



Република Србија
ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА
Општинска управа
Одељење за привреду и локални економски развој
Број: ROP-KUR-29475-LOC-1/2017
Заводни број: 01-353-77
Дана: 24.10. 2017. године
Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Куршумлија, поступајући по захтеву: А.Д. "Планинка" из Куршумлије, ул. Косовска 38 (Мат.бр: 07108079; ПИБ:100622505), поднетом преко пуномоћника: Мирослав Динић [REDACTED], [REDACTED], заведен у овој служби дана: 27.09.2017. године под бројем: 01-353-77, 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.113/2015и 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 доградњу - надзиђивање Зграде туризма на кат. парц. бр. 4726 КО Куршумлија

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Куршумлија
Улица: Косовска, бр.38
Кат. парцела број: 4726
Кат. општина: КО Куршумлија

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Тип објекта: Слободно-стојећи објекат
Категорија: В
Класификациони број: 122012 – Пословне зграде преко 400 m² или П+2, које се користе за административне и управне сврхе
Врста изградње: Доградња објекта
Димензије објекта:
- Укупна површина парцеле: 1139,00 m²
- Укупна бруто површина под објектом: 443,00 m²
- Укупна БРГП површина објекта на парцели са надзиђивањем: 1126,36 m²
- Бруто површина поткровне етаже..... 240,36 m²
- Нето површина поткровне етаже 206,41 m²

- Спратност објекта са надзиђивањем:	П+1+Пк
- Висина објекта са надзиђивањем:	
- венац објекта	9,60 m ¹
- слеме објекта	12,80 m ¹
- максимална висина објекта (висина врха куполе)	14 m
- Апсолутна висина објекта:	
- венац објекта	371,65
- слеме објекта	374,85
- Спратна висина поткровља	2,70 m
- Максимална висина надзидка поткровне етаже	1,60 m
Материјализација фасаде:	Вунизол, акрилпласт
Материјализација крова:	"Constant" кањ. цреп
Орјентација слемена:	североисток – југозапад
Нагиб крова:	30°
Број функционалних јединица:	постојеће: 1 (једна)
Положај објекта:	постојећи / према Ситуационом плану Идејног решења
Индекс заузетости:	38,89 % (максимум: 70%)
Постојећи објекти на кат.парцели које треба уклонити пре грађења:	нема
Процент зелених површина:	17,2% (минимум: 10 %)
Број паркинг места:	12 (минимум: једно паркинг место на 70m ² корисне површине пословног простора)
Прикључци на инфраструктуру:	постојећи

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

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1.3. Положај објеката 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 3,50 m, 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).

2.1.5. 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.

2.1.8. 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:

Б.1. СТАНОВАЊЕ

(Б.1.4.) Становање са пословањем

- Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Доминантна намена: становање, пословање

Допунска, могућа намена: производња (текстил, прикључне пољопривредне машине), комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе

Забрањена намена: индустријски објекти, складишта

- 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 не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе)
- Максимална висина објекта: 14m
- Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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 4,0m 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.).

- Паркирање и гаражирање:

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле.

Број паркинг места - једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора

- 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 ограде:

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

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.

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 издаје се 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.

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 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.

VI ОСТАЛИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

Саставни део ових Локацијских услова су услови прибављени од имаоца јавних овлашћења:

1. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Прокупљу: Обавештење број: 217-13780/17-1 од 04.10.2017.године
2. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ: Услови за предузимање мера техничке заштите, број: 1206/2 од 16.10.2017.године.
3. МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ РС, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру: Обавештење број: 3533-4 од 18.10.2017.године

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 2.000,00 динара;
- * Републичка административна такса за подношење захтева у износу од 310,00 динара;
- * Накнада РГЗ СКН Куршумлија за издавање копије плана и уверења о површини парцеле:
 - Такса за услугу РГЗ-а у износу од 1.364,00 динара и
 - Републичка административна такса у износу од 310,00 динара;
- * Накнада Заводу за заштиту споменика културе Ниш за издавање Решења о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите у износу од 60.000,00 динара;
- * Накнада за рад општинског органа за издавање Локацијских услова у износу од: 50.000,00 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).

VIII 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.

IX НАПОМЕНА

Саставни део ових локацијских услова је:

-Идејно решење – Пројекат архитектуре бр. 09/P-017 од 01. 09. 2017. године, израђено од стране пројектанта: МД-ПРОЈЕКТ-АРХИТЕКТУРА из Ниша, ул.Шуматовачка бр.8, потписано и оверено од стране одговорног пројектанта: Мирослав Динић, дипл. инж.арх., лиценца бр. 300 5318 03, као и

- услови имаоца јавних овлашћења.

На основу ових Локацијских услова не може се приступити извођењу радова на доградњи 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 покреће поступак за издавање Решења 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 и 96/2016).

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 објеката („Сл. гласник РС” бр. 23/2015, 77/2015 и 58/2016).

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 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. Имаоцима јавних овлашћења,
 - МУП, Сектор за ванредне ситуације у Прокупљу,
 - Завод за заштиту споменика културе Ниш и
 - Министарство одбране РС, Сектор за материјалне ресурсе,
3. Регистратору ради објављивања,
4. Уз досије предмета.

Обрадила:

Наташа Буровић, дипл.грађ.инж.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА
Снежана Радовић, дипл. економиста