



Република Србија  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за привреду и локални економски развој  
Број: ROP-KUR-4067-LOCH-2/2021  
Дана: 14. 04. 2021. године  
Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Општине Куршумлија, поступајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта бр. 3 за породично становање на катастарској парцели број: 594 КО Дубрава, који је дана: 19.03.2021.године поднео: Бојан Лучић [REDACTED], преко пуномоћника: Срђан Милићевић [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, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр.68/2019) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС" бр.115/2020), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I ИЗДАЈУ СЕ** локацијски услови за доградњу стамбеног објекта бр. 3, на катастарској парцели број: 594 КО Дубрава, нове спратности Су+П+Пк

### II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Дубрава, општина Куршумлија, Топлички округ  
Улица/потес: Бели камен  
Кат. парцела : бр. 594  
Кат. општина: Дубрава

### III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Тип објекта: Слободностојећи објекат  
Намена: Породично становање  
Врста изградње: доградња  
Категорија: "А"  
Класификациони број: 111011 –100% - категорија "А" (издвојене куће за становање или повремено боравак до 400 m<sup>2</sup> и П+1+Пк)  
Укупна површина парцеле: ..... 4861,00 m<sup>2</sup>

### Подаци о постојећим објектима на кат.парцели:

- Број објеката који се налазе на парцели: ..... 3 (три)  
- Укупна БРГП постојећих објеката која се задржава:  
Стамбени објекат бр.1, спратности П, БРГП: ..... 66,00 m<sup>2</sup> – задржава се  
Помоћни објекат бр.2, спратности П, БРГП: ..... 30,00 m<sup>2</sup> – задржава се  
Стамбени објекат бр.3, спратности П+Пк, БРГП: .. 90,00 m<sup>2</sup> –задржава се и дограђује

**Основни подаци о доградњи објекта бр.3:**

-Новопроекттована спратност објекта бр.3: .....	Су+П+Пк
- Новопроекттоване димензије објекта бр.3:	
- Укупна БРГП .....	181,10 m <sup>2</sup>
- Укупна БРГП - надземно: .....	181,10 m <sup>2</sup>
- Бруто површина земљишта под објектом: .....	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Положај објекта на парцели:</b> .....	према ситуационом плану ИДР-а
<b>Број функционалних јединица:</b> .....	1 (једна)
<b>Број паркинг места:</b> .....	1 (један)

**Прикључци на инфраструктуру:**

- на електродистрибутивну мрежу: ..... Постојећи прикључак
- прикључак па водоводну мрежу: ..... Постојећи сопствени прикључак
- прикључак на канализациону мрежу: ..... Обзиром да на предметној просторној целини не постоји изграђен систем одвођења отпадних вода и изношење смећа, потребно је изградити прописну септичку јаму. Дозвољене су искључиво водонепропусне септичке јаме. Водонепропусна бетонска септичка јама гради се на минимално 3,0м од границе суседне парцеле.

**IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА****ПЛАНСКИ ОСНОВ: Просторни план јединице локалне самоуправе Куршумлија**

(*"Сл. лист општине Куршумлија"*, бр.6/2015)

Према ШПЈЛС Куршумлија катастарска парцела број: 594 КО Дубрава се налази у орјентационим границама обухвата грађевинског подручја, планиране намене површина: рурално становање.

**ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА НАСЕЉА ЗА КОЈА СЕ РАДИ ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА И ЗОНЕ ЗА ДИРЕКТНУ ПРИМЕНУ ПЛАНА**

Правилима грађења дефинишу се следећи елементи и појмови и они су обавезујући:

- дозвољени максимални индекси искоришћавања парцела (индекс заузетости и индекс изграђености);
- највеће дозвољене надземне висине зграда, у спратовима или метрима;
- правила за минималне површине грађевинских парцела и минималну ширину фронта парцеле;
- прописана обавеза обезбеђења потребних паркинг места;
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле;
- растојање објекта од бочних граница парцеле;
- растојање објекта од бочних суседних објеката;
- међусобно растојање објекта на парцели;
- растојање објекта од задње границе парцеле.

