



Република Србија
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду и локални економски развој
Број: **ROP-KUR-16601-LOC-3/2019**
Дана: 17.06.2019. године
Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Куршумлија, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+1, на катастарској парцели број: 4852 КО Куршумлија, који је поднео: Александар Миленковић [REDACTED] преко пуномоћника: Дејан Ђорђевић из Куршумлије [REDACTED] на основу члана 53.а) Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС бр. 72/09 и 81/09- исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-држ.закон), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр.113/2015, бр.96/2016 и 120/2017) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС" бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), **издаје:**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I ИЗДАЈУ СЕ локацијски услови за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+1 у улици Косте Војиновића на катастарској парцели број: 4852 КО Куршумлија

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Место: Куршумлија
Улица: ул. Косте Војиновића бр.14
Кат. парцела : бр. 4852
Кат. општина: Куршумлија

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

Тип објекта: Слободностојећи објекат
Намена: Становање са пословањем
Врста изградње: Нова градња, реконструкција и доградња
Категорија: "Б"
Класификациони број: 112112 –60% - категорија "Б" (стамбена зграда са два стана)
123001– 40% - категорија "Б" (трговачки центри, зграде са продавницама, апотеке, бутици и др.)

Укупна површина парцеле: 347,00 m²
Димензије објекта:
-Укупна БРГП - надземно: 438,50 m²
- Укупна бруто изграђена површина: 555,86 m²
- Површина парцеле под објектом: 235,00m²
- Бруто површина приземља: 203,50 m²
- Површина пословног простора у приземљу: 70,00 m²

Индекс заузетости:	67,72% (маx 70%)
Апсолутна висинска кота приземља (±0,00):	364,65m _{mv}
Апсолутна висинска кота венца:	373,73m _{mv}
Светла спратна висина:	
- подрум:	2,30 m
- приземље:	4,50 m
- спрат:	2,60 m
Спратност:	По+П+ 1
Број функционалних јединица / број станова:	2 (две) стамбене јединице и 1 (један) пословни простор
 укупно 3 (три)
Материјализација фасаде:	"ДЕМИТ" фасада / фасадна опека
Материјализација крова:	Камене плоче
Нагиб крова:	Раван кров
Положај објекта:	према Ситуационом плану Идејног решења
Удаљење грађевинске линије од регулационе линије:	поклапају се
Исподи на објекту у односу на регулациону линију: маx 1,20m на висини изнад 4,50m	
Постојећи објекти на кат.парцели	
које треба уклонити пре грађења:	Део се задржава, а део уклања
- Број објеката који се налазе на парцели:	3 (три)
- Објекат бр. 1, укупне површине 150 m ² ; П=119 m ² изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката и П=31 m ² изграђен без дозволе	руши се
- Објекат бр. 2, укупне површине 101 m ² ; изграђен без дозволе	руши се
- Објекат бр. 3, укупне површине 32 m ² ; озакоњен објекат.....	задржава се
Процент зелених површина:	10,70 (мин 10%)
Број гаражних места:	3 (три)
Прикључци на инфраструктуру:	
- на телекомуникациону мрежу:.....	Према Условима "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" а.д. Београд деловодни број: А334-269681/4-2019, интерни број из ЛКРМ:31 од 11.06.2019.године;
- на електродистрибутивну мрежу:	Према условима ЕПС Дистрибуција, Огранак ЕД Прокупље, број: 8S.1.1.0.-D-10.20-183630/19 од 13.06.2019. године;
- прикључак на водоводну мрежу:.....	Према условима ЈПКД "Топлица" Куршумлија, број: 524 од 12.06.2019. године
- прикључак на канализациону мрежу: Према условима ЈПКД "Топлица" Куршумлија,	број: 525 од 12.06.2019.године

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације Куршумлија
(*"Сл.лист општине Куршумлија" бр.35/2016*)

Извод из Плана:

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б.1.1. Центар насеља

Планом је предложено формирање главног насељског центра који садржи објекте различитих функција, и то: јавних, пословно - стамбених, комерцијално – услужних, са претежном наменом становања са пословањем.

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На планском подручју је могуће градити објекте у складу са предвиђеном наменом површина и у складу са правилима уређења и коришћења простора у зонама и режимима са посебном заштитом простора.

2.1.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекат се поставља на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом.

Испади на објекту евентуално могу прелазити грађевинску линију у приземљу за:

- излоге локала: 0,30m по целој висини уколико је ширина тротоара 3,0m. У случају да је ширина тротоара мања од 3,0m нису дозвољени испади на објекту код локала у приземљу;
- конзолне рекламе могуће је поставити у ширини од максимално 1,2m на висини од 3,0m. Подрумске етаже могу прећи грађевинску линију 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара а испод дубине од 2,60m и до 0,50m.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели у непрекинутом или прекинутом низу, као слободностојећи, двојни или полуатријумски објекат.

