



Република Србија
ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду и локални економски развој
Број: ROP-KUR-9794-LOC-1/2024
Дана: 19. 04. 2024. године
Куршумлија

ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА поступајући по захтеву за издавање локацијских услова број: ROP-KUR-9794-LOC-1/2024 од 03.04.2024.године, који је поднео: Горан Васиљевић [REDACTED] 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, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр.87/2023), у складу са Планом генералне регулације Куршумлија ("Сл. лист Општине Куршумлија", бр. 35/2016, 40/2022 и 22/2023) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I ИЗДАЈУ СЕ локацијски услови за изградњу слободностојећег приземног стамбеног објекта на катастарској парцели број: 4076 КО Куршумлија

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Куршумлија, општина Куршумлија, Топлички округ
Улица: Стевана Протића
Кат. парцела: 4076 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 m² и П+1+Пк/ПС)

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ

Укупна површина парцеле:	473 m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели који се уклањају:	На парцели је евидентиран објекат број 1 - породична стамбена зграда, површине 19 m ² , изграђен пре доношења прописа о изградњи

	објеката – УКЛАЊА СЕ
Димензије новопроектваног објекта	
Укупна БРГП надземно:	122,00 m ²
Укупна БРУТО изграђена површина:	122,00 m ²
Површина земљишта под објектом:	122,00 m ²
Спратност:	II (приземље)
Апсолутна висина коте приземља:	389,80 mnv
Апсолутна висина слемена:	395,60 mnv
Висина објекта:	5,80m
Број функционалних јединица:	1 (један) стан
Положај објекта:	Према ситуационом плану идејног решења
Индекс заузетости:	max 60 %
Процент зелених површина:	min 10 %
Број места за паркирање:	min 1 ПМ на парцели
Прикључци на инфраструктуру:	
- прикључак на електродистрибутивну мрежу:	Постојећи прикључак ЕД број: 5001791796
- прикључак на водоводну мрежу:	Постојећи прикључак
- прикључак на систем одвођења отпадних вода:	Постојећи прикључак
- колско - пешачки приступ јавној саобраћајној површини:	Постојећи колски прилаз ширине 2,50m са постојеће јавне саобраћајнице на кп бр.4083 КО Куршумлија (улица Стевана Протића)
Предрачунска вредност објекта:	976.000,00 динара

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПЛАНСКИ ОСНОВ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КУРШУМЛИЈА

(*"Сл.лист општине Куршумлија" 35/2016, 40/2022 и 22/2023*)

Катастарска парцела број: 4076 КО Куршумлија се налази у Просторној целини "Б", на грађевинском земљишту планиране намене: Породично становање.

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. 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.

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

Положај објекта, односно грађевинске линије у односу на регулациону дефинисан је графичким прилогом 2.3. *"Урбанистичка регулација са грађевинским линијама"*.

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

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 објекта 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 објекта је дата у правилима грађења за сваку појединачну намену.

2.1.14. Паркирање и гаражирање

Паркирање се организује на парцели. Уколико није могуће обезбедити потребан број места за паркирање на парцели, као и у случају промене намене гараже, гаражног или паркинг места примењиваће се одредбе члана 3. Одлуке о измени и допуни Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл.лист Општине Куршумлија" бр.59/2020).

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ

I ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

(Б.1.3.) Породично становање

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ И ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА	
намена - доминантна	становање, социјално становање
намена - допунска, могућа	занатске услуге, трговина, објекти пољопривредне намене, примарне прераде, механизације
намена - забрањена	производни објекти, складишта
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	
	грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално: 300m ² за слободностојећи објекат, 400m ² (две по 200m ²) за двојни објекат, 150m ² за објекат у непрекинутом низу, 130m ² за полуатријумски објекат и 200m ² за објекат у прекинутом низу; најмања ширина грађевинске парцеле је 10,0m за слободностојећи објекат, 16,0m (две по 8,0m) за двојни објекат и 5,0m за објекат у непрекинутом низу; за објекте у непрекинутом низу, дубина парцеле креће се од оптимално од 35,0-45,0m, а после 7-10 објеката потребно је прекинути низ ради проветравања блока и формирања визуре
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	
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;

	<p>хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију; подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију</p>
положај у односу на границе грађевинске парцеле	<p>најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта до границе суседне парцеле је за:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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; <p>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; за изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од претходно прописаних не могу се на суседним старнама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл.)</p>

