



Република Србија

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за привреду и локални економски развој

Број: ROP-KUR-33414-LOC-1/2021

Дана: 22. 10. 2021. године

Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Општине Куршумлија, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова за надградњу стамбено-пословног објекта бр.1 на к.п.бр. 4831 КО Куршумлија, који је дана: 30.09.2021.године поднео: Саша Кукољ ([REDACTED]) преко пуномоћника: Бојана Вукадиновић ([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 електронским путем („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 надградњу стамбено-пословног објекта бр.1
на к.п.бр. 4831 КО Куршумлија

Локацијски услови се издају за надградњу стамбеног простора - дуплекса над проходном терасом постојећег пословно-стамбеног објекта бр.1 спратности "По+П+2" у ул.Косовској бр.20 у Куршумлији, на к.п.бр. 4831 КО Куршумлија, тако да се нова спратност дефинише као "По+П+2+Пк".

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Куршумлија, Топлички округ
Улица: Косовска бр.20
Кат. парцела : бр. 4831
Кат. општина: Куршумлија

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Тип објекта: Објекат у низу
Намена: Становање и пословање
Врста изградње: Надградња дуплекса за становање над проходном терасом
Категорија: "Б"
Класификациони број: 112221 –84,64% (издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана у којима су станови намењени за стално становање или привремени боравак, до 2000 m² и П+4+Пк (ПС)

123001 -15,36% (зграде за трговину на велико и мало – трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, станице за моторна возила итд.) апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаче, сервисне

Укупна површина парцеле: 815,00 m²

Подаци о постојећим објектима на кат.парцели:

- Објекат бр.1, постојеће спратности "По+П+2+Пк" површине 352m²- задржава се и надграђује на делу проходне терасе
- Објекат бр.2, постојеће спратности "По+П+2" површине 165 m²- задржава се

Новопроектване димензије објекта бр.1:

- Укупна БРГП поткровља- надградње: 128,20 m²

- Укупна БРГП новопроектваног објекта - надземно:..... 1315,20 m²

- Бруто површина земљишта под објектом: 517,00 m²- постојеће

- Апсолутна висинска кота венца: 376,98

- Апсолутна висинска кота слемена: 380,94

Спратност новопроектваног објекта: "По+Пр+2+Пк"

Положај објекта на парцели: постојећи

Орјентација слемена: североисток-југозапад

Индекс заузетости: 63,43-постојећи

Број нових функционалних јединица: 1 (један) стан-дуплекс

Процент зелених површина: постојећи

Паркирање: потребно је обезбедити 1(једно) ново паркинг место на парцели са функционалним

приступом на јавну саобраћајну површину

Прикључци на инфраструктуру:

- Прикључак на водоводну мрежу: У складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања, ЛПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије: број: 118 од 20.10.2021.године
- Прикључак на канализациону мрежу: У складу са Техничким условима за пројектовање прикључење на систем одвођења отпадних вода, ЛПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије: број: 117 од 20.10.2021.године
- Прикључак на електродистрибутивну мрежу: У складу са условима "ЕД Србије" д.о.о. Београд, Огранак ЕД Прокуље, број: 20700-8S.1.1.0- D.10.20-238324-21 од 14.10.2021.године
- Прикључак на телекомуникациони систем: .. У складу са условима "Телеком Србија" а.д.Београд број: Д211 – 441546/3 - 2021 од 06.10.2021.године.

Број кат.парц. преко које прелазе прикључци на инфраструктуру: 6018 КО Куршумлија, ул.Косовска.

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

Напомена: Скупштина Општине Куршумлија донела је Одлуку о измени и допуни одлуке о изради плана детаљне регулације "Центар насеља" број: I-02-343 ("Службени лист општине Куршумлија" бр.46/2016). Како плански документ није донет у року од 12 месеци од дана доношења одлуке, у складу са Одлуком и чланом 57. Закона о планирању и изградњи, локацијски услови се издају на основу подзаконског акта којим се уређују општа правила парцелације, уређења и грађења -Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/2015) и на основу постојећег планског документа који садржи регулациону линију (План генералне регулације Куршумлија ("Сл.лист општине Куршумлија" бр.35/2016)).

