



Република Србија  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за привреду и локални економски развој  
Број: ROP-KUR-6373-LOCH-2/2021  
Дана: 08. 04. 2021. године  
Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Општине Куршумлија, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта бр. 1 и помоћног објекта бр. 2 спратности "Пр" у стамбено-пословни објекат нове спратности у делу према дворишту "Пр+Пк" и у делу према улици "Пр+1" на катастарској парцели број: 4795 КО Куршумлија, који је дана: 02.04.2021.године поднео: СР ГЕОНИС за пружање геодетских услуга Ненад Милосављевић ПР Куршумлија (Мат.бр: 55736464; ПИБ: 102906943) из Куршумлије, ул.Карађорђева бр.51, преко пуномоћника: Бојана Вукадиновић [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 реконструкцију и доградњу стамбеног објекта бр. 1 и помоћног објекта бр. 2 спратности "Пр" са променом намене у стамбено-пословни објекат нове спратности у делу према дворишту "Пр+Пк" и у делу према улици "Пр+1" на катастарској парцели број: 4795 КО Куршумлија

#### II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

**Место:** Куршумлија, Топлички округ  
**Улица:** Карађорђева бр.51  
**Кат. парцела :** бр. 4795  
**Кат. општина:** Куршумлија

#### III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

**Тип објекта:** Полуатријумски објекат  
**Намена:** Становање са пословањем  
**Врста изградње:** Реконструкција, доградња и промена намене  
**Категорија:** "Б"  
**Класификациони број:** 111011 –72% - категорија "А" (издвојене куће за становање или повремени боравак до 400 m<sup>2</sup> и П+1+Пк)  
122001– 28% - категорија "Б" (зграде које се употребљавају у пословне сврхе до 400 m<sup>2</sup> и П+2.)

Укупна површина парцеле: ..... 147,00 m<sup>2</sup>

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

- Број објеката који се налазе на парцели: ..... 2 (два)
- Укупна БРГП постојећих објеката: ..... 94,00 m<sup>2</sup>
- Објекат бр.1, породична стамбена зграда спратности "П" површине 62 m<sup>2</sup>, реконструише се и мења намена у пословни простор и надзиђује се стамбени простор;
- Објекат бр.2, помоћна зграда спратности "П" површине 32 m<sup>2</sup>, реконструише се у гаражни простор за два возила и надзиђује се стамбени простор на спрату.

**Димензије новопроектваног објекта:**

- Укупна БРГП ..... 198,00 m<sup>2</sup>
- Укупна БРГП - надземно: ..... 198,00 m<sup>2</sup>
- Бруто површина земљишта под објектом: ..... 99,00 m<sup>2</sup>

**Спратност новопроектваног објекта:** ..... П+Пк и П+1

- Постојећи објекат бр. 1 спратности "П" : на делу према прилазу улици Карађорђева надзиђује се спрат, односно поткровље на делу према дворишту. На делу на ком је одстојање постојећег објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује мање од 3,50m и/или удаљење постојећег објекта од објекта на суседној парцели мање од 4,0 m, максимална висина надзидка поткровне етаже се одређује на начин да се задржава висина венца постојећег објекта, али не може бити већа од 1,60 m;
- Постојећи објекат бр. 2 спратности "П" : надзиђује се спрат.

**Удаљење грађевинске линије од регулационе линије:** ..... поклапају се

**Индекс заузетости:** ..... 67,34% (мах 70%)

**Број функционалних јединица:** ..... укупно 2 (две):  
1 (једна) стамбена јединица и 1 (један) пословни простор

**Процент зелених површина:** ..... мин 10%

**Број гаражних места:** ..... 2 (два)

**Прикључци на инфраструктуру:**

- па телекомуникациону мрежу: ..... Постојећи прикључак
- на електродистрибутивну мрежу: ..... Постојећи прикључак
- прикључак на водоводну мрежу: ..... Постојећи прикључак
- прикључак на канализациону мрежу: ..... Постојећи прикључак

**IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

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

**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.

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

Објекат се поставља на грађевинској линији која 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.