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60% (до 70% за социјално становање)
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	
максимална спратност	П+2+Пк (могућа изградња подземних етажа уколико не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе)
максимална висина објекта	14 m (за објекте у непрекинутом низу потребно је висину венца новог објекта ускладити са висином венца суседног објекта)
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	
	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 отворати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија (ове одреднице се не односе на удаљења од помоћних, привремених објекта, постављених објеката и сл.). при изградњи објеката у непрекинутом низу, потребно је на новом објекту предвидети светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	
	на истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти, осим помоћних
УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА	
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 грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ И ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

Напомена: На грађевинској парцели површине и ширине мање од минимално прописане може се урбанистичким условима утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса заузетости 60%.

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

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. Највеће допуштене вредности коефицијената пролаза топлоте U_{max} [W/(m²×K)], елемената термичког омотача зграде, односно елемената између две суседне термичке зоне, садржане су у Табели 3.4.1.3 Правилника.

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.

У случају коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољне употребе, грејања и хлађења зграде, техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе, уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације.

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

V УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

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

1. Предузеће за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈЕ" а.д. Београд: **Услови број: Д211-168178/2-2024 ЗВ** од 12.04.2024.године, број у систему: ROP-KUR-9794-LOC-1-НРАР-6/2024.

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.
- Катастарска парцела 4076 КО Куршумлијм **јесте постојећа грађевинска парцела.**

- У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундарања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
- С обзиром да се постојећи ТК објекат (постојећи ТК кабл налази у зони радова постојећег објеката предвиђеног за рушење, приказано на ситуацији у прилогу), Инвеститор - извођач радова је у обавези да, најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на припреми терена за изградњу предметног објекта, званичним дописом обавести предузеће „Телеком Србија” а.д. - Служба за мрежне операције Прокупље, контакт телефон: 027/329300, ради измена наведеног постојећег ТК кабла који је у власништву предузећа „Телеком Србија” а.д. У допису навести број и датум издавања услова за израду техничке документације које је издало предузеће „Телеком Србија“ а.д.
- Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова; Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл).
- 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).
- 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.

- Приликом извођења радова на изградњи, као и код експлоатације објекта не сме се користити јавна површина за депоновање грађевинског материјала и смештај грађевинских машина. Уколико је неопходно коришћење јавне површине, инвеститор је дужан да се обрати надлежном органу ради добијања одобрења за коришћење јавне

површине којим се утврђује површина, период коришћења и висина накнаде за коришћење јавне површине.

- Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да, у складу са чл. 99. Закона о заштити природе, обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.
- Уколико се приликом било које врсте земљаних радова наиђе на покретне или непокретне археолошке налазе, исти се морају прекинути како би се претходно обавила заштитна археолошка ископавања.

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 2.610,00 динара,
- Општинска накнада за издавање локацијских услова у износу од 5.000,00 динара,
- Републичка административна такса за издавање копије плана од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Куршумлија у износу од: 1280,00 динара и
- Републичка административна такса за издавање катастарског плана водова од стране РГЗ, Службе за катастар водова Краљево у износу од: 1.960,00 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 је:

1. Идејно решење – 1. Пројекат архитектуре за објекат: Стамбени објекат, спратност II на КП:4076 КО Куршумлија, Општина Куршумлија, врста радова: нова градња, израђено од стране пројектанта: Привредно друштво "VUK Inženjering 027", Ратка Павловића 14/10, Прокупље, број дела пројекта: 2803/ИДР-А-24, Прокупље, 28.03.2024., потписано од стране одговорног пројектанта: Бојана Вукадиновић, дипл.инж.грађ., лиценца бр. 317 8389 04 и
2. 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, 52/2021 и 62/2023).

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.96/2023).

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.96/2023*).

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 три дана од дана достављања локацијских услова. Приговор се подноси преко овог одељења.

Локацијски услови се достављају:

1. Подносиоцу захтева,
2. Предузећу за телекомуникације "Телеком Србије" а.д.,
2. Регистратору ради објављивања,
3. Уз досије предмета.

Обрадила:

*Саветник на пословима из области урбанизма и обједињене процедуре,
Наташа Ђуровић, дипл. инж. грађ.*

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

Снежана Радовић дипл. економиста