



Република Србија

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за привреду и локални економски развој

Број: ROP-KUR-7262-LOCH-2/2022

Дана: 04. 04. 2022. године

Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Општине Куршумлија, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели бр.4853 К О Куршумлија, који је дана: 15.03.2022.године поднео: Живојин Весић из Куршумлије, 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, 9/2020 и 52/2021) 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 стамбено-пословног објекта, спратности По+П+1, на катастарској парцели бр.4853 КО Куршумлија

#### II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Куршумлија, Топлички округ  
Улица: Карађорђева бр.24  
Кат. парцела : бр. 4853  
Кат. општина: Куршумлија

#### III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Тип објекта: Објекат у низу  
Намена: Становање са пословањем  
Врста изградње: Реконструкција и доградња  
Категорија: "Б"  
Класификациони број: 111011–81,5% (стам. зграде са једним станом до 400 m<sup>2</sup> и П+1+Пк)  
123001–18,5% (зграде за трговину на велико и мало до 400 m<sup>2</sup> и П+1)

Укупна површина парцеле: ..... 237,00 m<sup>2</sup>

Подаци о постојећим објектима на кат.парцели:

- Укупна површина постојећих објеката на парцели: ..... 126,00 m<sup>2</sup>
- Објекат бр.1, породична стамбена зграда, површине 69m<sup>2</sup>, спратности П: ..... реконструише се и дограђује
- Објекат бр. 2, породична стамбена зграда, површине 28m<sup>2</sup>, спратности П: ..... део се руши, део реконструише и дограђује
- Објекат бр. 3, помоћна зграда, површине 29m<sup>2</sup>, спратности П: ..... део се руши, део реконструише и дограђује

#### Димензије објекта -новопројектовано:

- Укупна БРУТО изграђена површина: ..... 447,26 m<sup>2</sup>
- Укупна БРПП - надземно: ..... 303,60 m<sup>2</sup>
- Бруто површина земљишта под објектом: ..... 162,51 m<sup>2</sup>
- Индекс заузетости: ..... мах 70 %
- Процент зелених површина: ..... мин 10%
- Укупан број функционалних јединица: ..... 2 (два): 1 (један) пословни простор и 1 (један) стан
- Спратност новопројектованог објекта: ..... По+П+1
- Висина објекта: ..... Усклађује се са венцем суседног објекта
- Кота приземља: ..... Максимално 0,20m виша од коте тротоара и не може бити нижа од коте нивелете саобраћајнице
- Положај објекта: ..... Према ситуационом плану идејног решења
- Паркирање: ..... 2(два) гаражна места у приземљу објекта
- Одводњавање: ..... Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

#### Прикључци на инфраструктуру:

- прикључак на водоводну мрежу: ..... према условима ЛПКД "Топлица" из Куршумлије бр.64 од 01.04.2022.године;
- прикључак на канализациону мрежу: ..... према условима ЛПКД "Топлица" из Куршумлије бр.63 од 01.04.2022.године;
- прикључак телекомуникациону мрежу: ..... према условима "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" а.д. Београд: бр. Д211-115252/3-2021 ИБ од 24.03.2022.год.;
- прикључак на електродистрибутивну мрежу: према условима "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Отранак ЕД Прокупље: број: D.10.20.-118042-22 од 28.03.2022.године.
- Катастарска парцела преко које прелазе прикључци на инфраструктуру: ..... кп 4832 КО Куршумлија

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

**Напомена:** Скупштина Општине Куршумлија донела је Одлуку о измени 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 Куриумлија" бр.35/2016)).

#### ОПШТА ПРАВИЛА 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:

- 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 која приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара, док би се денivelација 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 етаже може бити 1,6m

#### 2.1.8. Постављање 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

#### 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: ..... Исподи 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;

\* 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 об 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

\* 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);

за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 5m не могу се на суседним странама отворати наспрамни отвори за осветљење

стамбених просторија (ова одредница се не односи на удаљења од помоћних и сличних објеката)

\* 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 и једно паркинг место на  $70\text{m}^2$  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 оградe: ..... Грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

\* 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.

