

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ПРОКУПЉЕ
Одељење за урбанизам, комунално-стамбене делатности и грађевинарство
Број предмета: ROP-PRO-22475-LOC-1/2023
Заводни број: 353-75/2023-05
Датум: 09.08.2023. године
Никодија Стојановића 2, Прокупље, Србија

Градска управа града Прокупље - Одсек за спровођење обједињене процедуре Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне делатности и грађевинарство, поступајући по захтеву Привредног друштва за изградњу стамбених и нестамбених зграда ТОПЛИЧКА ПАНОРАМА ДОО МБ21722707, ПИБ112704127 са седиштем у Прокупљу, улица Ратка Павловића Ћићка бр.249А, поднетом преко пуномоћника Марка Зечевића из Ниша, са станом у улици [REDACTED] за издавање локацијских услова, на основу члана 53а, и 57 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) и "Плана генералне регулације Прокупља" (Сл. општине Прокупље бр.3/14 од 26.03.2014год.), Изменама и допунама Плана Генералне Регулације Прокупља (Сл.лист града Прокупља бр.36/20), другим изменама и допунама Плана Генералне Регулације Прокупља ("Сл. лист града Прокупља" бр 25/2023 од 06.06.2023) и урбанистичког пројекта бр. 353-45/2023-05 од 25.05.2023.год. издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу Вишепородичних стамбених објеката,

објекат бр. 1 - спратности Пр+2,

објекат бр. 2 - спратности Пр+1 и Пр+1+Шк

објекат бр. 3 - спратности Пр+2

-Улица и број:	Новопланирана
-Место:	Прокупље
-Бр.кат.парцеле:	466 и 467/1
-К.О:	КО Појате
-испуњеност услова за катастарску парцелу 1.катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу 2.условљено је формирање грађевинске парцеле пре издавања грађевинске дозволе 3. условљено је спајање више катастарских парцела пре издавања употребне дозволе	<u>3. условљено је спајање више катастарских парцела пре издавања употребне дозволе</u>
- Укупна површина парцеле:	1973+2171=4144m ² Површина обе парцеле након предлога парцелације 3.775 m ²
-Бруто површина постојећих објеката	- / -
-Укупна БРГП површина надземно постојећих објеката	- / -

- БРГП надземно	Објекат 1: 1785,92m ² Објекат 2: 761,39m ² Објекат 3: 1785,92m ² Укупно:4333,23m ²
-Укупна БРГП новопроектваног објекта	Објекат 1: 1785,92m ² Објекат 2: 761,39m ² Објекат 3: 1785,92m ² Укупно:4333,23m ²
- Укупна површина земљишта под објектом/заузетост:	465,45m ² +353,68m ² +465,45m ² =1284,58m ²
-Урбанистичка целина	Становање
-Зона:	Општа стамбена зона Б.1.2.
-Категорија објекта:	Б
-Класификациони број:	Б-112221-100%
-Тип објекта:	Слободно-стојећи објекат

1. Општи услови урбанистичке регулације и правила грађења

1.1. Растојање између РЛ и ГЛ	5m
1.2. Међусобна удаљеност објеката:	Објекат 1:- 12,92 m од објекта на КП 467/2 КО Појате (према графичком прилогу) Објекат 2:7,46m од објекта на КП 467/2 КО Појате (према графичком прилогу)
1.3. Растојање основног габарита од суседних ГП:	-од међне линије према КП 455/1 КО Појате, објекат 1 је удаљен од 5,76m до 10,36m (према графичком прилогу) -од међне линије према КП 455/1 КО Појате, објекат 3 је удаљен од 6,46m до 12,22m (према графичком прилогу) -од међне линије према КП 467/2 КО Појате, објекат 1 је удаљен од 11,96m до 12,96m (према графичком прилогу) -од међне линије према КП 467/2 КО Појате, објекат 2 је удаљен од 2,21m до 2,51m (према графичком прилогу) Према улици Моравској Објекат 2: је удаљен мин 5m (према графичком прилогу)
1.4.1.Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта од граница парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5m. 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 осим отвора за помоћне просторије (кухиња, купатило, остава, ходници и сл.).

	За удаљења, мања од дозвољеног, од границе парцеле потребна је сагласност суседа.
1.4.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност од суседног објекта	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 5,0m не могу се на суседним странама отворити наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ова одредница се не односи на удаљења од помоћних и сличних објеката. НАПОМЕНА: За удаљења, мања од дозвољеног, од границе парцеле потребна је сагласност суседа.
1.5. Висина објекта:	Објекат 1. - висина атике=14m (304,00мнв) од коте пода приземља ±0.00 (290,00 мнв) Објекат 2. – висина атике=7,35m и 9,77m ((298,55мнв до 301,97мнв); од коте пода приземља ±0.00 (291,20мнв до 292,20мнв) Објекат 3 – висина атике=14m (304,50мнв) од коте пода приземља ±0.00 (290,50 мнв)
1.6. Кота приземља:	Објекат 1: 290,00 мнв Објекат 2: 291,50 мнв Објекат 3: 290,50 мнв
1.7. Висина надзетка стамбене поткровне етаже:	Објекат 2: до 1,6m
1.8. Спратност:	Објекат 1.: П+2 (приземље + два спрата) Објекат 2.: П+1 (приземље+спрат) и П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље) Објекат 3.: П+2 (приземље + два спрата)
1.9. Положај објекта у односу на регулацију:	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију. Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, одн. регулациону линију и то: - На делу објекта према предњем дворишту (1,20m), али укупна површина грађевинских елемената не може да пређе 50% уличне фасаде изнад приземља; - На делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) – 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; - На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

