



Република Србија

ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА

Општинска управа

Одељење за привреду и локални економски развој

Број: ROP-KUR-37957-LOCH-2/2021

Дана: 27. 12. 2021. године

Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Општине Куршумлија, поступајући по усаглашеном захтеву број: ROP-KUR-37957- LOCH-2/2021, за изградњу индивидуалног стамбеног објекта, спратности "Пр", на к.п.бр. 2412 КО Куршумлија, који је дана: 16.12.2021. године поднео Јовић Станоје [REDACTED], преко пуномоћника Новица Урошевић [REDACTED] на основу члана 53.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, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре (“Сл.гласник РС” бр.68/2019) Уредбе о локацијским условима (“Сл.гласник РС” бр.115/2020) и у складу са Планом генералне регулације Куршумлија (“Сл.лист Општине Куршумлија” бр.35/2016), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I ИЗДАЈУ СЕ локацијски услови за изградњу индивидуалног стамбеног објекта спратности "Пр",
на кат. парцели бр. 2412 КО Куршумлија

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Округ: Топлички округ
Општина: Куршумлија
Место: Куршумлија
Улица: Ралета Радовановића
Катастарска парцела: 2412 КО Куршумлија
Број кат. парцела преко које
прелазе прикључци на инфраструктуру: 5988 КО Куршумлија

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Тип објекта: Слободностојећи објекат
Намена: Становање
Категорија: А
Класификациони број: 111011–Стамбене зграде са једним станом до 400m²

Врста изградње: Нова градња

Димензије објекта:

-Укупна површина парцеле: 988,00 m²

-Укупна БРТП надземно: 175,44 m²

- Површина земљишта под објектом: 175,44 m²

Индекс заузетости: 17,76 %

Висина објекта:

- спратност: П (приземље)

- апсолутна кота пода приземља стамбеног дела ... 354,50 mm

- апсолутна кота пода гараже 354,42 mm

- апсолутна висинска кота слемена: 360,58 mm

Број функционалних јединица / број станова: 1 (један)

Број гаражних места: 1 (једно)

Процент зелених површина: мин 10%

Постојећи објекти на кат. парц. које треба уклонити пре грађења: нема

Прикључци на инфраструктуру:

-на електродистрибутивну мрежу: према условима Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак ЕД Прокупље,
број: 20700-8S.1.1.0-D-10.20-348057-21 од 21.12.2021.године;

-прикључак на водовод: према условима ЛПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије: Технички услови за пројектовање
и прикључење на систем водоснабдевања, број: 138 од 15.11.2021.године;

-прикључак на канализацију: према условима ЛПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије: Технички услови за пројектовање
и прикључење на систем одвођења отпадних вода, број: 139 од 15.11.2021.године,
Инвеститор је у обавези да одради водонепропусну јаму одговарајуће запремине са
адекватним шахт поклопцем за одржавање исте.

-прикључак на јавну саобраћајницу: објекат има колски и пешачки прилаз на североисточној страни парцеле са јавне саобраћајне
површине (прилаз улици Ралета Радовановића на кат.парц.бр.5988 КО Куршумлија).

Положај објекта на парцели: Према ситуационом плану Идејног решења.

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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

Катастарска парцела број: 2412 КО Куршумлија се према ПГР Куршумлија налази на земљишту планиране намене: **становане са пословањем**.

Регулациона линија се поклапа са линијом по катастру, а дозвољено удаљење грађевинске од регулационе линије улице Ралета Радовановића износи 1,0м, а од прилаза улици Ралета Радовановића износи 4,8м.

Извод из ПГР Куршумлија:

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Минимално одстојање објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 3,50 м, 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 најјистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.

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;

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

2.1.8. Постављење спољних степеница

Отворене спољне степенице се могу поставити на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена 3,0m у односу на регулациону линију и ако степениште савлађује висину до 0,90m. Уколико је та висина већа од 0,90m, степенице улазе у габарит објекта, а самим тим се морају поставити тако да поштују грађевинску линију дату Планом.

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ

Уколико општим и појединачним правилима грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање локацијске и грађевинске дозволе, као и информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

I ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ –

Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНЕ: - Б.1. СТАНОВАЊЕ

(Б.1.4.) Становање са пословањем

- Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

-*Доминантна намена:* становање, пословање

-*Допунска, могућа намена:* производња (текстил, прикључне пољопривредне машине), комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина,

административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура,
социјалне у станове

-*Забрањена намена:* индустријски објекти, складишта

- Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за становање са пословањем за слободностојећи објекат мора да има:

- површину од минимално: 300m²,
- најмања ширина грађевинске парцеле је 10,0m

- Положај 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 испала 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 најјистуреније тачке новог слободностојећег објекта до границе суседне парцеле је:

- на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m
- на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m

- Највећи дозвољени индекс

заузетости грађевинске парцеле: до 70%

- Највећа дозвољена спратност објекта: П+2+Пк (могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе)
- Максимална висина објекта: 14м
- Најмања дозвољена међусобна

удаљеност објеката: међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и сл.)
износи половину висине вишег објекта (осим објеката у непрекинутом низу и полуатријумских објеката), али не може бити мања од 4,0 м

- Услови за изградњу других објеката

на истој грађевинској парцели: На истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти, осим помоћних.

