



Република Србија
ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА
Општинска управа
Одељење за привреду и локални економски развој
Број: ROP-KUR-2681-LOCH-2/2020
Дана: 09.03.2020. године
Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Куршумлија, поступајући по усаглашеном захтеву који је поднела: Горица Мијајловић ([REDACTED]) из Куршумлије, село Селова, поднет преко пуномоћника: Новица Урошевић ([REDACTED]), из Куршумлије, ул.Бањска бр.14, 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 и 37/2019-др.закон), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл.гласник РС" бр.68/2019) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС" бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I ИЗДАЈУ СЕ локацијски услови за изградњу индивидуалног стамбеног објекта спратности П+Пк на катастарској парцели број: 2271/1 КО Луково

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Место: Луково, Општина Куршумлија
Потес/Улица: Бојчиновац
Кат. парцела : бр. 2271/1
Кат. општина: Луково
Површина парцеле: 1000,00 м²
Опис локације: Неизграђено грађевинско земљиште

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

Тип објекта: Слободно-стојећи објекат
Намена: Стамбени објекат
Категорија: А
Класификациони број: 111011–Стамбене зграде са једним станом до 400м²
Врста изградње: Нова градња

Укупна површина парцеле: 1000,00 м²
Димензије објекта:
*Укупна БРПП надземно: 40,20 м²
*Укупна НЕТО површина: 32,94 м²
*Површина земљишта под објектом: 29,50 м²
* Спратност: П +Пк

* Спратна висина:	
- Приземље	2,55 m
- Поткровље	2,40 m
- Висина надзидка поткровља	0,97 m
* Висина објекта:	
- апсолутна кота нулте тачке	654,85m ⁿ v
- апсолутна кота пода приземља	655,30m ⁿ v
- апсолутна кота слемена	660,63m ⁿ v
- висина слемена од нулте тачке	5,78 m
Индекс заузетости:	2,95 %
Индекс изграђености:	0,04
Материјализација фасаде:	Дрвене полуоблице зштићене премазом отпорним на атмосферске утицаје
Материјализација крова:	ТР лим
Орјентација слемена:	исток – запад
Нагиб крова:	21° и 42°
Број функционалних јединица / број станова:	1 (један)
Процент зелених површина:	86,93%
Број паркинг места:	1 (једно)
Постојећи објекти на кат.парцели које треба уклонити пре грађења:	нема
Положај објекта на парцели:	
- Удаљење грађевинске од регулационе линије	9,12 m
- Удаљење грађевинске линије од осе државног пута	14 m
- Удаљење објекта од бочне границе парцеле	2,50 m
- Удаљење водонепропусне септичке јаме од објекта	4,13 m
Прикључци на инфраструктуру:	
- Прикључак на водоводну мрежу:	нема (на парцели обезбеђена изворска вода)
- Прикључак на канализациону мрежу:	нема (отпадне воде се одводе водонепропусну септичку јаму на парцели)
- Прикључак на електродистрибутивну мрежу	У складу са условима "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак ЕД Прокупље, број: 8S.1.1.0-D-10.20-49213-20 од 26.02.2020.године.

IV ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације Луковска бања

("Сл. лист општине Куриумлија", бр.6/2019 и 18/2019)

Извод из плана:

До изградње канализационог система, као прелазно решење, дозвољена је изградња појединачних или групних водонепропусних септичких јама потребног капацитета, у складу са пројектованим количинама отпадних вода, са организованим пражњењем и одвозом садржаја од стране правних лица регистрованих и овлашћених за ту делатност. Септичке јаме морају бити изграђене без испуста и прелива у околни терен с водонепропусним дном и зидовима, о чему треба приложити атест правног лица које управља јавном канализацијом.

Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према следећим условима:

- да су приступачне за возило - аутоцистерну које ће их празнити,
- да су коморе изграђене од водонепропусних материјала,
- да су удаљене од свих објеката и међа према суседима најмање 3,0 m,
- да буду удаљене од бунара најмање 10 m.

2.2.1.12. Ограђивање парцела

Ограђивање се врши унутар грађевинске парцеле и унутар регулације.

Ограде се постављају до регулационе линије, а врата и капије на огради према регулационој линији отварају се према унутрашњости грађевинске парцеле.

Ограде суседних грађевинских парцела могу се постављати по осовини грађевинске парцеле уз сагласност суседа.