	- На делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) -1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.
1.10. Ограда парцеле:	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Грађевинске парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни градски орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.
1.11. Спољне степенице:	Нема
1.12. Одводњавање површинских вода:	Слободним падом према риголама односно слободним падом према улици. Површинске воде не усмеравају према парцелама суседа.
1.13. Паркирање возила:	Укупно 42., паркинг простор предвиђен слободном делу парцеле
1.14. Дозвољене намене објекта:	Становање
1.15. Индекс заузетости:	34,62%
1.16. Индекс изграђености:	1,15
1.17. Уређење зелених и слободних површина парцеле:	За зеленило и слободне површине предвидети минимум 10% од површине грађевинске парцеле -27,52%. Према ИДР-у
1.18.Остало	При пројектовању објекта поштовати Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл.гл. РС број 74/2015 и 82/2015). Приликом рашишћавања и планирања терена, ископа земље као и израде објекта, обавезна је примена свих прописа смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

2. Услови грађења објекта:

2.1. Етапност градње:	Једнофазна градња
-----------------------	-------------------

2.2. Обезбеђење суседних објеката:	За све настале штете на суседним објектима у току изградње одговоран је инвеститор.
2.3. Одржавање чистоће	У складу са општинском одлуком о одржавању чистоће
2.4. Енергетска ефикасност зграда	Објекат реализовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС бр. 61/2011) и према правилнику о условима и садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС", бр. 69/2012 и 44/2018 - др. закон).
2.5. Заштита животне средине и заштита природе	Објекат реализовати у складу са Законом о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 95/2018 - др. закон) и Законом о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон, и 71/2021)
2.6. Заштита од пожара	Објекат реализовати у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони)

3. Услови за прикључке на комуналну инфраструктуру:

3.1. Саобраћај:	Према улици Новопроектваној
3.2. Водовод:	Према условима из урбанистичког пројекта бр. 353-45/2023-05 од 25.05.2023.год.
3.3. Фекална канализација:	Према условима из урбанистичког пројекта бр. 353-45/2023-05 од 25.05.2023.год.
3.4. Кишна канализација:	-
3.5. Електро инсталације:	Према условима из урбанистичког пројекта бр. 353-45/2023-05 од 25.05.2023.год.
3.6. ПТТ - Телекомуникације:	- / -

4. Мере заштите:

Ако се приликом извођења земљених радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен – члан 109. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон и 6/2020 - др. Закон).

Ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петрографског порекла (за које се претпоставља да има својства природног споменика) извођач радова је дужан да о томе обавести Завод и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

У оквиру комплекса и објеката нивелационо-регулационим решењима омогућити несметано континуално хоризонтално и вертикално кретање хендикепираних и инвалидних лица.

Ради заштите од земљотреса обавезна је примена важећих сеизмичких прописа.

У циљу заштите од елементарних непогода и пожара, заштите животне средине, као и задовољења потреба значајних за одбрану, планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења у складу са законском регулативом из тих области. Код свих планираних намена морају се примењивати све посебне и законом прописане мере заштите животне средине.

Саставни део локацијских услова су:

Идејно решење бр. 16-07/23 од 11.07. 2023.године, урађено од стране » Polyarch « Ниш, студио за пројектовање Зечевић М. Марко ПР, главни пројектант: Зечевић М. Марко, маст.инг.арх., бр. лиценце 300 P282 17

На предметној локацији, катастарским парцелама бр.466 и 467/1 обе КО Појате у Прокупљу у улици Моравска у тренутку издавања локацијских услова не постоји изграђена инфраструктура, то јес електроенергетска мрежа, водоводна и канализациона мрежа.

На основу чл.135 став 11. „Ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре“.

СИТУАЦИОНИ ПЛАН



Локацијски услови важе 24. месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Одговорни пројектант је дужан да Извод из пројекта/Главну свеску и Пројекат за грађевинску дозволу/Идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

На издате локацијске услове може се поднети приговор Градском већу града Прокупље, преко овог органа, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова.

Локацијски услови се достављају: - подносиоцу захтева,

- имаоцу јавних овлашћења

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Весна Живковић, дипл.грађ.инг.