



Република Србија

ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА

Општинска управа

Одељење за привреду и локални економски развој

Број: ROP-KUR-8115-LOC-1/2022

Дана: 13.04. 2022. године

Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Куршумлија, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова за изградњу индивидуалног стамбеног објекта: спратности "П+1", на катастарској парцели број: 2399 КО Куршумлија, који је дана: 18.03.2022.године поднео: Славко Радичевић из Куршумлије [REDACTED], преко пуномоћника: Новица Урошевић из Куршумлије [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, 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 изградњу индивидуално стамбеног објекта спратности П+1,  
у Улици Петра Бојовића бб у Куршумлији, на катастарској парцели број: 2399 КО Куршумлија**

#### II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Куршумлија, Топлички округ  
Улица: Улица Петра Бојовић  
Кат. парцела : бр. 2399  
Кат. општина: Куршумлија

#### III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Тип објекта: Слободностojeћи објекат  
Намена: Становање  
Врста изградње: Изградња новог објекта  
Категорија: А  
Класификациони број: 111011 –Куће за становање са једним станом до 400 m<sup>2</sup> и П+1+Пк  
Укупна површина парцеле: ..... 4.732,00 m<sup>2</sup>  
Димензије објекта:  
- Укупна БРПП изграђена површина: ..... 315,70 m<sup>2</sup>  
- Површина земљишта под објектом: ..... 155,00 m<sup>2</sup>

- Спратност:..... П + 1

Висина објекта:

- апсолутна кота нулте тачке: ..... 348,09 miv

- апсолутна кота приземља: ..... 348,35 miv

- апсолутна кота слемена: ..... 359,11 miv

- висина слемена од нулте тачке: ..... 11,02 m

Број функционалних јединица / број станова: ..... 1 (један)

Положај објекта на парцели: ..... према ситуационом плану ИДР-а

Индекс заузетости: ..... 3,3 %

Процент зелених површина: ..... 69,46 %

Број паркинг места на парцели: ..... 3 (три) (1 гаражно место у објекту и 2 ПМ на парцели)

Постојећи објекти на кат. парцели које треба уклонити пре грађења: нема

Прикључци на инфраструктуру:

- на електродистрибутивну мрежу: према условима Електродистрибуције Србије д.о.о.Београд, Огранак ЕД Прокупље, бројД.10.20-127666-22 од 31.03.2022.године

- прикључак на водоводну мрежу: према условима ЈПКД "Топлица" из Куршумлије, број: 516 од 08.04.2022.године

- прикључак на фекалну канализацију: према условима ЈПКД "Топлица" из Куршумлије, број: 515 од 08.04.2022.године

Катастарска парцела преко које прелазе прикључци на инфраструктуру: кп 2400 и 2401 КО Куршумлија

#### IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

**ПЛАНСКИ ОСНОВ:** План генералне регулације Куршумлија ("Сл. лист општине Куршумлија" бр. 35/2016 од 02.09.2016. године)

##### 2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

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 најјстуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.

###### 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 денivelација 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

###### 2.1.8. 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 степенице 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.

###### 2.1.13. Општа правила грађења инфраструктурних мрежа

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз земљиште осталих намена због услова прикључења објекта, а уз сагласност власника (корисника) земљишта о праву службености пролаза.

#### 2.1.13.7. Водоводна мрежа

Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, који треба поставити на 1,5 m од регулационе линије ка објекту, независно пројектовати мреже за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела и противпожарну воду. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде за очитавање потрошње у сваком тренутку.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити утрађен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна.

## 2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ

### Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

#### Б.1. СТАНОВАЊЕ

##### *(Б.1.4.) Становање са пословањем*

\* *Намена -доминантна:* ..... Становање, пословање

\* *Намена – допунска, могућа:* ..... производња (текстил, прикључне пољопривредне машине), комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, шкoлство, дечије установе, култура, социјалне установе

\* *Намена-забрањена:* ..... индустријски објекти, складишта

\* *Услови за формирање грађевинске парцеле:*

Грађевинска парцела за становање са пословањем мора да има површину од минимално 300m<sup>2</sup> за слободностојећи објекат, а најмања ширина грађевинске парцеле је 10,0m

\* *Положај 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 до границе суседне парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m

\* *Највећи дозвољени индекс*

*заузетости грађевинске парцеле:* .. до 70%

\* *Највећа дозвољена спратност објекта:*

П+2+Пк (могућа је изградња подземних етажа уколико постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе)

\* *Максимална висина објекта:* ..... 14m

\* *Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката:*

Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти исл.) износи половину висине вишег објекта (осим објеката у непрекинутом низу и полутријумских објеката), али не може бити мања од 4,0m

\* *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:*

На истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти, осим помоћних.

\* *Паркирање и гаражирање:* Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле.

Број паркинг места: ..... за сваки стан једно паркинг место, једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора, једно гаражно место на један стан

\* *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 оградјивати 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.

### 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 отпади) 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 заштите**

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.

**\* 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 ошпети и обавести Завод за заштиту споменика културе у Нишу.

У поступку издавања локацијских услова прибављени су услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру од имаоца јавних овлашћења:

1. ЈПКД "ТОПЛИЦА" Куршумлија: Услови за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања, број: 516 од 08.04.2022.године;
2. ЈПКД "ТОПЛИЦА" Куршумлија: Услови за пројектовање и прикључење на систем одвођења отпадних вода, број: 515 од 08.04.2022.године;
3. "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ" Д.О.О. Београд, Огранак ЕД ПРОКУПЉЕ Услови за пројектовање и прикључење, број: D.10.20-127666-22 од 31.03.2022.године са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број: D.10.20-127666-22-UGP од 31.03.2022.године и
4. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш УСЛОВИ бр.Д211 124618/3-2022 ИБ од 30.03.2022.год.

## 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.
- Након исходавања 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.
- Седам дана пре почетка извођења радова потребно је обавестити ЈПКД "Топлица" ради обележавања положаја комуналне инфраструктуре
- Уколико инвеститор не прибави сагласност за прикључење објекта на постојећи систем одвођења отпадних вода, у обавези је да, до изградње главног фекалног колектора, изгради водонепропусну септичку јаму одговарајуће запремине са адекватним шахт поклопцем и да потпише уговор са ЈПКД "Топлица" о црпљењу исте.

## 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 2.270,00 динара,
- \* Општинска накнада за издавање локацијских услова у износу од 5.000,00 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: 1.110,00 динара,
- \* Републичка административна такса РГЗ, Служба за катастар водова Краљево за издавање копије плана водова у м износу од: 1.110,00 динара,
- \* ЈПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије: Накнада за издавање техничких услова по рн.бр.08SV /2022 у износу од 6.000 динара,
- \* "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" а.д.Београд: Накнада за издавање техничких услова ради изградње новог стамбеног објекта на кп. 2399 КО Куршумлија у износу од 2.029,99 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 – 1. Пројекат архитектуре за изградњу индивидуално стамбеног објекта кат. парцела бр. 2399 КО Куршумлија, Петар Бојовић бб, Куршумлија, израђено од стране пројектанта: ПР Бојан Урошевић Биро за пројектовање "МЕГА ПРОЈЕКТ" Куршумлија, Бањска 14, број дела пројекта: ИДР-А-03/2022, Куршумлија, 01.03.2022.године, оверено потписом и печатом одговорног пројектанта: Новица Урошевић, дипл.инж.грађ, лиценца бр. 312 Н284 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 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. Имаоцу јавних овлашћења:

- *Електродистрибуција Србије, Огранак ЕД Прокупље,*
- *"Телеком Србија", Служба за планирање и изградњу мреже Ниш и*
- *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***