Тип, висина и остали елементи оградавања прописани су појединачним правилима грађења.

2.2.1.13. *Постављање спољних степеница*

Отворене спољне степенице се могу поставити на предњој фасади објекта ако је грађевинска линија увучена 3,0m у односу на регулациону линију или ако степениште савлађује висину до 0,90m.

Степенице које савлађују висину већу од 0,90m улазе у габарит објекта а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом генералне регулације предвиђену грађевинску линију.

2.2.1.14. *Одводњавање површинске воде*

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану, односно воде се одводе са парцеле слободним падом риголама према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју се усмеравати према другој парцели. Код косих кровова, нагиби кровних равни морају бити усмерени ка саобраћајници и ка унутрашњем дворишту, ради спречавања отицања површинске воде ка суседној парцели.

2.2.1.15. *Урбанистичко и архитектонско обликовање*

Све објекте пројектовати тако да буду међусобно усклађени у целини и по архитектонским детаљима, а у циљу постизања јединственог амбијента уз примену трајних и квалитетних материјала.

Улична фасада, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта.

Изградња објеката подразумева истовремену изградњу и уређење дворишта, паркинг простора, противпожарног пута, односно прилаза.

Смернице за урбанистичко и биоклиматску архитектуру

У архитектури нових објеката могу се појавити сви елементи карактеристични за градску кућу, уз поштовање амбијента, нагиба терена, положаја, осунчаности и др.

Грађење са природним материјалима са повољним изолационим својствима, поштовање оријентације и природних утицаја, тежња да се на максималној површини основе развија минимална површина омотача, принципи су градње који су се одржали кроз векове и које треба применити и на планском подручју. Водити рачуна неповољним утицајима климатских промена на примену традиционалних материјала.

2.2.1.16. *Услови заштите животне средине, хигијенски услови, заштита од пожара, безбедносни услови, заштита суседних објеката*

Мере и услови заштите утврђују се према нормативима и прописима за конкретну намену.

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 коришћењу објекта, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

2.2.1.17. *Мере енергетске ефикасности изградње*

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката - Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС", бр.61/11).

Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се израдом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе или уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова на адаптацији или санацији објекта, као и енергетској санацији.

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.

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.

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.

2.3. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дата су по наменама грађевинског земљишта. Дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле и основ су за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

У случају да општим и појединачним правилима грађења нису дефинисана правила потребна за издавање локацијске и грађевинске дозволе, као и информације о локацији, меродавна је примена важећих Правилника и Просторног плана јединице локалне самоуправе Куршумлија.

6.1. СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ЦЕЛИНАМА Б И В

Бр.	Правила грађења	Целине Б, В
1.0.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
1.1.	намена - доминантна	становање
1.2.	намена - допунска, могућа	пословање, туризам и угоститељство у домаћој радиности, инфраструктурни објекти,
1.4.	услови за формирање грађевинске парцеле	min површина грађевинске парцеле за двојне објекте је 150m ² и 200 m ² за слободностојеће објекте.
1.5.	индекс заузетости грађевинске парцеле	60% у целини В, до 80% у целини Б
1.6.	највећа дозвољена спратност објеката	П+2+Пк, дозвољена је изградња 2 сутеренске етажe
2.0.	ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
2.1.	положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Објекте пројектовати као атријумске, полуатријумске или објекте у низу. Само у случају да то није могуће дозвољена је изградња слободностојећих објеката. Дозвољава се изградња на међи, за шта није потребна сагласност суседа (власник/корисник парцеле је материјално и морално одговоран за сваку штету коју приликом изградње настане на суседним објектима). На зидовима саграђеним на међи није дозвољено отварање отвора – врата и прозора. Зид, на коме има отвора за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта, мора бити удаљен најмање 3 од наспрамног зида суседног објекта. Строго је забрањено одвођење воде ка суседу са кровних или партерних површина.
2.2.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летње кухиње и сл). Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта може бити најмање 2,50m, односно 4,0m уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта.
2.3.	постављање оgrade	Дозвољено је оgraђивање транспарентном или живом оградом висине до 2.1m, или пуном оградом до 1.4m.
2.4.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг места по домаћинству и једно паркинг место на 100m ² корисне површине пословног простора.
2.5.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 15% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер

		плоче не представљају зелену површину. Вертикални врт представља зелену површину и дозвољено је постављати га уз границу парцеле.
2.6.	Забрана градње	Забрањује се изградња објеката којима се онемогућава/нарушава осунчање постојећих легално саграђених стамбених објеката.
2.7.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле 1.6 Дозвољена максимална чиста висина стамбене етаже објекта за становање износи до 5m. Отворени тремови, терасе, кровне терасе и отворени дрворишни сењаци не узимају се у обзир приликом израчунавања бруто развијене површине.

