



Република Србија
ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА

Општинска управа

Одељење за привреду и локални економски развој

Број: ROP-KUR-9567-LOCH-2/2020

Дана: 27.05. 2020. године

Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Куршумлија, поступајући по усаглашеном захтеву који је поднела Бојана Комненовић [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 и 9/2020), 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 надоградњу, реконструкцију и промену намене зграде трговине у стамбени објекат на кат. парцели бр.5038 КО Куршумлија

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Куршумлија
Улица: 16. Фебруар бр.32
Кат. парцела број: 5038
Кат. општина: Куршумлија

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Тип објекта: Објекат у низу
Категорија: А
Класификациони број: 111011 – Стамбене зграде са једним станом (100%)
Врста изградње: Доградња, реконструкција и промена намене
Укупна површина парцеле: 49,00 m²
Површина земљишта под објектом: 49,00 m²
Индекс заузетости: 100 % (постојећи)
Димензије предметног објекта:
- Укупна БРГП објекта- надземно: 148,90 m²
- Укупна БРГП изграђена површина: 49,00 m²
- Бруто површина приземља: 49,00 m²
- Спратност и висина објекта: у складу са планским документом и условима Завода за заштиту споменика културе Ниш, односно усклађено са суседним објектима.

Број функционалних јединица: 1 (један)

Положај објекта: постојећи / објекат постављен на регулационој линији

Број паркинг места: једно гаражно место

Прикључци на инфраструктуру:

- Прикључак на водоводну мрежу задржава се постојећи
- Прикључак на канализациону мрежу задржава се постојећи
- Прикључак на електродистрибутивну мрежу задржава се постојећи

IV ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације Куршумлија
(*"Сл.лист општине Куршумлија" бр.35/2016*) и
Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу
(*"Сл.гласник РС" бр.22/2015*)

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 (План генералне регулације Куршумлија (*"Сл.лист општине Куршумлија" бр.35/2016*)).

Извод из Плана:

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Испади на објекту евентуално могу прелазити грађевинску линију у приземљу за:

- излоге локала: 0,30m по целој висини уколико је ширина тротоара 3,0m. У случају да је ширина тротоара мања од 3,0m нису дозвољени испади на објекту код локала у приземљу;
- конзолне рекламе могуће је поставити у ширини од максимално 1,2m на висини од 3,0m.

Минимално одстојање објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 3,50m, уколико другачије није дефинисано појединачним правилима градње.

За постојеће објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 3,50m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл).

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:

- 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 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.

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити 1,6m.

2.1.9. Доградња и надоградња постојећих објекта

Могућа је надоградња и доградња постојећих објекта до испуњења параметара који су дати Планом.

2.2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ

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
- * *Услови за формирање грађевинске парцеле:* Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
- * *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 слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50m;
Осим овог типа изградње објекти могу бити постављени на грађевинској парцели и у непрекинутом низу-објекат на парцели додирује обе бочне линије парцеле, у прекинутом низу-објекат додирује само једну бочну линију парцеле;
За изграђене објекте чије је растојање од границе парцела мање од 2,5m не могу се на суседним странама предвиђати отвори
- * *Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:* до 70%
- * *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 отворати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија (ова одредница се не односи на удаљења од помоћних и сличних објеката)

* *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:*

На истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти.

* *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

* *Пристап 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 оградити 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.

Напомена: У посебним случајевима у централном градском језгру, где је површина преостале парцеле мања од предвиђених минималних површина парцела и најмањих ширина парцела дефинисаних правилима грађења за сваку појединачну намену и да при том не постоји могућност проширења исте због потпуне изграђености суседних парцела, могуће је формирати грађевинску парцелу и надоградити објекат или потпуно изградити нов објекат. При том апсолутна висина мора бити усклађена са висином венца већ изграђених суседних објеката и истовремено усклађена са максималном висином објекта предвиђеном Планом генералне регулације за то подручје. У коначној изграђености се формира континуална линија венца објеката у низу.

Код парцела чија је површина незнатно мања од минималних површина парцела дефинисаних правилима грађења и чије проширење из имовинско правних разлога или већ изграђене физичке структуре није могућа, дозвољава се изградња објеката по најповољнијим условима грађења уколико је парцела мања до 5% од минималне површине дозвољене намене у правилима грађења.

V ЗОНЕ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Катастарска парцела бр.5038 КО Куршумлија се налази у зони историјског језгра Куршумлије.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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.

Мере техничке заштите и други радови на непокретном културном добру, као и у обухвату његове заштићене околине, могу се предузимати након што се прибаве услови и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе и услови и одобрења на основу прописа о планирању простора и изградњи објеката. Дотле је забрањено раскопавање, рушење, преправљање, пресиђивање или вршење било каквих радова који могу нарушити споменик културе, као и њихово коришћење у сврхе које нису у складу са природом, наменом и значајем или на начин који може овести до њиховог оштећења.

Приликом планирања рсконструкција у амбијентима са споменичким вредностима, успоставити хармоничан просторни склад пројектовањем у контексту, ослањањем на споменичке вредности наслеђа у окружењу и другим методама које доприносе остваривању виших домета и унапређењу градитељског стваралаштва у обухваћеном простору;

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 заштите

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).

Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011) се примењује на изградњу нових зграда, као и на реконструкцију, доградњу, обнову, адаптацију, санацију и енергетску санацију постојећих зграда.

Одредбе овог правилника не примењују се за зграде за које се не издаје грађевинска дозвола; зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове; радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују, нити на зграде које се повремено користе током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне).

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.

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. Правилник којим се ближе прописују услови, садржина и начин издавања је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/2012).

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 и то за целу зграду или за део зграде, када се ради о згради која је према овом правилнику дефинисана као зграда са више енергетских зона. Енергетски пасош се може издати и за део зграде који чини самосталну употребну целину (пословни простор, стан). Зграда или њена самостална употребна целина може имати само један енергетски пасош.

VI УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Саставни део локацијских услова су услови прибављени од имаоца јавних овлашћења:

1. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ: **Услови за предузимање мера техничке заштите**, број: 441/2-03 од 21.05.2020.године и
2. ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА "КУРШУМЛИЈА": **Саобраћајно – технички услови** број: 835 од 12.05.2020.године, у делу који није у супротности са законском регулативом, планским документом и поднетим захтевом. Идејним решењем није предвиђен прикључак на јавну саобраћајницу, већ је потребно са ЈП за уређивање грађевинског земљишта "Куршумлија" регулисати обавезе у погледу стварања услова за приступ гаражном месту.

VII 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;
- * Накнада за рад општинског органа 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) и
- * Републичка административна такса за пружање услуга РГЗ СКН Куршумлија односно за издавање копије плана у укупном износу од 1.720,00 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

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.

Саставни део локацијских услова је:

- Идејно решење- пројекат архитектуре број: 2704/ИДР-А-20, Прокупље, 27.04.2020., израђено од стране пројектанта: Атеље за пројектовање "ВУК Инжењеринг", Ратка Павловића бр.14/10, Прокупље, одговорни пројектант: Бојана Т Вукадиновић, дипл.инж.грађ., лиценца бр. 317 8389 04, као и
- услови имаоца јавних овлашћења.

На основу ових локацијских услова не може се приступити извођењу радова на реконструкцији и доградњи објекта, али се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе 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,
 - Завод за заштиту споменика културе Ниш и
 - ЈП за уређење грађевинског земљишта Куршумлија,
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