске парцеле којој је промењена намена из пољопривредног у грађевинско земљиште дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

Енергетска ефикасност: Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграда врши се израдом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Уколико се ради о згради која се користи повремено током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне), одредбе Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“ бр 61/11) се не примењују, у складу са чл. 1. став 2. овог правилника.

Уз захтев за издавање употребне дозволе потребно је приложити Енергетски пасош - члан 6. Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12, 44/18-др. закон и 111/22): Енергетски пасош морају имати све нове зграде, осим зграда које су овим правилником изузете од обавезе енергетске сертификације.

VIII. ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ (ПГД):

Пројекти одговарајућих области који су релевантни за предметни објекат, у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гласник РС“ бр. 96/23).

Одговорни пројектант је у обавези да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са прописима и правилима струке и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

IX. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење ИДР бр. Н-10/2024 од новембра 2024.** које се састоји од Главне свеске и Пројекта архитектуре, урађено од стране Јелена Ајдуковић пр. Инжењерске делатности и техничко саветовање "КАПИТАЛ ГРАДЊА" Лозница, главни пројектант Јелена Грујић, маст.инж.арх. (300 Р285 17)
- **Услови** за пројектовање и прикључење број **2561200-D-09.14-7683-/1-25 од 20.01.2025.** године издати од стране „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, **Огранак Електродистрибуција Лозница.**

X. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење ИДР бр. Н-10/2024 од новембра 2024. које се састоји од Главне свеске и Пројекта архитектуре, урађено од стране Јелена Ајдуковић пр. Инжењерске делатности и техничко саветовање "КАПИТАЛ ГРАДЊА" Лозница, главни пројектант Јелена Грујић, маст.инж.арх. (300 Р285 17)
- Геодетски снимак постојећег стања
- Извод из базе катастра непокретности од 27.11.2024. за кп бр. 1421/4 КО Кржава
- Образац QF-P04-001-002 Захтев за издавање услова за прикључење на дистрибутивни систем (широка потрошња – групни прикључак)

- Пуномоћје
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара и републичке административне таксе у износу од 2740,00 динара (400,00 динара за подношење захтева и 2340,00 за издавање локацијских услова) и општинске накнаде за издавање локацијских услова у износу од 2.560,00 динара

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

XII. На основу локацијских услова може се, на основу члана 134. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 - Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прибавити грађевинска дозвола.

Захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 96/23).

Поука о правном леку: На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Крупањ у року од три дана од дана достављања локацијских услова путем Система за електронско подношење пријава (ЦИС).

ДОСТАВИТИ: Подносиоцу захтева, у предмет и имаоцима јавних овлашћења.

Обрадила:

Руководилац Одељења

Славица Ђотуновић, дипл.граф.инж.

Начелник општинске управе
Милорад Симић, дипл.правник