Република Србија

Општина Медвеђа

Општинска управа општине Медвеђа

Одељење за урбанизам

Одсек за спровођење обједињене процедуре за издавање аката у области изградње

Број поступка: ROP-MED-6329-LOCН-2/2025

Број: 001580586 2025 06154 004 009 351 160

Датум: 2. април 2025. године

Медвеђа

Одсек за спровођење обједињене процедуре за издавање аката у области изградње Одељења за урбанизам Општинске управе општине Медвеђа, поступајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова који je поднео Османи (Кадри) Зећир из Ђулекара, улица Ђулекарски пут бб, општина Медвеђа, преко пуномоћника Миодрага Станковића из Лебана улица Карађорђева број 21, на основу чл. 8ђ. и 53а. - 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, 37/2019–др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023), члана 3. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 87/2023), у складу са условима утврђеним Просторним планом општине Медвеђа („Сл. гласник града Лесковца“ бр. 27/2012), а по овлашћењу начелника Општинске управе општине Медвеђа број 01-031-8/2023-1 од 24.03.2023. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу викенд куће, категорије А, класификациони бр. 111011

на катастарској парцели број 462/1 у КО Ђулекаре, општина Медвеђа

1. Подаци о локацији

*Место:* Ђулекаре, општина Медвеђа

Број, намена и површина парцеле:

Катастарска парцела бр. 462/1 у КО Ђулекаре, у бази података катастра непокретности води се као пољопривредно земљиште површине 458,00 м2, на коме право својине има Османи (Кадри) Зећир из Ђулекара са обимом удела 1/1.

Предметна парцела, према Просторном плану општине Медвеђа, према датом графичком прилогу - шеми насеља *Тупале и Ђулекаре* и Рефералној карти 1, налази се у границама планираног грађевинског подручја;

*Постојећи објекти:* Према подацима катастра непокретности и према Копији плана, на парцели бр. 462/1 у КО Ђулекаре нема евидентираних објеката - парцела је неизграђена.

2. Подаци о објекту

*Тип објекта:* Слободностојећи објекат

*Намена:* викенд кућа

*Категорија:* А

*Класификациони број:* 111011 – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400 м2 и П+1+Пк (ПС)

*Проценат заступљености:* 100 %

Карактер објекта*:* Стални трајни објекти

Етапност изградње*:* Нису предвиђене фазе у реализацији пројекта

Број функционалних јединица: 1

*Спратност планираног објекта:* Пр+Пк

*БРГП: 41,25*м2

*Бруто изграђена површина: 90,00* м2

*Нето површина:* 32,20м2

*Површина земљишта под објектом, заузетост:* 41,25м2

*Индекс заузетости:* 19,65 % < 40% (макс. према Плану – за парцеле мање од 600 m2)

*Индекс изграђености:* 0,073

*Прилаз локацији:* ИДР предвиђен је директан приступ предметне парцеле на локални пут (кат. пар. бр. 468 у КО Ђулекаре који се налази у јавној својини општине Медвеђа).

*Паркирање:* ИДР предвиђено је 1 паркинг место на кат. пар. бр. 462/1 у КО Ђулекаре;

*Коте:* Венац 7,17м, Слеме 4,18м;

*Спратна висина:* Пр=2,60м;

*Хоризонтални габарит:* Планирани објекат је у основи правоугаоног облика, димензије 7,50\*5,50m, приземље се састоји од дневне собе, купатила и степенице за поткровље, у поткровљу су смештене 2 спаваће собе и ходник;

*Регулациона и грађевинска линија:* Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не ометају функционисање објекта на парцели, инфраструктурну мрежу, као и функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама. Објекат поставити на прописаној удаљености од суседних парцела и објеката.

У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу. Непосредни заштитни појас за општински локални пут износи 5,00 м;

*Архитектонско обликовање и грађевински елементи:* Према ИДР.

