



Република Србија

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за привреду и локални економски развој

Број: РОР-KUR-21872-LOC-3/2022

Дана: 12. 09. 2022. године

Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Општине Куршумлија, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта, спратности П+1, на катастарској парцели бр.4723 КО Куршумлија, који је дана: 18.08.2022.године поднео: Бојан Васић [REDACTED] [REDACTED] преко пуномоћника: Милош Топаловић ПР Радња за архитектуру и инжењерске делатности и техничко саветовање 4D2 Studio Куршумлија (Мат.бр. 64581155; ПИБ: 110009960), ул.Косовска бр.19/15 Куршумлија, 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 реконструкцију и доградњу стамбеног објекта, спратности П+1, на катастарској парцели бр.4723 КО Куршумлија

Објекат је стамбени са два стана са засебним улазима. Стан бр.1 се налази у приземљу објекта, а стан бр.2 је на првом спрату са галеријом. За стан бр.1 обезбеђено је 1(једно) паркинг место на парцели, а за стан бр.2 паркинг место је обезбеђено гаражом у приземљу објекта.

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Куршумлија, Топлички округ
Улица: 4.јули бр.4
Кат. парцела : бр. 4723
Кат. општина: Куршумлија

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Тип објекта: Слободностојећи објекат

Намена: Становање

Врста изградње: Реконструкција и доградња

Категорија: "А"

Класификациони број: 111011–100% (стам. зграде са једним станом до 400 m² и П+1+Пк)

Укупна површина парцеле: 362,00 m²

Подаци о постојећим објектима на парцели:

- Постојећи Објекат бр.1, породична стамбена зграда,

спратности Пр+1: реконструише се и дограђује

- Укупна БРУТО изграђена површина: 131,52 m²

- Бруто површина земљишта под објектом: 65,0 m²

Подаци о објекту - новопроектковано:

- Укупна БРУТО изграђена површина: 267,04 m²

- Бруто површина земљишта под објектом: 118,91 m²

Индекс заузетости: мах 70 %

Процент зелених површина: мин 10%

Спратност новопроекткованог објекта: П+1

Укупан број функционалних јединица: 2 (два) стана

Висина објекта:

- Апсолутна висинска кота приземља ($\pm 0,00$): 369,45 mnv

- Апсолутна висинска кота слемена: 378,25 mnv

Положај објекта: Према ситуационом плану идејног решења

Број паркинг места: 1 (једно) гаражно места у приземљу објекта
и 1 (једно) паркинг место на парцели

Одводњавање: Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према улици или у зелене површине на парцели. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју се усмеравати према другој парцели.

Прикључци на инфраструктуру:

- прикључак на водоводну мрежу: задржава се постојећи прикључак

- прикључак на канализациону мрежу: задржава се постојећи прикључак

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: реконструише се постојећи прикључак према условима "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак ЕД Прокупље: број: D.10.20-375043-22 од 06.09.2022.године.

IV ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације Куршумлија

("Сл.лист општине Куршумлија" бр.35/2016)

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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.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
установе

* *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 и најмању ширину
грађевинске парцеле је 10,0m

* *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;

* *Положај у односу на границе*

грађевинске парцеле: Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог
објекта до границе суседне парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне
оријентације 1,50m;

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне
оријентације 2,50m;

- двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу
дворишта 4,0m;

- први и последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m

објекти могу бити постављени на грађевинској парцели и у
непрекинутом низу-објекат на парцели додирује обе бочне
линије парцеле, у прекинутом низу-додирује једну бочну
страну парцеле;

* *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:* 14 m

* *Најмања дозвољена међусобна*

удаљеност објеката: Међусобна удаљеност нових и околних објеката износи

половину висине вишег објекта, али не може бити мања од 4,0m

* *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 70м² корисне површине пословног простора и једно гаражно место на један стан

* *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 1,40m.

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

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 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.

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 тоplotно 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 тоplotне 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 тоplotе у зимском периоду и тоplotно оптерећење у летњем периоду буде што мање.

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

Правилним избором врсте материјала и боје минимизирати појаву тоplotних острва.

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

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

Приликом реконструкције чији је циљ постизање енергетске ефикасности постојећих зграда 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 тог 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.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

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

У поступку издавања локацијских услова прибављени су услови од имаоца јавних овлашћења:

1. Министарство одбране РС, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру: Обавештење у вези са изработом техничке документације за доградњу стамбеног објекта, број: 15254-2 од 29.08.2022.године;
2. "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Прокупље: Услови за пројектовање и прикључење, број: D.10.20-375043-22 од 06.09.2022.године са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број: D.10.20-375043-22-UGP од 06.09.2022.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 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 за подношење захтева у износу од 2.270,00 динара;
- * Општинска накнада за издавање локацијских услова у износу од 5.000,00 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),
- * Републичка административна такса за услуге РГЗ, Служба за катастар непокретности Куршумлија за издавање копије плана у укупном износу од: 1.110,00 динара,
- * Републичка административна такса за услуге РГЗ, Служба за катастар водова Краљево за издавање уверења о водовима у укупном износу од: 1.010,00 динара и
- * "Електродистрибуција Србије" д.о.о.Београд, Огранак ЕД Прокупље: Накнада за издавање услова у износу од 4.892,40 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 су:

- Идејно решење достављено уз усаглашен захтев за издавање локацијских услова: Идејно решење – "1" Пројекат архитектуре, број дела пројекта: 4D2-22-01-IDR-1; Куршумлија, јул 2022., израђено од стране пројектанта: "4D2 Studio" ул.Косовска бр.19/15, Куршумлија, одговорни пројектант: Милош Топаловић, мас.инж.арх., лиценца бр. 321 A092 21, 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 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 објекта („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:

- *Електродистрибуција Србије, Огранак ЕД Прокупље,*

- *Министарство одбране РС;*

3. Регистратору ради објављивања,

4. Уз досије предмета.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

Снежана Радовић дипл. економиста