- Паркирање и гаражирање: Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле. Број паркинг места - за сваки стан једно паркинг место и једно паркинг место на 70 м² корисне површине пословног простора и једно гаражно место на један стан
- Приступ парцели и простору

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

- Постављање оградe: Грађевинске парцеле се могу ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом од висине од 1,40м
- Зелене и слободне површине: За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

Зоне заштите:

Куршумлија лежи на простору некадашњег римског насеља *Ad Fines* о чему сведочи и велики број археолошких налаза из тог периода (римске опеке, милоказ, 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 ошгети и обавести Завод за заштиту споменика културе у Нишу.

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

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 ван непосредне 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.

СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОК КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Комунално опремање грађевинског земљишта подразумева изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене. За све стамбене објекте који су на подручју Плана минимална опремљеност грађевинског земљишта, ради издавања локацијске дозволе, подразумева обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини. За све остале врсте изградње поред неопходног приступа јавном путу, неопходно је и прикључење на инфраструктурне мреже.

Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања, које доноси јединица локалне самоуправе. Неизграђено грађевинско земљиште које није опремљено, а налази се у обухвату Плана, може се комунално опремити и средствима физичких и правних лица.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској

ефикасности зграда и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда).

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.

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 ЕД Прокупље: Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-8S.1.1.0.-D.10.20-348057-21 од 21.12.2021.године са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број: 20700-8S.1.1.0.-D.10.20-348057-21-UGP од 21.12.2021.године;
2. ЈПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије Технички услови за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања, број: 138 од 15.11.2021.године, са графичким прилогом;
3. ЈПКД "ТОПЛИЦА" Куршумлија Технички услови за пројектовање и прикључење на систем одвођења отпадних вода, заводни број: 139 од 15.11.2021.године, са графичким прилогом;
4. Предузеће за телекомуникације а.д. Телеком Србија, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вожда Карађорђа 11А: Услови деловодни број: Д211-501926/3-2021 ИБ од 08.11.2021.год.

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

- Предметни објекти се не налазе 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.
- Седам дана пре почетка извођења радова званичним дописом обавестити ЈПКД "Топлица" о времену почетка извођења радова, ради обележавања положаја комуналне инфраструктуре.
- Инвеститор је у обавези да по изградњи водонепропусне јаме потпише уговор са ЈПКД "Топлица" за црпљење фекалија.

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 2.270,00 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), за објекте из класе А у износу од 5.000,00 динара;
- * РГЗ, Одељење за катастар водова Краљево за издавање уверења о подземним водовима: Републичка административна такса у укупном износу од 1110,00 динара;
- * РГЗ Служба за катастар непокретности Куршумлија за издавање копије плана: Републичка административна такса у укупном износу од: 780,00 динара;
- * Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак ЕД Прокупље: Накнада услуге за издавање техничких услова у износу од 4.892,40 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
- * Предузеће за телекомуникације а.д. Телеком Србија, Дирекција за технику: накнада за издавање услова у укупном износу од 2.029,99 динара.

VIII ВАЖЕЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

IX НАПОМЕНА

Саставни део локацијских услова су:

1) Идејно решење – Пројекат архитектуре за изградњу индивидуалног стамбеног објекта кат. парцеле бр. 2412 КО Куршумлија, израђено од стране пројектанта: ПР Бојан Урошевић Биро за пројектовање "МЕГА ПРОЈЕКТ" Куршумлија, број дела пројекта: ПР-ИДР-А-12/2021, Куршумлија, 25.10.2021. године, оверен потписом и печатом одговорног лица пројектанта: Бојан Урошевић, дипл. инж. грађ. и главног и одговорног пројектанта: Новица Урошевић, дипл. инж. грађ., лиценца бр. 312 Н284 09, али само у погледу елемената утврђених локацијским условима, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације и

2) Услови имаоца јавних овлашћења наведени у делу "V", у деловима који нису у супротности са 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).

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. Имаоцима јавних овлашћења:

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

- ЛПКД "Топлица" - Куршумлија 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 Буровић, дипл. инж. грађ.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

Снежана Радовић, дипл. економиста