3. Прибављена и приложена документација саставни су део Локацијских услова:

* Копија катастарског плана бр. 952-04-066-5889/2025 од 01.04.2025. године, издата од РГЗ СКН Медвеђа;
* Уверење бр. 956-308-6975/2025 од 31.03.2025. године, издато од РГЗ СКН – Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар инфраструктуре Врање, у коме се потврђује да у бази података катастра водова нема уписаних водова на обухвату катастарске парцеле 462/1 у КО Ђулекаре;
* Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење (0-главна свеска бр.тех.документације 0-10/2025 и 1-пројекат архитектуре бр.тех.документације -1-10/2025) од фебруара 2025. године, израђено од стране Студија за пројектовање и извођење радова у грађевинарству Белведере, Лебане улица Боре Станковићаброј 12, главни и одговорни пројектант Саша Михајловић, дипл.инж. арх. са лиценцом број 300 Н409 09;
* Геодетски снимак постојећег стања од 28.01.2025. године израђен од стране Премер доо - Ниш, оверен од стране Мине Ракочевић, инжењер геодезије са лиценцом број 02 0488 13;
* Изјашњење по примедбама наведеним у Закључку надлежног органа;
* Сагласност Емине Османи из Ђулекаре и Османи Фадиља из Ђулекара, да Османи Зећир може да сагради објекат и да исти буде постављен на међној линији са кат. пар. бр. 464 у КО Ђулекаре на којој су они сувласници са обимом удела 1/3, оверена код Јавног бележника у Лебану од 24.12.2024. године;
* Пуномоћје за заступање.

4. Правила уређења и грађења

*Услови за формирање грађевинске парцеле*

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. На пољопривредном земљишту, стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, могу да се граде само за властите потребе и у функцији обављања пољопривредне делатности. Указује се подносиоцу захтева да је за потребе формирања грађевинске парцеле неопходно извршити пренамену пољопривредног земљишта у складу са Законом којим се уређује пољопривредно земљиште и члану 88. Закона о планирању и изградњи.

*Општа правила*

Породични и викенд стамбени објекти се граде на засебним грађевинским парцелама. Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл., макс. површине 50м², појединачно по објекту. Изградња другог објекта (стамбеног, пословног, привредног, пољопривредног и др.) на истој парцели (уз обезбеђење прилаза до сваког објекта) дозвољава се само на парцелама већим од 1200м².

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице, бочне суседне парцеле и унутрашњу суседну парцелу. Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не ометају функционисање објекта на парцели, инфраструктурну мрежу, као и функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама. Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори.

*Породично становање – слободностојећи објекти*

Позиција породичних и викенд објеката на парцели дефинисана је у складу са типологијом објеката:

- минимално растојање од бочног суседног објекта = 4,00м;

- минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:

- на делу бочног дворишта северне оријентације = 1,50м (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180цм),

- на делу бочног дворишта јужне оријентације = 2,50м;

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле = 1/2 висине објекта (али не мање од 4,00м).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | макс.степен заузетости | макс. спратност | мин.% зелених површина |
| Парцеле < 600м2 | 40% | П+Пк | 30% |

*Правила за помоћне објекте на парцели*

На великом броју парцела породичног и викенд становања присутни су поред стамбених и помоћни објекти као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично. Наведене објекте могуће је планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа, и то ван централне зоне у оквиру грађевинског подручја градског насеља. Помоћни објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању процента заузетости парцеле. Максимална висина помоћних објеката износи 5м. Aко се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1м. Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте:

- међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;

- минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15m;

- минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m а од границе суседне парцеле 3m;

- ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20m, и то само на нижој коти;

- отпадне воде и ђубре из стаје, свињца или штале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине;

- ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1m; и

- сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м. Изузетно, грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом и веће висине уз сагласност суседа, али не више од 2,20 м. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати „живом“ (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40 м. Све врсте ограда постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

*Пољопривредно земљиште* обухвата површине намењене пољопривредној производњи и то: оранице, баште, воћњаке, винограде, плантаже, расаднике, стакленике и пластенике, пољозаштитне појасеве, угаре, вишегодишње засаде, ливаде, пашњаке, рибњаке, итд.. На подручју плана предвиђена је изградња објеката компатибилних основној намени за развој интензивне или еколошке пољопривредне производње и то у оквиру пољопривредног земљишта. Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе вршиће се према условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту. Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти (стамбени и производни) или групације слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних (производни).