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим Планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње, надградње и сл.).

У постојећем насељском ткиву максимална висина објекта износи 1,5 регулационе ширине улице, а у новопланираним деловима насеља висина нових објеката износи једну регулациону ширину улице. У случају када је грађевинска линија објекта повучена у односу на регулациону линију парцеле висина објекта може бити већа, али не виша од максималне дозвољене за одређени тип изградње и намену.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

- надградњу нових етажа,
- надградњу крова изнад равне терасе објекта,
- реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора,
- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације,
- реконструкција фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа,
- доградња објекта,
- доградња вертикалних комуникација,

- претварање стамбених у пословни простор,
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор,
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор,
- поделу функционалних делова објекта,
- спајање функционалних делова објекта,
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта,
- санацију и реконструкцију инсталација.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом
- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објекта;
- изузетно, ако је на парцели испуњен дозвољени индекс изграђености и БРП, дозвољава се адаптација таванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану, без повећања висине објекта и промене геометрија крова;
- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;
- реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 м мерено од коте пода до прелома косине крова;
- у случају да геометрија крова то дозвољава могуће је у поткровљу формирати максимум два нивоа уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици;
- у циљу бољег функционисања новоформираног корисног простора (осветљење, излази на терасе или лође и сл.) могу се формирати кровне баце са максималном висином од 2,6 м мерено од коте пода до преломне линије баце.

Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама. Мансардни кров обавезно је решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240 цм.

## ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ, ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

### Грађевинска линија

Грађевинска линија је линија до које и на којој је могућа изградња објекта. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће пасметапо постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објекта на суседним парцелама.

За сваки тип изградње и намену парцеле посебним правилима дефинисана су растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије. У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела објекти могу бити постављени:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле);
- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и
- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле).

Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Минимално растојање од суседних бочних парцела износи 2,5 м.

Грађевински елементи објекта (еркери, дократи, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1,20 м на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља;

- 0,60 м (односно 0,90 м) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50 м (односно 2,50 м); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и
- 1,20 м на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00 м, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља).

Позиционирање отворених спољних степеница - Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

#### **ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ВИШЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ**

На парцели се могу градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи међусобног удаљења објеката као код објеката на суседним парцелама и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

#### **Општа правила грађења за типичне целине и зоне становања СТАНОВАЊЕ РУРАЛНОГ ТИПА**

У сеоским стамбеним зонама, дефинисаним правилима уређења, важе следећа правила:

- индекс заузетости дефинише се за стамбени део макс. 30%; а за економски део макс. 30%.
- индекс изграђености у сеоским зонама је макс. 0,5; односно дефинише се за стамбени део максимум 0,4; а за економски део 0,6.
- највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је П+1+Пк. Изузетно, ако то технологија производње захтева, могућа је већа висина објеката у складу са производним процесом.
- најмања парцела у зависности од врсте сеоског домаћинства: за једнопородично становање 400м<sup>2</sup>, за мешовито пољопривредно домаћинство 600м<sup>2</sup> и за пољопривредно 1200м<sup>2</sup>;
- најмања ширина фронта грађевинске парцеле за нове објекте је 20 м. За парцеле са постојећом изградњом омогућава задржавање постојеће ширине парцеле у случају реконструкције и санације објеката.
- растојање грађевинске од регулационе линије за стамбени објекат је од 5 до 10 м у зависности од врсте сеоског насеља и начина изграђености: у зони нових објеката min. 5 м, а у зони са преко 50% постојећих објеката прилагођено постојећим грађевинским и регулационим линијама;
- минимално растојање стамбеног објекта од бочне границе парцеле износи 3 м;
- међусобна удаљеност спратних стамбених објеката је минимално половина висине вишег објекта;
- на једној грађевинској парцели уз обавезно издвајање стамбеног дела од економског, могуће је градити помоћне и економске објекте (у стамбеном делу: летња кухиња, спремишта, и сл.; у економском делу: сточне стаје, млекара, амбар, кош и сл.);
- минимална удаљеност стамбеног од економског објекта (сточне стаје и сл.) је 15 м;
- минимална удаљеност стамбеног објекта, изворишта и бунара од ђубришта и пољских клозета и сл. износи 20-25 м и то ако су ђубришта на нижој надморској висини од изворишта (до увођења насељске канализационе мреже);
- минимална удаљеност новоизграђених суседних економских делова парцела не сме бити мања од 1 м од бочне границе парцеле;
- ако је нагиб терена парцеле према јавном путу могуће је поставити економски део парцеле на грађевинској линији удаљеној од регулационе линије пута за ширину обавезног заштитног зеленог појаса од min. 3 м;
- најмања ширина приступног стамбеног пута износи 2,5 м и економског 3,0 м;
- паркирање (гаражирање) за стамбене објекте решавати у оквиру сваке парцеле појединачно и обезбедити једно паркинг место по једном стану (домаћинству);
- паркирање (гаражирање) за нестамбене објекте решавати у оквиру сваке парцеле појединачно, уз услова да једно паркинг место одговара за 70 м<sup>2</sup> корисне нестамбене површине.