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.**

**За надзиђивање, реконструкцију, санацију и адаптацију објекта на међи (задржавање постојећег габарита) није потребна сагласност 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.).**

### 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 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 етажне може бити 1,6m.

### 2.1.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Дефинисана је за сваку појединачну намену у правилима грађења.

### 2.1.7. Најмања дозвољена удаљеност објеката 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.

### 2.1.9. Доградња и надоградња постојећих објеката

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

## 2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ

Правила грађења, која су основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, овим Планом су дата по наменама планског подручја и дефинисана за појединачне грађевинске парцеле.

Уколико општим и појединачним правилима грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 50/11).

## Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

### (Б.1.4.) Становање са пословањем

- \* *Намена земљишта:* ..... пословање, становање
- \* *Намена - допунска, могућа:* ..... производња (текстил, прикључне пољопривредне машине), комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе
- \* *Намена забрањена:* ..... производни објекти, складишта
- \* *Услови за формирање грађевинске парцеле:* ..... грађевинска парцела за становање са пословањем мора да има површину од миимално 130m<sup>2</sup> за полуатријумски објекат;
- \* *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:* ..... за изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 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%
- \* *Максимална спратност објекта:* П+2+Пк (могућа изградња подземних етажа уколико не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе)
- \* *Максимална висина објекта:* 14 m
- \* *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 4,0m;  
**за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m не могу се на суседним странама отварати насрамни 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: - за сваки стан једно паркинг место место и једно паркинг место на 70m<sup>2</sup> 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 оградаживати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m.
- \* *Зеленило и слободне површине:* За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

### ЗОНЕ ЗАШТИТЕ:

Предметна парцела се налази у зони ограничене градње II степена полупречника 1500m – режими са посебном заштитом простора и за изградњу предметног објекта нема посебних услова Министарства одбране Републике Србије.

### ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

*\* 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 сталпа 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 контролисана депоније;
- системско прикупљање чврстог отпада који се нормално јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта (амбалажа од хране, други чврсти отпади) и његово депоновање на уређеним депонијама;
- забрана прања машина и возила у зони радова као и прање миксера за бетон и неконтролисано одстрањивање преостаних делова бетонске масе на било које површине ваннепосредне 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.

### 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.

Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Пожељно је поставити објекте на тај начин да просторије у којима се борави током дана буду оријентисане према југу у мери у којој је то могуће остварити. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације.

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде.

Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем.

Предвидети систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање.

У зависности од намене објекта, предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет (у складу са постојећим стандардима и прописима) топлотне изолације целокупног термичког омотача.

Правилним избором врсте материјала и боје минимизирати појаву топлотних острва.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система.

У случају коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољне употребе, грејања и хлађења зграде, техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе, уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

#### 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 ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ**

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.

### **VI 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 у износу од 20.000,00 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),
- \* РГЗ, Служба за катастар непокретности Куршумлија за издавање копије плана: Републичка административна такса у укупном износу од: 2.410,00 динара.

### **VII 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.

### **VIII НАПОМЕНА**

Саставни део локацијских услова је Идејно решење - пројекат архитектуре за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта бр. 1 и помоћног објекта бр. 2 спратности "Пр" у стамбено-пословни објекат нове спратности у делу према дворишту "Пр+Пк" и у делу према улици "Пр+1" на КП 4795 КО Куршумлија, израђено од стране пројектанта: Атеље за пројектовање "ВУК Инжењеринг", Ратка Павловића бр.14/10, Прокушље, одговорни пројектант: Бојана Т Вукадиновић, дипл.инж.грађ., лиценца бр. 317 8389 04, број дела пројекта: 2303/ИДР-А-21, Прокушље, март, 2021., 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 памени 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. Регистратору ради објављивања,
3. Уз досије предмета.

Обрадила:

*Саветник на пословима из области урбанизма и обједињене процедуре,*

***Наташа Ђуровић, дипл. инж. грађ.***

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

***Снежана Радовић дипл. економиста***