



Република Србија
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду и локални економски развој
Број: **ROP-KUR-651-LOC-1/2018**
Дана: 18.01.2018. године
Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Куршумлија, поступајући по захтеву подносиоца: Славиша Аксентијевић из Куршумлије, [REDACTED] поднетом преко пуномоћника: Стојан Тасић из Ниша, [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, бр.96/2016 и 120/2017) и члана 2. став 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС" бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I НИЈЕ МОГУЋЕ ДОЗВОЛИТИ ИЗГРАДЊУ
пословно-стамбене зграде, спратности:Р+2 у улици Косовска бр.34,
на катастарској парцели број: 4828 КО Куршумлија

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Место: Куршумлија
Улица: ул.Косовска
Кат. парцела : бр. 4828
Кат. општина: Куршумлија

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ - дати у ИДР-у:

Тип објекта:	Објекат у непрекинутом низу	
Намена:	Становање са пословањем	
Врста изградње:	Новоградња	
Категорија:	Б	
Класификациони број:	123001 – 32%	
	122011 – 34%	
	112211 – 34%	
Укупна површина парцеле:	.....	496,00 м ²
Димензије објекта:		
- Укупна БРГП надземно:	.....	1071,96 м ²
- Укупна бруто изграђена површина:	.....	1071,96 м ²
- Површина земљишта под објектом:	.....	347,16 м ²
Индекс заузетости:	.....	69,99%
Спратност:	.....	П+ 2

Висина објекта:

- кота слемена: 12,35 м
- кота венца: 11,95 м
- спратна висина: мах. 5,20 м

Број функционалних јединица / број станова: 3 (три) стана и
2 (два) пословна простора

Број паркинг места: 3 (три) на парцели и
7 (седам) на јавном простору

Удаљење грађевинске линије од регулационе линије: поклапају се

Прикључци на инфраструктуру:

- на електромрежу предвиђен за инсталисану снагу 125 KW
- на водовод предвиђено: 1,038 l/s
- на канализацију предвиђено: 3,255 l/s
- на телекомуникациону мрежу предвиђено: 7 линија

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

Напомена: Скупштина Општине Куршумлија донела је Одлуку оизмени 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):ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА****Б.1. СТАНОВАЊЕ****Б.1.1. Центар насеља**

Планом је предложено формирање главног насељског центра који садржи објекте различитих функција, и то: јавних, пословно - стамбених, комерцијално – услужних, са претежном наменом становања са пословањем.

Намена *Центар насеља* заступљена је у урбанистичкој целини А.

1.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО–ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

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, презиђивање 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 довести до њиховог оштећења.

Мере заштите непокретних културних добара примењују се и на евидентиране непокретности и оне до момента окончања поступка њиховог утврђивања за непокретна културна добра уживају предходну заштиту. Установа заштите дужна је да у року од две године утврди да ли евидентирана непокретност има споменичка својства и да у том року предложи утврђивање те непокретности за непокретно културно добро, а у случају да евидентирана непокретност не буде проглашена за непокретно културно добро у року од три године од дана евидентирања, на њу се у складу са чланом 29. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" бр. 71/94) неће односити прописане мере заштите и

обавеза прибављања услова надлежне службе заштите већ их је могуће реконструисати, дограђивати и преграђивати у складу са урбанистичко-техничким условима и одредбама овог Плана.

1.10. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Зоне које су дефинисане за даљу планску разраду због својих специфичности обухвата и урбанистичких решења нису разрађене предметним Планом, па их је потребно детаљније разрадити Плановима детаљне регулације, тако да План детаљне регулације мора бити у сагласности са предметним Планом.

Зоне за израду обавезног Плана детаљне регулације, између осталих и Центар насеља (А.1.).

1.12. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Комунално опремање грађевинског земљишта подразумева изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене. За све стамбене објекте који су на подручју Плана минимална опремљеност грађевинског земљишта, ради издавања локацијске дозволе, подразумева обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини. За све остале врсте изградње поред неопходног приступа јавном путу, неопходно је и прикључење на инфраструктурне мреже.

Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања, које доноси јединица локалне самоуправе. Неизграђено грађевинско земљиште које није опремљено, а налази се у обухвату Плана, може се комунално опремити и средствима физичких и правних лица.

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

врста објекта	минимална површина парцеле	минимална ширина парцеле
ПОРОДИЧНИ		
слободностојећи	300 m ²	10m
двојни	400 (две по 200) m ²	16m (две по 8m)
у непрекинутом низу	150 m ²	5m
у прекинутом низу	200 m ²	8m
ВИШЕПОРОДИЧНИ		
слободностојећи	600 m ²	20m
у прекинутом низу	600 m ²	15m

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 етаже 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 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.

2.1.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта

Дефинисана је за сваку појединачну намену у правилима грађења.

2.1.7. Најмања дозвољена удаљеност објекта 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

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се може градити у складу са правилима парцелације и овим Планом.

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ

Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

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; 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 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;
- * 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);
- * 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 место и једно паркинг место на 70² 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 оgrade:* 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.

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.

ЗОНЕ ЗАШТИТЕ:

Предметна парцела се налази:

- у зони ограничене градње II степена полупречника 1500m – режими са посебном заштитом простора и за изградњу објеката у овој зони потребна је сагласност Министарства одбране Републике Србије;
- у зони историјског језгра Куршумлије и на локацији ул. Косовска бр.34 се налази непокретност под претходном заштитом: Објекат народног градитељства. На планском подручју територијално је надлежан Завод за заштиту споменика културе Ниш

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:

- Идејно решење предвиђа формирање простора за паркирање у оквиру парцеле за три возила (за три стамбене јединице), док је паркинг за пословни простор потребно обезбедити на јавној површини за 7 возила. На основу ППР Куршумлија, као и на основу Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, **паркинг простор се формира у оквиру грађевинске парцеле, према нормативу датом у правилима грађења** (број паркинг места: - за сваки стан једно паркинг место место и једно паркинг место на 70м² корисне површине пословног простора).
- Како је површина парцеле мања од прописане минималне површине (600м²) и плански документ дозвољава изградњу објеката на парцелама мањим од прописаних, уз услов да **апсолутна висина мора бити усклађена са висином венца већ изграђених суседних објеката**, потребно је исту ускладити и у идејном решењу приказати висину венца суседних објеката .

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 и
2. Републичка административна такса за подношење захтева у износу од 310,00 динара.

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

VII НАПОМЕНА:

На основу ових локацијских услова не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

Саставни део ових локацијских услова је:

- ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ пословно стамбене зграде спратности П+2 у Куршумлији у ул. Косовска бр.34 на к.п.бр. 4828 КО Куршумлија, израђено од стране : Пројектни биро "ПРОСТОР", ул. Цанкарева бр.14/27, Крушевац, август 2017, које је оверено потписом и печатом одговорног пројектанта: Стојан Тасић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 300 F666 07.

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 на пословима из области урбанизма и обједињене процедуре:

Наташа Ђуровић, дипл.грађ.инж.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

Снежана Радовић дипл. економиста