



Република Србија
ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА
Општинска управа
Одељење за привреду и локални економски развој
Број: ROP-KUR-19550-LOCH-2/2017
Заводни број: 01-353-54
Дана: 03.08.2017. године
Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Куршумлија, поступајући по усаглашеном захтеву који је поднела Драгија Васиљевић [REDACTED], преко пуномоћника: Милош Топаловић [REDACTED], заведеног код овог органа под бројем: 01-353-54, а на основу члана 53.а) Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС”, бр.72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре (“Сл.гласник РС” бр.113/2015 и 96/2016) и Уредбе о локацијским условима (“Сл.гласник РС” бр.35/2015 и 114/2015) **издаје:**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I ИЗДАЈУ СЕ локацијски услови за:
Доградња стамбеног објекта на КП 4903 КО Куршумлија

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Место: Куршумлија
Улица: Карађорђева, број 54
Кат. парцела : бр.4903
Кат. општина: КО Куршумлија

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

Тип објекта: Слободно-стојећи објекат
Намена: Породично становање
Категорија: А
Класификациони број: 111011–Стамбене зграде са једним станом до 400м²
Врста изградње: Доградња
Укупна површина парцеле: 454,00 м²
Димензије објекта:
- БРГП објекта - постојеће: 119,56 м²
- БРГП објекта - доградња: 49,59 м²
- Укупна БРГП објекта након доградње: 169,15 м²
- Укупна површина земљишта под објектом: 109,60 м²

Индекс заузетости: ИДР предвиђено: 24,14 (**мах 70%**)
Спратност: ИДР предвиђено: П₀+ П (**мах: П+2+Пк**)
Висина објекта:
 - висина слемена 5,20 м (**мах14,0 м**)
 - спратна висина подрум: 2,70м; приземље: 3,00м
Материјализација крова: цреп
Орјентација слемена: северисток – југозапад
Нагиб крова: 37°
Број функционалних јединица / број станова: 1 (један)
Процент зелених површина: мин 10%
Број паркинг места: на парцели минимум: 1 (једно)
Прикључци на инфраструктуру: постојећи
Постојећи објекти на кат.парцели које треба уклонити пре грађења: ... нема
Предрачунска вредност објекта: 6.750,00€

IV ПЛАНСКИ ОСНОВ:

План генералне регулације Куршумлија

("Сл. лист општине Куршумлија" бр. 35/2016 од 02.09.2016. године)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА (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. За постојеће легалне и нелегалне објекте који су у зонама и режимима са посебном заштитом простора, дозвољена је реконструкција, санација и адаптација, а забрањено је проширење и надоградња, уз прибављену сагласност надлежног министарства за послове одбране и то за сваки појединачни случај.

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

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

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

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.

2.1.9. Доградња и надоградња постојећих објеката

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ

* Намена земљишта: Становање са пословањем

* Услови за формирање грађевинске парцеле:

Грађевинска парцела за становање са пословањем мора да има површину од минимално 300m² за слободностојећи објекат, а најмања ширина грађевинске парцеле је 10,0m.

* 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;

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;

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

** 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

** Приступ парцели и простору за паркирање:*

Сваки објект 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 ограђивати живом зеленом оградом или транспаретном оградом до висине од 1,40m.

** Зеленило и слободне површине:*

За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

V МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

* 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 платон 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 контролисани 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 којој површини 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 заозелењавање 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).

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.

VI УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Саставни део ових Локацијских услова је:

- Обавештење Министарства одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, број: 2562-3 од 28.07.2017.године.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Зоне заштите:

- Предметни простор се налази у зони ограничене градње I степена полупречника 500м – режими са посебном заштитом простора. За изградњу било каквих објеката у овој зони потребна је сагласност МО Републике Србије. У Обавештењу Министарства одбране број:

2562-3 од 28.07.2017. године, које је саставни део ових локацијских услова, се наводи да за предметни објекат **нема посебних услова и захтева** за прилагођавање потребама одбране земље.

Сагласност суседа:

- За доградњу објекта на међи или на одстојању у односу на границе парцеле и у односу на околне објекте мањем од прописаних, потребна је сагласност суседа, осим у случају већ изграђеног објекта на међи или мањем одстојању од граница парцела од прописаних, са стране суседа.

VIII ТАКСЕ И НАКНАДЕ:

У поступку издавања ових Локацијских услова наплаћене су 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 310,00 динара;
- * Накнаде РГЗ-у за издавање копије плана, уверења о водовима и уверења о површини парцеле:
 - Такса за услугу РГЗ-а у укупном износу од 1.993,00 динара и
 - Републичка административна такса у износу од 310,00 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).

IX ВАЖЕЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања истих или до истека важења Грађевинске дозволе издате у складу са овим Локацијским условима.

X НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење израђено од стране пројектанта Милош Топаловић ПР, Радња за архитектонске и инжењерске делатности и техничко саветовање "4D2 STUDIO", ул. Карађорђева 186 -Куршумлија, број: 4D2-17-02-IDR-1 у Куршумлији, 03/07/2017, потписано и оверено од одговорног пројектанта: Сања Топаловић, мсц.инж.арх., лиценца бр. 300 N53914.

На основу ових 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 Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр.72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014).

Инвеститор покрене 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.113/2015).

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 и 145/2014) и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС” бр. 23/2015, 77/2015 и 58/2016).

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ових Локацијских услова може се поднети приговор Општинском већу општине Куршумлија у року од 3 дана од дана пријема истих. Приговор се предаје преко овог одељења.

Локацијски услови се достављају:

- 1. Подносиоцу захтева*
- 2. Министарству одбране*
- 3. Регистратору ради објављивања*

Обрадила:

Саветник за урбанизам,

Наташа Буровић, дипл. грађ. инж.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

Снежана Радовић дипл. економиста