



Република Србија
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду и локални економски развој
Број: ROP-KUR-20994-LOC-1/2023
Дана: 27. 07. 2023. године
Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Општине Куршумлија, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова за изградњу приземног стамбеног објекта на кат. парцели бр. 5448/1 КО Куршумлија, који је дана: 06.07.2023.године поднео: Марко Драговић [REDACTED] преко пуномоћника: Наташа Павић [REDACTED], на основу члана 53.а) Закона о плаирању 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), у складу са Планом генералне регулације Куршумлија ("Сл. лист Општине Куршумлија" бр. 35/2016) и Другим изменама и допунама Плана генералне регулације Куршумлија-парцијалне измене ("Сл. лист Општине Куршумлија" бр. 40/2022), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I ИЗДАЈУ СЕ локацијски услови за изградњу приземног стамбеног објекта на кп 5448/1 КО Куршумлија	
II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	
Место:	Куршумлија, Топлички округ
Улица:	Десанке Максимовић
Кат. парцела:	бр. 5448/1 КО Куршумлија
III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ	
Тип објекта:	Слободностојећи објекат
Намена:	Становање
Врста изградње:	Нова градња
Категорија:	"А"
Класификациони број:	111011–100% (стам. зграде са једним станом до 400 m ² и П+1+Пк)
ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ	
Укупна површина парцеле:	494 m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели:	

	нема постојећих објеката
Димензије новопроектваног објекта	
Укупна БРГП надземно:	83,86 m ²
Укупна БРГП изграђена површина:	83,86 m ²
Површина земљишта под објектом:	83,86 m ²
Спратност:	П+0 (приземље)
Апсолутна висина нулте коте:	361,42 mnv
Апсолутна висина коте приземља:	362,14 mnv
Апсолутна висина слемена:	367,08 mnv
Висина објекта (слеме):	5,66 m
Спратна висина:	260 cm
Број функционалних јединица:	1 (један) стан
Положај објекта:	Према ситуационом плану идејног решења
Индекс заузетости:	14,24 %
Процент зелених површина:	67,15 %
Број места за паркирање:	1 ПМ на парцели
Одводњавање:	Атмосферске воде се одводе према травнатим површинама на парцели. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Прикључци на инфраструктуру:	
- на електродистрибутивну мрежу:	према условима "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак ЕД Прокупље, број: D.10.20-308260-23 од 21.07.2023.године
- прикључак на водоводну мрежу:	према условима ЈПКД "Топлица" из Куршумлије бр.122 од 24.07.2023.године
- прикључак на канализациону мрежу:	према условима ЈПКД "Топлица" из Куршумлије бр.121 од 25.07.2023.године
- прикључак на телекомуникациону мрежу:	према условима "Телеком Србија" а.д. из Београда бр.Д211-302915/3-2023 од 13.07.2023.године
приступ јавној саобраћајној површини:	Директан колски прилаз са улице Десанке Максимовић
Кат. парцела преко које прелазе прикључци на инфраструктуру:	бр. 5435 КО Куршумлија
Предрачунска вредност објекта:	5.922.000,00 динара

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације Куршумлија ("Сл.лист општине Куршумлија" бр.35/2016) и Друге измене и допуне Плана генералне регулације Куршумлија-парцијалне измене ("Службени гласник РС" број 40/2022)

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врсте и намена објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама

На планском подручју је могуће градити објекте у складу са предвиђеном наменом површина. Није могућа изградња објеката производног карактера који угрожавају и у значајнијој мери негативно утичу на квалитет животне средине.

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;
- за објекте који у приземљу имају намену пословног простора кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара, док би се денivelација до максималне висине од 1,2m савладавала унутар простора објекта.

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

Б.1. СТАНОВАЊЕ

(Б.1.3.) Породично становање

* *Доминантна намена:* становање, социјално становање

* *Допунска, могућа намена:*... занатске услуге, трговина, објекти пољопривредне намене, примарне прераде, механизације

* *Забрањена намена:* производни објекти, складишта

* *Услови за формирање грађевинске*

парцеле: грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално:

-300m² за слободностојећи објекат,

-400m² (две по 200m²) за двојни објекат,

-150m² за објекат у непрекинутом низу,

-130m² за полуатријумски објекат и

-200m² за објекат у прекинутом низу;

Најмања ширина грађ. парцеле је 10m за слободностојећи објекат,

16,0m (две по 8,0m) за двојни објекат и

5,0m за објекат у непрекинутом низу;

* *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 испада 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 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 60% (до 70% за социјално становање)

** Највећа дозвољена спратност објекта:* П+2+Пк (могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе)

** Максимална висина објекта:* ... 14m

** 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 m;

за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m не могу се на суседним странама отворити наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија (ове одреднице се не односе на удаљења од помоћних, привремених објекта, постављених објеката и сл.).

** 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 (за социјално становање 1 паркинг место на 2 стана)

** Приступ парцели и простору*

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

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

** Зелене 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 отпаци) 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 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.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО–ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

На предметној локацији нема утврђених непокретних културних добара или споменика културе која уживају предходну заштиту или су стављена у спискове евидентираних објеката са споменичким својствима.

V УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

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

- ЛПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије: УСЛОВИ за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања, број: 122 од 24.07.2023.године;
- ЛПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије: УСЛОВИ за пројектовање и прикључење на систем одвођења отпадних вода, број: 121 од 25.07.2023.године;
- "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш: УСЛОВИ деловодни бр.Д211-302915/3-2023 ИБ од 13.07.2023.год и
- "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Прокупље: Услови за пројектовање и прикључење, број: D.10.20-308260-23 од 21.07.2023.године са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број: D.10.20-308260-23-UGP од 21.07.2023.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.
- У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре. У току извођења радова и при експлоатацији објекта, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одвођењу атмосферске воде и др).
- 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.
- Приликом извођења радова на изградњи и код експлоатације објекта не сме се користити јавна површина за депоновање грађевинског материјала и смештај грађевинских машина. Уколико је неопходно коришћење јавне површине приликом изградње објекта, инвеститор је дужан да се обрати овом органу ради регулисања накнаде, површине и термина за коришћење јавне површине.
- 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.

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 РГЗ, Служба за катастар непокретности Куршумлија за издавање копије плана у укупном износу од: 1280,00 динара,
- * Републичка административна такса РГЗ, Служба за катастар водова Краљево за издавање уверења о водовима у укупном износу од: 1.160,00 динара,
- * Накнада ЈПКД "Топлица"- Куршумлија за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања у износу од 6.600,00 динара;
- * Накнада ЈПКД "Топлица"- Куршумлија за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење на систем одвођења отпадних вода у износу од 6.600,00 динара;
- * "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" а.д.Београд: Накнада за издавање техничких услова у износу од 2.029,99 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 – 1-Пројекат архитектуре за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр.5448/1 КО Куршумлија, општина Куршумлија, број дела пројекта: 01-1/2023, Београд, јул 2023.год., израђено од стране пројектанта: "СТИЛЛ-ИНГ БЕОГРАД" ул. Томаса Едисона 12, Београд, одговорни пројектант: Наташа Павић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 321 А004 23, 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 деловима који нису 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).

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:
 - *Електродистрибуција Србије, Огранак ЕД Прокупље,*
 - *"Телеком Србија", Служба за планирање и изградњу мреже Ниш и*
 - *ЈПКД "Топлица" из Куршумлије,*
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