Извод из Плана:

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

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

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).

2.1.5. Максимална висина објеката у односу на нагиб терена

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до висине слемена, за објекте са косим кровом, односно до висине венца за објекте са равним кровом.

Максимална висина објеката је дата у правилима грађења за сваку појединачну намену.

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити 1,6m.

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

Правила грађења, која су основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, овим Планом су дата по наменама планског подручја и дефинисана за појединачне грађевинске парцеле.

Уколико општим и појединачним правилима грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, мерило је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 50/11).

Б.1. СТАНОВАЊЕ

(Б.1.1.) Центар насеља

* *Намена земљишта:* пословање, становање

* *Намена - допушка, 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

* *Положај објекта у односу на*

регулациону линију: Испадни 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;

* *Положај у односу на границе*

грађевинске парцеле: За изграђене објекте чије је растојање од границе парцела мање од 2,5m не могу се на суседним странама предвиђати отвори

* *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 5m не могу се на суседним странама отварати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија (ова одредница се не односи на удаљења од помоћних и сличних објеката)

* *Паркирање и гаражирање:* Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле.

Број паркинг места: - за сваки стан једно паркинг место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора

* *Пристап парцели и простору за паркирање:*

Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним пристапом простору за паркирање.

* *Постављање ограда:* Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

* *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 венча 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 венча објеката у низу.

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 отпади) 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 озелењавање 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.

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.

V УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

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

1. "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Прокупље:
 - Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-8S.1.1.0-D.10.20-238324-21 од 14.10.2021.године
 - УГОВОР о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број: 20700-8S.1.1.0.- D.10.20-238324-21 - UGP од 14.10.2021.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: 118 од 20.10.2021.године;
3. ЛПКД "ТОПЛИЦА" Куршумлија: Технички услови за пројектовање и прикључење на систем одвођења отпадних вода, број: 117 од 20.10.2021.године;
4. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш: Услови бр. Д211 – 441546/3 - 2021 од 06.10.2021.године.

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

- 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.

- 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. 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.

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 у износу од 3240,00 динара;
- * Општинска накнада за издавање локацијских услова у износу од 20.000,00 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),
- * РГЗ Служба за катастар непокретности Куршумлија за издавање копије плана: Републичка административна такса у укупном износу од: 2.150,00 динара;
- * Електродистрибуција д.о.о. Београд, Огранак ЕД Прокупље: Накнада услуге за издавање техничких услова у износу од 16.772,40 динара,
- * ЈПКД "Топлица"- Куршумлија: накнада за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања у укупном износу од 3.600,00 динара;
- * ЈПКД "Топлица"- Куршумлија: накнада за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење на систем одвођења отпадних вода у укупном износу од 3.600,00 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 од 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 су:

- Идејно решење - пројекат архитектуре за надградњу стамбеног простора- дуплекса над проходном терасом пословно стамбеног објекта бр. 1, постојеће спратности "По+П+2" нове спратности "По+П+2+Пк" у улици Косовској бр.20 у Куршумлији к.п. 4831 КО Куршумлија, израђено од стране пројектанта: Привредно друштво "ВУК Инжењеринг 027" ДОО, Ратка Павловића бр.14/10, Прокупље, одговорни пројектант: Бојана Т Вукадиновић, дипл.инж.грађ., лиценца бр. 317 8389 04, број дела пројекта: 2909/ИДР-А-21, Прокупље, септембар, 2021., али само у погледу елемената утврђених локацијским условима, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разradi техничке документације и
- услови имаоца јавних овлашћења наведени у делу " V ".

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).

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 СРЕДСТВУ:

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. Имаоцу јавних овлашћења:

- "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, Огранак ЕД Прокупље,

- ЈПКД "Топлица"- Куриумлија,

- ЈП за уређивање грађевинског земљишта – Куриумлија 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 Ђуровић, дипл. инж. грађ.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

Снежана Радовић дипл. економиста