5. Општи услови:

- Обавезна је израда пројектно техничке документације у складу са Локацијским условима и уз поштовање свих важећих прописа и стандарда, као и законских и подзаконских аката;

- Главни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу и Извод из пројекта усклади са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Сл. Гласник РС“, бр. 96/2023), правилима грађења, овим локацијским условима, и уз поштовање свих важећих прописа и стандарда;

- Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства за његову намену, у складу са Правилником.

- Планирану изградњу реализовати у складу са Законом о безбедности и здрављу на раду („Сл.гл.РС“, бр. 35/2023);

- Објекти са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, морају бити пројектовани и изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима у складу са Законом о заштити од пожара (“Сл.Гласник РС”,бр.111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 – др.закони);

- Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативма и прописима за објекте одређене намене. Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене;

- Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој;

- Извођач је одговоран за све штете настале услед непоштовања прописаних мера заштите;

- За предметни објекат и радове 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, с обзиром да се не налазе на Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању листе пројеката за који је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/2008).

6. Услови за пројектовање и прикључење

- Саобраћај: Предметна парцела има директан приступ на локални пут (кат. пар. бр. 468 у КО Ђулекаре).

- Водовод и канализација: Према ИДРприкључак објекта на водоводну мрежу извршиће се са бунара и потапајуће пумпе, канализацију из објекта повезати са септичком јамом; Довод питке воде и одвод отпадних вода нису предмет ових услова;

- Електроинсталације: Oбјекат се прикључује из суседног објекта, са кат. пар. бр. 464 у КО Ђулекаре, где је инвеститор сувласник на парцели – не захтева се прикључак на јавну мрежу;

7. Посебни услови и обавезе:

- Пренамену пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште извршити у складу са Законом којим се уређује пољопривредно земљиште, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе;

- На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/11 и 99/11, 6/2020, 35/2021, 129/2021 и 76/2023), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

8. Стварни трошкови издавања локацијских услова:

* Накнада за услуге централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 1.040,00 динара, у складу са чланом 22. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 131/2022 и 107/2024);
* Накнада општинском органу управе за израду локацијских услова, износ 900,00 динара по тарифном броју 4а. Одлуке о накнадама за рад Општинске управе општине Медвеђа;
* Доказ о уплати републичке административне таксе за подношење захтева и за издавање локацијских услова у укупном износу од 2.610,00 динара, у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн, 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн, 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн, 86/2019, 90/2019 - испр, 98/2020 – усклађени дин. изн, 144/2020, 62/2021 – усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 – усклађени дин.изн.,92/2023, 59/2024-усклађени дин.изн., 63/2024-измена и допуна усклађених дин.изн. и 94/2024); за захтев у износу од 400,00 динара ( по тарифном број 1) и за издавање локацијских услова у износу од 2.340 динара (по тарифном бр. 171в.)

Напомена:

- Графички прилози су саставни део локацијских услова и преузети су из Просторног плана општине Медвеђа („Сл. гласник града Лесковца“ бр. 27/2012);

- На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради ПГД у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за добијање Решења о грађевинској дозволи.

- Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев, или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе.

- Градња предметног објекта се може вршити по члану 135. Закона о планирању и изградњи, покретањем поступка за издавање решења о грађевинској дозволи. То подразумева подношење Захтева надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем), уз који се прилаже документација у свему у складу са чл. 3. и 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем.

- 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 Медвеђа, преко надлежног органа у ЦИС-у, у року од три (3) дана од дана достављања локацијских услова, уз плаћање таксе у износу од 330,00 динара по тарифном броју 2. Одлуке о накнадама за рад Општинске управе општине Медвеђа, на рачун број 840-742351843-94 модел 97 позив на број 21-067-06153.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,

2. Архиви.

                                                                  Шеф одсека

                                Марко Стојановић, дипл. прав.