



Република Србија
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду и локални економски развој
Број: ROP-KUR-21216-LOC-1/2023
Дана: 28. 07. 2023. године
Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Општине Куршумлија, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова за реконструкцију пословног објекта бр.4 на кат. парцели бр. 5111 КО Куршумлија и промену намене у стамбено-пословни објекат, који је дана: 10.07.2023.године поднео: Немања Томовић ПР – Превоз, грађевинарство и друге услуге "Мићко" Куршумлија (Мат.бр. 500319000; ПИБ: 101354031) из Куршумлије, Кастрат бб, преко пуномоћника: Срђан Милићевић ([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), 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 реконструкцију пословног објекта бр.4 на к.п.бр. 5111 КО Куршумлија и промену намене у стамбено-пословни објекат

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Куршумлија, Топлички округ
Улица: Косовска
Кат. парцела: бр. 5111 КО Куршумлија

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

| | |
|-----------------------------|---|
| Тип објекта: | Објекат у низу |
| Намена: | Становање са пословањем |
| Врста изградње: | Реконструкција са променом намене |
| Категорија: | "Б" |
| Класификациони број: | 122011-50% (зграде које се употребљавају у пословне сврхе) 111011-50% (стам. зграде са једним станом до 400 m ² и П+1+Пк) |

| ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ | | |
|---|---|--|
| Укупна површина парцеле: | 1399,0 m ² | |
| Подаци о постојећим објектима на парцели: | Постојећи објекти се задржавају. Објекат бр.4, постојеће спратности П+Пк – задржава се, реконструише и мења намена из пословног у пословно-стамбени објекат | |
| Објекти и површина која се уклања: | нема | |
| Површина земљишта под свим објектима на парцели: | 803,00 m ² – задржава се | |
| Индекс заузетости: | 57,4 % | |
| Димензије новопроектваног објекта | постојеће | новопроектвано |
| Укупна БРГП изграђена површина: | Приземље: 117,00 m ² Поткровље: 44,00 m ² Укупно: 161,00 m ² | Приземље: 117,00 m ² Поткровље: 117,00 m ² Укупно: 234,00 m ² |
| Површина земљишта под објектом: | 117,00 m ² | Задржава се постојећа |
| Спратност: | П+Пк | Задржава се постојећа |
| Апсолутна висина слемена: | 371,75 mmv | Задржава се постојећа |
| Висина објекта (слеме): | 7,2 m | Задржава се постојећа |
| Број функционалних јединица: | | |
| Приземље: | 1 пословни простор 1 гаража | 1 пословни простор 1 гаража |
| Поткровље: | 1 пословни простор | 1 стамбена јединица |
| Број места за паркирање: | 2 гаражна места | |
| Положај објекта: | Постојећи - према ситуационом плану идејног решења | |
| Процент зелених површина: | постојећи | |
| 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: | - постојећи прикључак се задржава | |
| - прикључак на канализациону мрежу: | - постојећи прикључак се задржава | |
| приступ јавној саобраћајној површини: | - постојећи прилаз из улице Косовске | |
| Кат. парцела преко које прелазе прикључци на инфраструктуру: | бр. 6018 КО Куршумлија | |

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Предрачунска вредност објекта: | 1.350.000,00 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*)

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.

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 денивелација до максималне висине од 1,2m савладала 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 етажне може бити 1,6m.

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, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Б.1. СТАНОВАЊЕ

(Б.1.1.) Центар насеља

- * *Намена земљишта:* пословање, становање
- * *Намена - допунска, 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:* 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:* 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 отворити наспрамни отвори за осветљење стамбених простори (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
- * *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 ограде:*..... Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40м.
- **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 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 од "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Прокупље: Услови за пројектовање и прикључење, број: D.10.20-310308-23 од 26.07.2023.године са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број: D.10.20-310308-23-UGP од 26.07.2023.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.
- 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.

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 3.240,00 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*),
- * Републичка административна такса РГЗ, Служба за катастар непокретности Куршумлија за издавање копије плана у укупном износу од: 1280,00 динара.
- * У року од три дана од дана пријема захтева за издавање услова за прикључење, ималац јавних овлашћења "Електродистрибуција Србије" д.о.о.Београд, Огранак ЕД Прокупље, није обавестио подносиоца захтева о висини накнаде за издавање услова. Сходно члану 11. став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (*"Сл.гласник РС"*, бр.69/2019), сматра се да се ималац јавних овлашћења изјаснио да услове издаје без накнаде.

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 - 1.1 Пројекат архитектуре - стамбено пословни објекат на КП: 5111 КО Куршумлија (објекат бр.4), Општина Куршумлија, број техничке документације: 0107/ИДР-А-23, Прокупље, 01.07. 2023.год., израђено од стране пројектанта: Привредно друштво "ВУК Инжењеринг 027", ул. Ратка Павловића 14/10, Прокупље, одговорни пројектант: Бојана Т Вукадиновић, дипл.инж.грађ., лиценца бр. 317 8389 04, 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 Идејног пројекта и поднети захтев за издавање Решења којим се одобрава извођење радова, у складу са чланом 145. 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 којим се одобрава извођење радова подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС. Уз захтев, инвеститор је дужан да приложи доказе прописане чл.17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (*"Сл.гласник РС"* бр.68/2019).

Идејни пројекат израдити у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке, чланом 118. 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,*
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