



Република Србија
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду и локални економски развој
Број: ROP-KUR-29973-LOC-1/2017
Заводни број: 01-353-78
Дана: 04.10.2017. године
Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Куршумлија, поступајући по захтеву подносиоца: Максимовић Ранко из Куршумлије, [REDACTED], поднетом преко пуномоћника: Марко Антанасковић из Прокупља, [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 и 145/14), члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС" бр.113/2015 и бр.96/2016) и чланом 2. став 9. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС" бр.35/2015 и 114/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I НИЈЕ МОГУЋЕ ДОЗВОЛИТИ ИЗГРАДЊУ стамбеног објекта, спратности "-Р+Р" на катастарској парцели број: 4404 КО Куршумлија

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Место: Куршумлија
Улица: ул.Старине Новака
Кат. парцела : бр. 4404
Кат. општина: КО Куршумлија

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ дати у ИДР-у:

Тип објекта: Слободностојећи
Намена: Становање
Врста изградње: Нова градња
Категорија: А
Класификациони број: 111011–Стамбене зграде са једним станом до 400м²

Укупна површина парцеле: 3168,00 м²
Димензије објекта:
- БРГП објекта - постојеће: 80,00 м²
- БРГП објекта новог објекта: 221,94 м²
- Укупна БРГП свих објеката на парцели: 301,94 м²
- Укупна површина земљишта под објектом: 199,60 м²

Индекс заузетости: предвиђено: 6,30%
Спратност: предвиђено: -II+ II

Висина објекта:

- висина слемена	предвиђено:7,97 м
- висина венца	предвиђено:5,19 м
Број функционалних јединица / број станова:	1 (један)
Број паркинг места:	3 (три) паркинг места у објекту
Удаљење грађевинске линије од регулационе линије:	2,64 - 3,35 м
Прикључци на инфраструктуру:	предвиђени
Постојећи објекти на кат.парцели које треба уклонити пре грађења:	задржавају се
Предрачунска вредност објекта:	6.000.000,00 РСД

IV ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације Куршумлија <i>("Сл.лист општине Куришумлија" бр.35/2016)</i>
--

(Извод из Плана):**2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

На планском подручју је могуће градити објекте у складу са предвиђеном наменом површина и у складу са правилима уређења и коришћења простора у зонама и режимима са посебном заштитом простора.

2.1.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела мора бити формирана тако да задовољава прописана правила парцелације и препарцелације и исправке граница суседних парцела, члан 65. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 50/11).

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".

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;
- у пешачким зонама дозвољени су испади локала у приземљу до максималне ширине од 0,90m. Транспарентне конзолне надстрешнице у ширини од 2,0m дозвољене су целом дужином код локала у приземљу на минималној висини од 3,0m. Платнене конзолне надстрешнице у ширини од 1,0m дозвољене су код локала у приземљу на минималној висини од 3,0m;
- конзолне рекламе могуће је поставити у ширини од максимално 1,2m на висини од 3,0m. Подрумске етажне могу прећи грађевинску линију 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара а испод дубине од 2,60m и до 0,50m.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели у непрекинутом или прекинутом низу, као слободностојећи, двојни или полуатријумски објекат.

За изградњу и доградњу објекта на међи потребна је сагласност суседа, осим у случају већ изграђеног објекта на међи, са стране суседа.

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.

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).

Подземне етаже могу се градити унутар и до граница грађевинске парцеле, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења.

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 етаже може бити 1,6m.

2.1.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Дефинисана је за сваку појединачну намену у правилима грађења.

2.1.7. Најмања дозвољена удаљеност објеката од граница парцела

Дефинисана је за сваку појединачну намену у правилима грађења.

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.

2.1.10. Основна правила парцелације и препарцелације

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен колски приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, директно или прилазом од најмање 2,5m, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина колског приступа износи 3,5m (због испуњавања услова противпожарне заштите).

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се може градити у складу са правилима парцелације и овим Планом. Уколико катастарска парцела нема приступ на површину јавне намене, није грађевинска парцела.

Препарцелација се може вршити на основу пројекта препарцелације у циљу образовања једне или више грађевинских парцела од већег броја катастарских парцела, уколико новоформиране грађевинске парцеле испуњавају услове утврђене овим Планом.

Парцелација се може вршити на основу пројекта парцелације у циљу образовања већег броја грађевинских парцела од једне катастарске парцеле, на начин и под условима утврђеним Планом.

2.1.11. Исправка граница суседних парцела

У циљу формирања једне или више грађевинских парцела и одређивања граница површина јавне намене, врши се исправка граница суседних парцела, а на предлог власника односно закупца постојеће катастарске парцеле и уз сагласност власника суседне катастарске парцеле.

