



Република Србија
ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА

Општинска управа

Одељење за привреду и локални економски развој

Број: ROP-KUR-19146-LOC-1/2021

Дана: 20.07.2021. године

Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Куршумлија, поступајући по захтеву број: ROP-KUR-19146-LOC-1/2021 од 22.06.2021 године, који је: Слободан Стевић [REDACTED], поднео преко пуномоћника: Иван Анђелић [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, 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 стамбено-пословног објекта спратности "По+Пр+3" на катастарским парцелама број: 224 и 225 КО Куршумлијска бања

Локацијски услови се издају за изградњу стамбено-пословног објекта: 1 локал у приземљу и по 4 апартмана на сваком спрату објекта (укупно 12 апартмана).

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Куршумлијска бања, Општина Куршумлија, Топлички округ
Потес/Улица: К. бања
Кат. парцела : бр. 224 и 225
Кат. општина: Куршумлијска бања
Површина парцеле: 412,00 m²
Кат. парцеле преко којих прелазе прикључци на инфраструктуру: бр. 224, 225 и 232 КО Куршумлијска бања

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Тип објекта: Објекат на међи
Намена: Стамбено-пословни објекат
Категорија: Б
Класификациони број: 112221–Кућа са апартманима до 2000 m² и П+4+Пк (ПС) за стално становање или за повремени боравак (87,31%)
123001–Зграде за трговину на велико и мало до 400 m² и П+1 (12,69%)
Врста изградње: Нова градња

Димензије објекта:	
- Укупна БРГП:	770,54 m ²
- Површина земљишта под објектом:	187,97 m ²
* Висина објекта:	
- спратност:	По+Пр+3
Индекс заузетости:	max 80 %
Број функционалних јединица/број станова:	13 (тринаест)
	(1 локал и 12 апартмана)
Процент зелених површина:	мин 15%
Број паркинг места:	на парцели 1ПМ/70m ²
	корисне површине објекта

Постојећи објекти на кат.парцели које треба уклонити пре грађења: 1 (један), БРГП=91,00 m²

Положај објекта на парцели:

- у јужном делу парцеле објекат тангира грађевинску линију удаљену мин. 2,50м од међне линије са к.п.бр.226 КО Куршумлијска бања
- у западном делу парцеле објекат се поставља на удаљењу од мин.2,50м од међне линије са к.п.бр.220/1 КО Куршумлијска бања
- у северном делу парцеле објекат тангира грађевинску линију удаљену мин. 2,50м од међне линије и мин.4,00м од објекта на к.п.бр.231/1 КО Куршумлијска бања
- објекат се гради на међној линији са кат.парц.бр.227 КО Куршумлијска бања, уз услов прибављања сагласности власника парцеле за постављање објекта на међи.

Кота приземља: Коту приземља одредити у складу са општим правилима грађења датим у планском документу, део: 2.3.1.5. *Кота приземља* и 2.3.1.7. *Одводњавање површинске воде*

Прикључци на инфраструктуру:

- Прикључак на водоводну мрежу: Локација није комунално опремљена јавном водоводном мрежом у надлежности ЈПКД "Топлица" из Куршумлије, те је потребно обезбедити алтернативно снабдевање водом
- Прикључак на канализациону мрежу: Локација није комунално опремљена јавном канализационом мрежом у надлежности ЈПКД "Топлица" из Куршумлије, те је потребно изградити водонепропусну септичку јаму у складу са условима ЈПКД "Топлица" из Куршумлије број: 73 од 9.7.2021.год.
- Прикључак на ЕД мрежу: У складу са условима "Електродистрибуције Србије" доо Београд, Огранак ЕД Прокушље, број: 20700-8S.1.1.0-D.10.20-93507-21 од 13.07.2021.године
- Прикључак на ТК мрежу: У складу са условима "Телеком Србија" а.д. Београд, број: Д211-267682/4 - 2021 СЈ од 28.06.2021.године
- Прикључак на атмосферску канализацију: У складу са условима ЈП за уређивање грађевинског земљишта Куршумлија, број: 1538 од 30.06.2021.године.

<p>IV ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације Куршумлијска бања <i>("Сл. лист општине Куршумлија" 31/2016)</i></p>

Катастарске парцеле број: 224 и 225 КО Куршумлијска бања се налази на грађевинском земљишту, предвиђене намене: Зона центра

2.2.9.3. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова

За стамбене објекте, за издавање локацијских услова обавезно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини. За остале врсте изградње, осим обезбеђења приступног пута, неопходно је обезбеђење прикључака на све инфраструктурне мреже.

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 денивелација 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.

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.

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).

2.3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЈЕДИНЕ НАМЕНЕ

2.3.2.4. Зона центра у целини А - Бања Центар

**намена - доминантна:* основна здравствена заштита (здравствена станица), апотека, социјална заштита, управа (месна канцеларија, станица милиције), поштански пункт, пијачни пункт, култура, пословно- комерцијалне делатности, објекти инфраструктуре (аутобуска станица, трафостаница итд)

**намена - допунска, могућа:* туризам, становање, пункт за сакупљање чврстог отпада

** намена – забрањена:* производне делатности

** индекс заузетости грађевинске парцеле:* до 80 %

** највећа дозвољена спратност објеката:* П+3

** постављање објекта - положај у*

односу на регулацију саобраћајница

(предњи део грађ. парцеле): Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом (објекат може бити увучен у односност на грађевинску линију).

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, а не смеју прећи регулациону линију.

Подземне етаже могу ићи до регулационе линије.

- * постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле (бочни и задњи део):** Објекат се може поставити на међи, уз сагласност суседа. Подземне етаже могу ићи до граница парцеле/комплекса.
- * услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:** .. Није дозвољена изградња других објеката, осим једноставних објеката за које се не издаје грађевинска дозвола (надстрешница, дечје игралиште и сл).
- * услови заштите суседних објеката:** У току извођења радова и при коришћењу објекта, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу пута, смећа и др).
- * 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 - 1 паркинг место на 70m² корисне површине објекта.
- * услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање** Објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле, са приступом простору за паркирање
- * зелене и слободне површине:** За зеленило и слободне површине предвидети најмање 15% површине грађевинске парцеле
- * постављање оgrade** Грађевинска парцела/комплекс може се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m
- * остало** Уколико поједина правила нису дефинисана Планом, применити правила за опште стамбене и мешовите зоне у насељима средњих густина из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

V УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

У поступку издавања локацијских услова прибављени су услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру од имаоца јавних овлашћења:

1. "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Прокупље:
 - Услови за пројектовање и прикључење, број: број: 20700-8S.1.1.0-D.10.20-93507-21 од 13.07.2021.године
 - УГОВОР о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број: 20700-8S.1.1.0-D.10.20-93507-21-UGP од 13.07.2021.године и
 - УПУТСТВО за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ;
2. ЛПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије: Технички услови за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања, број: 72 од 09.07.2021.године;
3. ЛПКД "ТОПЛИЦА" Куршумлија: Технички услови за пројектовање и прикључење на систем одвођења отпадних вода, број: 73 од 09.07.2021.године;
4. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш: Услови бр.Д211-267682/4-2021СЈ од 28.06.2021.године;
5. ЈП за уређивање грађевинског земљишта – Куршумлија: Услови за пројектовање и прикључење на атмосферску канализацију број: 1538 од 30.06.2021.године и
6. Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Одељење за ванредне ситуације у Прокупљу: Обавештење бр.217-9600/21-1 од 30.06.2021.године.

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

- Планским документом је предвиђено да за издавање локацијских услова за предметну врсту објеката, осим обезбеђења приступног пута, је неопходно обезбеђење прикључака на све инфраструктурне мреже. Како на предметној локацији не постоји изграђена комунална инфраструктура у надлежности ЛПКД "Топлица" из Куршумлије, пре издавања грађевинске дозволе потребно је прибавити услове и потребне сагласности за алтернативно прикључење објекта на све инфраструктурне мреже, односно уговоре о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре са надлежним институцијама.
- 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.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити сагласност власника катастарске парцеле бр.227 КО Куршумлијска бања за постављање објекта на међи.
- 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. Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова. Инвеститор репава све правно-имовинске односе који могу настати приликом изградње и прикључења објекта на ДСЕЕ, а у складу са законом о основама својинско-правних односа. Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.
- Пре издавања употребне дозволе инвеститор је у обавези да изгради водонепропусну септичку јаму одговарајуће запремине са адекватним пахт поклопцем и по изградњи исте са овлашћеним комуналним предузећем: ЛПКД „Топлица“ из Куршумлије, потпише уговор о прљењу исте.
- Пре издавања употребне дозволе инвеститор је у обавези да изврши спајање катастарских парцела број: 224 и 225 КО Куршумлијска бања.

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 320,00 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;
- * РГЗ, Одељење за катастар водова Краљево за издавање копије плана водова: Републичка административна такса у укупном износу од 1080,00 динара;
- * РГЗ, Служба за катастар непокретности Куршумлија за издавање копије плана: Републичка административна такса у укупном износу од: 2.410,00 динара;
- * Електродистрибуција д.о.о. Београд, Огранак ЕД Прокупље: Накнада услуге за издавање техничких услова у износу од 16.772,40 динара,
- * ЛПКД "Топлица"- Куршумлија: накнада за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања у укупном износу од 3.600,00 динара;
- * ЛПКД "Топлица"- Куршумлија: накнада за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење на систем одвођења отпадних вода у укупном износу од 3.600,00 динара;
- * ЈП за уређивање грађевинског земљишта - Куршумлија: накнада за издавање услова у укупном износу од 12.000,00 динара и
- * "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" а.д. Београд: накнада за издавање услова у укупном износу од 5.074,98 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 катастарске парцеле за које је поднет захтев.

IX ОСТАЛЕ НАПОМЕНЕ

Саставни део локацијских услова су:

• Идејно решење – Пројекат архитектуре за изградњу стамбено-пословног објекта спратности "По+Пр+3" на кп 224 и 225 КО Куршумлијска бања, број техничке документације: ИДР-15-1/21, Крушевац, 11.06.2021.год., израђено од стране пројектанта: "АНЂЕЛИЋ-ПРОЈЕКТ-ИНЖЕЊЕРИНГ", доо, ул.Трг Костурница бр.58/9, Крушевац, одговорни пројектант: Иван Анђелић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 2009 03, али само у погледу елемената утврђених локацијским условима, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације и

• услови имаоца јавних овлашћења наведени у делу " V ", у делу који није у супротности са поднетим захтевом и планским документом.

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) и документацију наведену у делу "VI" локацијских услова.

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 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:
 - "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, Огранак ЕД Прокупље,
 - ЈПКД "Топлица"- Куршумлија,
 - ЈП за уређивање грађевинског земљишта – Куршумлија и
 - "Телеком Србија" а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш.
3. Регистратору ради објављивања,
4. Уз досије предмета.

Обрадила:

Саветник на пословима из области урбанизма и обједињене процедуре

Наташа Буровић, дипл. инж. грађ.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА
Снежана Радовић, дипл. економиста