#### 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 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.

#### 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.

## V УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

У поступку издавања локацијских услова прибављени су услови од имаоца јавних овлашћења:

- ЛПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије: УСЛОВИ број: 63 од 01.04.2022.године;

- ЛПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије: УСЛОВИ број: 64 од 01.04.2022.године;

- "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нишг УСЛОВИ бр.Д211 115252/3-2021 ИБ од 24.03.2022.год и

- "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Прокупље: Услови за пројектовање и прикључење, број: D.10.20.-118042-22 од 28.03.2022.године са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број: D.10.20.-118042-22-UGP од 28.03.2022.године.

## VI ПРЕТХОДНИ УСЛОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА И ИЗДАВАЊЕ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

- 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.
- Инвеститор је у обавези да се пре почетка радова на изградњи објекта обрати надлежној служби ЕД Прокупље ради изменшања постојећег прикључног кабла.
- Након исходовања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу услова. Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова. Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.
- Приликом извођења радова на изградњи и код експлоатације објекта не сме се користити јавна површина за депоновање грађевинског материјала и смештај грађевинских машина. Уколико је неопходно коришћење јавне површине приликом изградње објекта, инвеститор је дужан да се обрати овом органу ради регулисања накнаде, површине и термина за коришћење јавне површине.

## 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 3.240,00 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),
- \* Републичка административна такса РГЗ, Служба за катастар непокретности Куршумлија за издавање копије плана у укупном износу од: 780,00 динара,
- \* Републичка административна такса РГЗ, Служба за катастар водова Краљево за издавање уверења о водовима у укупном износу од: 1.010,00 динара,
- \* ЛПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије: Накнада за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење на систем одвођења отпадних вода по рн.бр.03 СООВ/22 у износу од 6.000 динара,
- \* ЛПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије: Накнада за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања по рн.бр.04 СВ/22 у износу од 6.000 динара,
- \* "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" а.д.Београд: Накнада за издавање техничких услова ради реконструкције и доградње стамбено-пословног објекта ул.Карађорђева бр.24, кп. 4853 КО Куршумлија у износу од 5.074,98 динара и
- \* "Електродистрибуција Србије" д.о.о.Београд, Огранак ЕД Прокупље: Накнада за издавање услова у износу од 4.892,40 динара.

## VIII ВАЖЕЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Локацијски услови важе 2 (две) године од дана издавања истих или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са локацијским условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

## IX ОСТАЛЕ НАПОМЕНЕ

Саставни део локацијских услова су:

- Идејно решење достављено уз усаглашен захтев за издавање локацијских услова: Пројекат архитектуре за реконструкцију и доградњу стамбено-пословног објекта, ул. Карађорђева бр.24, на к.п.бр.4853 КО Куршумлија, Општина Куршумлија, број дела пројекта: 30-1-1/2022, Прокупље, 09.03.2022., израђено од стране пројектанта: "Конструктивни биро" д.о.о. Прокупље, ул.Ратка Павловића бр.174, одговорни пројектант: Милић Гарић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 Н975 09, али само у погледу елемената утврђених локацијским условима, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације и
- услови имаоца јавних овлашћења наведени у делу " V ", у деловима који нису у супротности са поднетим захтевом и планским документом.

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, 9/2020 и 52/2021).

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 објекта („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. Имаоцу јавних овлашћења:

- Електродистрибуција Србије, Огранак ЕД Прокупље,

- "Телеком Србија", Служба за планирање и изградњу мреже Нши и

- ЈПКД "Топлица" из Куриумлије,

3. Регистратору ради објављивања,

4. Уз досије предмета.

Обрадила:

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

*Наташа Ђуровић, дипл. инж. грађ.*

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

*Снежана Радовић дипл. економиста*