Приликом утврђивања услова за исправку граница суседне парцеле мора се поштовати правило да катастарска парцела која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

2.1.12. Услови изградње помоћних објеката

Помоћни објекат је објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).

За све намене становања изградња помоћних објеката је могућа само до максимално предвиђених урбанистичких параметара датих у правилима грађења, тако да максимална спратност помоћног објекта буде II. Помоћни објекти се по правилу постављају на растојању од 0,50m од међе (најистуренија тачка објекта ка међи сеседа), могу имати раван или кос кров максималног нагиба кровних равни до 15% са обавезним одводњавањем воде са кровних равни у своју парцелу. Висина

венца помоћног објекта не може прећи 3,0m од нулте коте терена (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта) а максимална висина је 5,0m. Ове одреднице се примењују као опште правило уколико није другачије дато кроз појединачна правила грађења за поједине намене.

За постављање помоћних објеката на међи, неопходна је сагласност власника суседне парцеле.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ

- * *Намена земљишта:* Становање са пословањем
- * *Намена - допунска, могућа:* производња (текстил, прикључне пољопривредне машине), комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе
- * *Намена забрањена:* индустријски објекти, складишта
- * *Услови за формирање грађевинске парцеле:*

Грађевинска парцела за становање са пословањем 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 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 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-додире једну бочну страну парцеле;
- * *Највећи дозвољени индекс*
- заузетости грађевинске парцеле:* .. до 70%
- * *Највећа дозвољена спратност објекта:*

П+2+Пк (могућа је изградња подземних етажа уколико постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе)

- * *Максимална висина објекта:*14м (за објекте у непрекинутом низу потребно је висину венца новог објекта ускладити са висином венца суседног објекта)
- * *Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката:*
 Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти исл.) износи половину висине вишег објекта (осим објеката у непрекинутом низу и полуатријумских објеката), али не може бити мања од 4,0m;
 За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m 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 место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора и једно гаражно место на један стан
- * *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 оградe:*
 Грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m.
- * *Зеленило и слободне површине:*
 За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

ЗОНЕ ЗАШТИТЕ:

Предметни простор се налази у зони ограничене 150m – режими са посебном заштитом простора. У зони ограничене градње максимална висина објеката може бити П+2 и за изградњу било каквих објеката у овој зони потребна је сагласност Министарства одбране Републике Србије.

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.

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.

V ПОСЕБНА ИНФОРМАЦИЈА :

Није могуће дозволити изградњу објекта у складу са поднетим захтевом због неусклађености идејног решења са Планом генералне регулације Куршумлија, и то:

1. Према идејном решењу предвиђена је изградња стамбеног објекта на катастарској парцели на којој постоји изграђен објекат који се задржава. Према планском документу **на истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти, осим помоћних.**
2. Идејним решењем предвиђена је изградња објекта на удаљењу 2,64 до 3,35 м од регулационе линије, а регулациона линија је дата по катастру. Према планском документу регулациона линија се не поклапа са линијом по катастру, а грађевинска линија је 4,0м удаљена од регулационе линије.

VI ТАКСЕ И НАКНАДЕ:

У поступку издавања ових Локацијских услова плаћене су следеће таксе и накнаде:

1. Накнада Агенцији за привредне регистре за вођење централне евиденције у износу од 1.000,00 динара;
2. Републичка административна такса за подношење захтева у износу од 310,00 динара и
3. Накнада, за услуге које врши Општинска управа Куршумлија, у поступку издавања локацијских услова у износу од 5.000,00 динара.

Докази о извршеној уплати достављени су кроз ЦЕОП систем при подношењу захтева.

VII НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење израђено од стране пројектанта "VUK Inženjering", ул. Ратка Павловића бр.14/10, Прокушље, број техничке документације: 259/IDR-A-17, Прокушље, септембар, 2017, које је оверено потписом и печатом одговорног пројектанта: Бојана Т. Вукадиновић, дипл.инж.грађ, лиценца бр. 317 8389 04.

На основу ових локацијских услова не може се поднети захтев за грађевинску дозволу.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

На Локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Куршумлија у року од 3 дана од дана достављања. Приговор се предаје преко овог одељења.

Закључак се доставља:

1. Подносиоцу захтева,
2. Регистратору ради објављивања,
3. Уз досије предмета.

Обрадила:

Саветник за урбанизам,

Наташа Буровић, дипл. грађ. инж.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

Снежана Радовић дипл. економиста