За изградњу и доградњу објекта на међи потребна је сагласност суседа, осим у случају већ изграђеног објекта на међи, са стране суседа.

За надзиђивање, реконструкцију, санацију и адаптацију објекта на међи (задржавање постојећег габарита), није потребна сагласност суседа.

Минимално одстојање објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 3,50 m, уколико другачије није дефинисано појединачним правилима градње.

Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.

За постојеће објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 3,50m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл.).

Подземне етаже могу се градити унутар и до граница грађевинске парцеле, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења.

2.1.4. Кота приземља

Кота приземља објекта се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- може бити највише 1,20m виша од коте нивелете приступног или јавног пута;
- за објекте који у приземљу имају намену пословног простора кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара, док би се денivelација до максималне висине од 1,2m савладала унутар простора објекта.

2.1.9. Доградња и надоградња постојећих објеката

Могућа је надоградња и доградња постојећих објеката до испуњења параметара који су дати Планом.

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ

Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Б.1. СТАНОВАЊЕ

(Б.1.1.) Центар насеља

- | | |
|------------------------------------|--|
| * Намена земљишта: | пословање, становање |
| * Намена - допунска, могућа: | култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, становање, здравство, рекреација, школство, дечије установе, социјалне установе |
| * Намена забрањена: | производни објекти, складишта |

- * Услови за формирање грађевинске парцеле:* Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
- * Положај објекта у односу на регулациону линију:* Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m;
Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију;
Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
- * Положај у односу на границе грађевинске парцеле:* Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50m;
Осим овог типа изградње објекти могу бити постављени на грађевинској парцели и у непрекинутом низу-објекат на парцели додирује обе бочне линије парцеле, у прекинутом низу-објекат додирује само једну бочну линију парцеле;
- * Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:* до 70%
- * Максимална спратност и максимална висина објекта:* Спратност објеката и његова висина се утврђују локацијском дозволом, у складу са околном постојећом градњом
- * Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката:* Објекти централних градских зона су по правилу објекти у низу међусобна удаљеност нових слободностојећих и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни, привремени објекти и сл.) износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекат на наспрамним странама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторије), осим за објекте у непрекинутом и прекинутом низу, односно међусобна удаљеност нових и околних објеката не може бити мања од 5,0m (осим за објекте у непрекинутом и прекинутом низу);
за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 5,0m не могу се на суседним странама отворати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија;
ова одредница се не односи на удаљења од помоћних објеката и сличних објеката.
- * Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:* На истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти.
- * Паркирање и гаражирање:* Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле.
Број паркинг места: - за сваки стан једно паркинг место место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора
- * Приступ парцели и простору за паркирање:* Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање.

**Постављање оградe:*

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

**Зеленило и слободне површине:*

За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

Напомена: У посебним случајевима у централном градском језгру, где је површина преостале парцеле мања од предвиђених минималних површина парцела и најмањих ширина парцела дефинисаних правилима грађења за сваку појединачну намену и да при том не постоји могућност проширења исте због потпуне изграђености суседних парцела, могуће је формирати грађевинску парцелу и надоградити објекат или потпуно изградити нов објекат. При том апсолутна висина мора бити усклађена са висином венца већ изграђених суседних објеката и истовремено усклађена са максималном висином објекта предвиђеном Планом генералне регулације за то подручје. У коначној изграђености се формира континуална линија венца објеката у низу.

Код парцела чија је површина незнатно мања од минималних површина парцела дефинисаних правилима грађења и чије проширење из имовинско правних разлога или већ изграђене физичке структуре није могућа, дозвољава се изградња објеката по најповољнијим условима грађења уколико је парцела мања до 5% од минималне површине дозвољене намене у правилима грађења.

ЗОНЕ и МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

ЗОНЕ ЗАШТИТЕ:

Предметна парцела се налази у зони ограничене градње II степена полупречника 1500m – режими са посебном заштитом простора и за изградњу предметног објекта нема посебних услова Министарства одбране Републике Србије.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

** Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи:*

Заштита у току градње нових или реконструкције постојећих објеката:

У току грађења нових или реконструкције постојећих објеката неопходно је предузети низ мера којима се минимизирају могући негативни утицаји на животну средину. Ове мере пре свега подразумевају:

- стриктну заштиту свих делова терена ван непосредне зоне радова, што значи да се ван планиране, постојеће површине не могу користити као стална или привремена одлагалишта материјала, као позајмишта, као платои за паркирање и поправку машина;
- сакупљање хумског материјала и његово депоновање на уређеним депонијама како би код завршних радова могао бити употребљен за рекултивацију и биолошку заштиту;
- све манипулације са нафтом и њеним дериватима, неопходно је обављати на посебно дефинисаном месту и уз максималне мере заштите како не би дошло до просипања. Сва амбалажа за уље и друге деривате нафте, мора се сакупљати и односити на контролисане депоније;
- системско прикупљање чврстог отпада који се нормално јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта (амбалажа од хране, други чврсти отпаци) и његово депоновање на уређеним депонијама;
- забрана прања машина и возила у зони радова као и прање миксера за бетон и неконтролисано одстрањивање преосталих делова бетонске масе на било које површине ваннепосредне површине за градњу;
- у смислу спречавања негативних ефеката који су присутни због нарушавања морфолошких карактеристика пејзажа неопходно је хортикултурно уредити и предвидети све мере за озелњавање слободних површина.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС”, бр. 61/2011).

Сертификат о енергетским својствима зграда морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су овим правилником изузете од ове обавезе.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по m².

Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Пожељно је поставити објекте на тај начин да просторије у којима се борави током дана буду оријентисане према југу у мери у којој је то могуће остварити. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације.

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде.

Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем.

Предвидети систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање.

У зависности од намене објекта, предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет (у складу са постојећим стандардима и прописима) топлотне изолације целокупног термичког омотача.

Правилним избором врсте материјала и боје минимизирати појаву топлотних острва.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система.

У случају коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољне употребе, грејања и хлађења зграде, техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе, уколико су укупане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Куршумлија лежи на простору некадашњег римског насеља Ad Fines о чему сведочи и велики број археолошких налаза из тог периода (римске опеке, миљоказ, новац из доба Аурелијана и др.) па се утврђује обавеза инвеститора да уколико приликом извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, прекине радове, предузме мере да се налаз не оштети и обавести Завод за заштиту споменика културе у Нишу.

V УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

Саставни део локацијских услова су услови које је надлежни орган прибавио у поступку издавања локацијских услова од имаоца јавних овлашћења:

1. ЛПКД "ТОПЛИЦА" Куршумлија: Технички услови за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања, број: 524 од 12.06.2019.године;
2. ЛПКД "ТОПЛИЦА" Куршумлија: Технички услови за пројектовање и прикључење на систем одвођења отпадних вода, број: 525 од 12.06.2019.године;
3. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", а.д.Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш: Услови број: А334-269681/4-2019, интерни број ЛКРМ:31 од 11.06.2019.године и
4. "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Д.О.О. Београд, Огранак ЕД ПРОКУПЉЕ: Услови за пројектовање и прикључење, број: 8S.1.1.0.-D-10.20-183630/19 од 13.06.2019. године.

VI ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ:

Предметни објекат се не налази 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.

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 310,00 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), у износу од 20.000,00 динара;
- * Републичка административна такса за услугу РГЗ СКН Куршумлија у укупном износу од: 2.720,00 динара;
- * "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" а.д., Београд: Накнада за издавање услова у износу од 5.074,98 динара;
- * "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, огранак ЕД Прокупље: Накнада услуге за издавање услова за пројектовање и прикључење у износу од 16.772,40 динара.

VIII ВАЖЕЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Ови Локацијски услови важе две године од дана издавања истих или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим локацијским условима.

IX НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова је:

*ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ-Пројекат архитектуре слободностојећег, стамбено-пословног објекта спратности По+П+1 у ул.Косте Војиновића бр.14 у Куршумлији на к.п.4852 КО Куршумлија, израђено од стране пројектанта: Привредно друштво за пројектовање, инжењеринг и пословне активности "ARH DESIGN" ДОО из Куршумлије, ул. Косовска бр.76, број дела пројекта: Е 06/2019, Куршумлија, мај, 2019.год., које је оверено потписом и печатом одговорног лица и одговорног пројектанта: Дејан Ђорђевић, д.и.а., лиценца бр. 300 Е273 07 и

* услови за пројектовање и прикључење издати од имаоца јавних овлашћења.

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 Решења о грађевинској дозволи у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-држ.закон).

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.113/2015, 96/2016 и 120/2017).

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке, чланом 118.а) 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 и 37/2019) и Правилником о

садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (*„Сл. гласник РС“ бр. 72/2018*).

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 ЛЕКУ:

На локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Куршумлија у року од 3 дана од дана достављања. Приговор се предаје преко овог одељења.

Локацијски услови се достављају:

1. Подносиоцу захтева,
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, Огранак ЕД Прокупље,
 - ЛПКД "Топлица" из Куршумлије и
 - "Телеком Србија" а.д.Београд.
3. Регистратору ради објављивања,
4. Уз досије предмета.

Обрадила:

Саветник на пословима из области урбанизма и обједињене процедуре:

Наташа Ђуровић, дипл.грађ.инж.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

Снежана Радовић дипл. економиста