## V УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

У поступку издавања локацијских услова надлежни орган је прибавио од ЛПКД "Топлица" из Куршумлије: ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ за доградњу стамбеног објекта и прикључење на систем одвођења отпадних вода, бр. 25 од 07.04.2021.године, којим је дефинисана обавеза инвеститора да изгради водонепропусну јаму одговарајуће запремине са адекватним шахт поклопцем и да по изградњи исте потпише уговор са ЛПКД "Топлица" за прљеше фекалија, до изградње главног фекалног колектора.

## VI ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе:

1. **Потребно је**, ради формирања грађевинске парцеле, **извршити промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште.**
2. Предметни објекат се не налази на Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр.114/08), те **не постоји обавеза** покретања поступка пред надлежним органом ради прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда те студије у вези са изградњом објекта или извођењем радова у складу са издатим локацијским условима.

## VII ТАКСЕ И НАКНАДЕ

За издавање локацијских услова наплаћују се 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 320,00 динара;
- \* Општинска накнада за издавање локацијских услова, 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), у износу од 5.000,00 динара;
- \* Републичка административна такса за издавање копије плана и dxf фајл катастарске парцеле број:594 КО Дубрава у укупном износу од: 2.410,00 динара,
- \* Републичка административна такса за издавање Уверења о подацима последњег стања у катастру водова, у укупном износу од 980,00 динара;
- \* Накнада за издавање услова ЛПКД "Топлица" из Куршумлије у укупном износу од 3.600,00динара.

## VIII ВАЖЕЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

## IX НАПОМЕНА

Саставни део локацијских услова је Идејно решење - пројекат архитектуре доградње стамбеног објекта бр.3 за породично становање КП бр.594 КО Дубрава, општина Куршумлија, број дела пројекта: 1802/ИДР-А-21, Прокупље, 18.02.2021., израђено од стране пројектанта: Атеље за пројектовање "ВУК Инжењеринг", Ратка Павловића бр.14/10, Прокупље, одговорни пројектант: Бојана Т Вукадиновић, дипл.инж.грађ., лиценца бр. 317 8389 04, али само у погледу елемената утврђених локацијским условима, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације.

На основу 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 чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020).

Инвеститор покреће 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. 68/2019).

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке, чланом 118.а) Закона о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС” бр. 73/2019).

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:

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском Већу Општине Куршумлија у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова. Приговор се подноси преко овог одељења.

Локацијски услови се достављају:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења: ЛПКД "Топлица" из Куршумлије,
3. Регистратору ради објављивања,
4. Уз досије предмета.

Обрадила:

Саветник на пословима из области урбанизма и обједињене процедуре,

**Наташа Буровић, дипл. инж. грађ.**

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

**Снежана Радовић дипл. економиста**