V ЗОНЕ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- Извођач радова је обавезан да одмах обавести надлежну организацију за заштиту природе, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика.

- *Заштита од земљотреса, елементарних непогода и ратних разарања*

Предметно подручје се налази у сеизмичкој зони VIII и изложено је високом степену опасности од земљотреса, па све градитељске активности и мере заштите људи, животиња и имовине морају бити усклађене са овом околности.

- *Заштита у току градње нових или реконструкције постојећих објеката*

Препоручују се, у свим случајевима где је то икако могуће, обнова и поправке, односно делимична реконструкција постојећих објеката уместо потпуне реконструкције, ради умањења штетног дејства на животну средину: неопходно је смањити стварање грађевинског пута, као једног од врло битних извора загађења животне средине.

У току грађења нових или реконструкције постојећих објеката неопходно је предузети низ мера којима се минимизују 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.

Заштита животне средине и природних вредности подразумева поштовање општих превентивних мера заштите животне средине и природе, као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених условима надлежних органа и институција, и законском регулативом.

- *Посебне мере за заштиту природе*

На подручју плана предвиђене у посебне мере за заштиту природе које произилазе из специфичности подручја и то:

- заштита од ерозије терасирањем – изградњу земљаних тераса повезаних рампама и степеништима, израђених од земље и ојачаних природним локалним материјалима (дрветом и каменом);
- заштита од одрона, изградњом својеврсне бране која би спречила да велики комади камена доспеју у водоток и угрозе животе људи, а што мора бити предмет посебне студије;
- заштита од клизишта, нарочито земљишта које угрожава део Државног пута;
- мере заштите од земљотреса, имајући у виду висок степен ризика за наведено подручје.

VI УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

У поступку издавања локацијских услова прибављени су услови прикључења објекта на електродистрибутивну мрежу: "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Д.О.О. Београд, Огранак "ЕД ПРОКУПЉЕ" : УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ бр. 8S.1.1.0-D-10.20-54723-20 од 03.03.2020. године.

VII ПРЕТХОДНИ УСЛОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је закључити уговор о изградњи недостајуће електроенергетске мреже са "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Прокупље, који се доставља уз захтев за издавање грађевинске 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.

VIII ТАКСЕ И НАКНАДЕ

За издавање ових 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 320,00 динара;
- * Административна такса за пружање услуга РГЗ СКН Куршумлија за издавање копије плана и уверења о подземним водовима:
 - Такса за услугу РГЗ-а у износу од 2.060,00 динара и
 - Републичка административна такса у износу од 640,00 динара;
- * ЕПС Дистрибуција д.о.о.Београд, Огранак ЕД Прокупље:
 - Републичка административна такса у износу од 320,00 динара и
 - Накнада за услугу издавања техничких услова у износу од 4.892,40 динара
- * Општинска накнада за услуге издавања 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).

IX 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.

X ОСТАЛЕ НАПОМЕНЕ

Саставни део локацијских услова су:

• Идејно решење – Пројекат архитектуре индивидуално-стамбеног објекта бр. ПР-ИДР-40/2020, Куршумлија, 28.01.2020.године, израђено од стране пројектанта: ПР Бојан Урошевић Биро за пројектовање "МЕГА ПРОЈЕКТ" Куршумлија, Бањска 14, оверено од стране одговорног лица пројектанта: Бојан Урошевић и одговорног пројектанта: Новица Урошевић, дипл.инж.грађ., лиценца бр. 312 Н284 09 , као и

• услови имаоца јавних овлашћења: "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Д.О.О. Београд, Огранак "ЕД ПРОКУПЉЕ" , бр. 8S.1.1.0-D-10.20-54723-20 од 03.03.2020. године.

На основу локацијских услова не може се приступити извођењу радова на изградњи објекта, али се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи у складу са Законом 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 и 9/2020).

Инвеститор покреће поступак за издавање грађевинске дозволе 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 овим локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу члана 118.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 и 9/2020) и Правилника 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 ЛЕКУ:

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,
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