



Република Србија
ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА

Општинска управа

Одељење за привреду и локални економски развој

Број: ROP-KUR-29475-LOC-5/2020

Дана: 16.06. 2020. године

К у р ш у м л и ј а

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Куршумлија, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова за доградњу и реконструкцију постојећег објекта – хотела "Планинка" на кат. парцели бр.257 КО Куршумлијска бања, који је подносилац: Акционарско друштво за природна лечилишта, туризам и угоститељство А.Д. "Планинка" из Куршумлије, ул. Косовска бр.38 (Мат. бр: 07108079; ПИБ:100622505) поднео преко пуномоћника: МД – ПРОЈЕКТ - АРХИТЕКТУРА (мат. бр: 63410314, ПИБ: 108377672), предузетника: Мирослав Динић [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, 37/2019- др.закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл.гласник РС" бр.68/2019) 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 реконструкцију и доградњу зграде туризма спратности По+П+6 на кат. парцели бр.257 КО Куршумлија бања

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Топлички округ, општина Куршумлија, Куршумлијска бања
Улица: /
Кат. парцела број: 257
Кат. општина: Куршумлијска бања

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Тип објекта: Слободно-стојећи објекат
Категорија: В
Класификациони број: 121112 – Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега, преко 400 m² или П+2
Врста изградње: Реконструкција и доградња објекта
Укупна површина парцеле: 25.735,00 m²

- Опис радова:**..... Радови за које се издају локацијски услови обухватају:
- доградњу IV, V и VI спрата ламеле А2, постојеће спратности од П+3 до П+6, нове спратности од П+4 до П+6,
 - доградњу III спрата ламеле А3, постојеће спратности П+2 у нову спратност П+3,
 - изградњу тераса на постојећим собама са реконструкцијом, одн. заменом фасадних прозора балконским вратима и
 - реконструкцију кровне конструкције над ламелама А2 и А3.

Димензије постојећег објекта:

- Укупна БРГП изграђена површина:	.....	15.831,85 m ²
- Површина земљишта под објектом:	.....	8.680,00 m ²
- Спратност:	.....	По+П+6
- Висина објекта:		
- венац објекта Ламела А2. IV спрат	.....	17,70 m
	V спрат	..... 21,90 m
	VI спрат	..... 26,40 m
	Ламела А3. III спрат	..... 14,70 m

Димензије новопројектоване доградње објекта:

- Укупна БРГП изграђена површина:	.....	18.379,92 m ²
- Површина земљишта под објектом:	.....	8.680,00 m ²
- Спратност:	.....	По+П+6
- Висина објекта:		
- Ламела А2. IV спрат	.....	венац: 19,96 m; слеме: 21,71 m
	V спрат	..... венац: 24,16 m; слеме: 25,91 m
	VI спрат	..... венац: 28,45 m; слеме: 30,20 m
- Ламела А3. III спрат	.....	венац: 16,96 m; слеме: 18,71 m

Број функционалних јединица: 1 (једна)

Положај објекта: постојећи / према Ситуационом плану Идејног решења

Постојећи објекти на кат.парцели предвиђени за уклањање: нема

Индекс заузетости: максимум 60%

Процент зелених површина: минимум 20 %

Број паркинг места: минимум 1ПМ/4лежаја

Прикључци на инфраструктуру:

- Прикључак на водоводну мрежу задржава се постојећи
- Прикључак на канализациону мрежу задржава се постојећи
- Прикључак на електродистрибутивну мрежу задржава се постојећи
- Прикључак на јавну саобраћајницу: постојећи на к.п.232 КО Куршумлијска бања

IV ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације Куршумлијска бања
(*"Сл.лист општине Куршумлија" бр.31/2016*)

Извод из Плана:

2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На планском подручју, изградња се регулише општим и правилима грађења датих за сваку намену посебно. За грађевинске елементе који овде нису експлицитно дати, у конкретним ситуацијама ће се приликом спровођења примењивати важећи правилници везани за изградњу простора.

2.3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.3.1.5. Кота приземља

Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете приступног или јавног пута.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену 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.

2.3.1.6. Архитектонско обликовање

Реконструкцију постојећих објеката и изградњу нових треба вршити у складу са основним карактером конципираних урбанистичких целина и њиховим визуелним идентитетом.

У целини А – Бања Центар нарочито треба поштовати аутентичне вредности постојећих ликовних и архитектонских мотива и настојати да се оне афирмишу кроз уклапање са новом архитектуром.

На подручју у коме се План директно спроводи, спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи одређују се идејним и главним пројектом.

2.3.1.7. Одводњавање површинске воде

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.

2.3.1.8. Мере енергетске ефикасности изградње

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11). Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се израдом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе, или уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова на адаптацији или санацији објекта, као и енергетској санацији.

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 укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда

Приликом реконструкције објеката, чији је циљ постизање енергетске ефикасности, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова уколико се врши у складу са законом, при чему треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде.

Уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде унутар јавног простора (уколико за то постоје техничке могућности и не крше се одредбе других прописа), а када је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозвољено је постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 cm уз сагласност суседа.

Дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности) ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде.

Приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође - стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, могу прелазити регулациону линију у складу са правилником и важећим прописима.

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. Правилник којим се ближе прописују услови, садржина и начин издавања је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/2012).

Категорије зграда за које се издаје енергетски пасош, одређене су према претежној намени, дефинисаној прописом којим се уређују енергетска својства зграда.

2.3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЈЕДИНЕ НАМЕНЕ

2.3.2.1. Здравствено-туристички комплекс у целини А – Бања Центар

* Намена - доминантна:	здравство, туризам
* Намена - допунска, могућа:	комерцијалне и услужне делатности, култура, спорт и рекреација, објекти инфраструктуре
* Намена забрањена:	становање, производне делатности
* Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса:	до 60%
* Највећа дозвољена спратност објекта	П+6
* Постављање објекта - положај у односу на регулацију саобраћајница (предњи део грађевинске парцеле/комплекса).....	Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом (објекат може бити увучен у односу на грађевинску линију). Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, а не смеју прећи регулациону линију.
* Постављање објекта -положај у односу на границе грађевинске парцеле/комплекса (бочни и задњи део)	Објекат се поставља на минимум 3m од граница грађевинске парцеле/комплекса
* Минимална међусобна удаљеност објекта	Међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта. Не може бити мања од 5m.
* Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели/у оквиру истог комплекса:	Могућа је изградња једног или више главних објекта (школа, физкултурна сала), а на осталом делу парцеле/комплекса могу се градити само објекти за које није потребна грађевинска дозвола (игралиште, надстрешница и сл)
* Услови заштите суседних објекта	У току извођења радова и при коришћењу објекта, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о безбедности објекта изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).
* Услови за обнову и реконструкцију објекта	Обнова и реконструкција објекта се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објекта
* Архитектонско обликовање (материјали, фасаде, кровови).....	Улична фасада, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
* Паркирање и гаражирање	Паркирање предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса. Број паркинг места - 30 паркинг места на 1000m ² корисне површине објекта, односно 1ПМ на 4 постеље

* *Услови и начин обезбеђивања приступа парцели/комплексу и простору за паркирање:*

Објекти морају да имају одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање.

* *Зелене и слободне површине:*

- За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле/комплекса
- гранични појас са другом наменом треба да има линеарно зеленило ширине 3,00м

* *Постављање оgrade:*

Грађевинска парцела/комплекс може се ограда живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 1,40м.

V ОСТАЛО

1. 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.

2. Пре отпочивања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, потребно је Министарству унутрашњих послова, Одељење за ванредне ситуације у Прокуљу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

VI УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

У поступку издавања локацијских услова прибављени су услови имаоца јавних овлашћења - МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Прокуљу: **Услови у погледу мера заштите од пожара** број: 217-7899/20-2 од 12.06.2020.године.

VII ТАКСЕ И НАКНАДЕ

За издавање ових локацијских услова наплаћују се следеће таксе и накнаде:

* Накнада Агенцији за привредне регистре за вођење централне евиденције у износу од 2.000,00 динара;

* Републичка административна такса за подношење захтева у износу од 320,00 динара;

* Накнада за рад општинског органа за издавање локацијских услова у износу од: 50.000,00 динара, сходно Одлуци о општинским административним таксама и накнадама за услуге које врши општинска управа ("Сл. лист Општине Куршумлија" бр.20/2013 и 35/2016 – Тарифни број 6);

* Административна такса за пружање услуга РГЗ СКН Куршумлија за издавање копије плана и копије плана водова:

- Такса за услугу РГЗ-а у износу од 2.900,00 динара и

- Републичка административна такса у износу од 320,00 динара;

* МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Прокуљу – Републичка административна такса у износу од 17.270,00 динара.

VIII ВАЖЕЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Локацијски услови важе 2 (две) године од дана издавања истих или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са локацијским условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

IX ОСТАЛЕ НАПОМЕНЕ

Саставни део локацијских услова је:

-Идејно решење – Пројекат архитектуре бр. 04/P-020/A, Ниш, 15.04.2020.г., израђено од стране пројектанта: "МД-ПРОЈЕКТ-АРХИТЕКТУРА", Ул.Шуматовачка бр.8, Ниш, оверено од стране одговорног лица пројектанта и одговорног пројектанта: Мирослав Динић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 5318 03 и

- Услови у погледу мера заштите од пожара број: 217-7899/20-2 од 12.06.2020.године.

На основу ових локацијских услова не може се приступити извођењу радова на реконструкцији и доградњи 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, 37/2019-др.закон и 9/2020). Инвеститор покреће поступак за издавање грађевинске дозволе 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 овим локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу члана 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, 37/2019-др.закон и 9/2020) и Правилника 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 ЛЕКУ:

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. Имаоцима јавних овлашћења:
- МУП, Сектор за ванредне ситуације у Прокупљу,
3. Регистратору ради објављивања,
4. Уз досије предмета.

Обрадила:

Саветник на пословима из области урбанизма и обједињене процедуре
Наташа Ђуровић, дипл. инж. грађ.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА
Снежана Радовић, дипл. економиста