



Република Србија  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за привреду и локални економски развој  
Број: ROP-KUR-1327-LOCH-2/2024  
Дана: 26. 02. 2024. године  
Куршумлија

ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА поступајући по захтеву за издавање локацијских услова број: ROP-KUR-1327-LOCH-2/2024 од 28.01.2024.године, који је поднела: Даринка Којић (██████████) преко пуномоћника: Новица Урошевић (██████████) 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, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр.87/2023), у складу са Планом генералне регулације Куршумлијска Бања ("Сл. лист Општине Куршумлија", бр. 31/2016) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I ИЗДАЈУ СЕ** локацијски услови за изградњу индивидуалног стамбеног објекта са два стана, спратности П+1, на к.п.бр.239 КО Куршумлијска Бања

### II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Куршумлијска Бања, општина Куршумлија, Топлички округ  
Улица: Курш.Бање (Нушићева)  
Кат. парцела: бр. 239 КО Куршумлијска Бања

### III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Тип објекта: Слободностојећи објекат  
Намена: Становање  
Врста изградње: Нова градња  
Категорија: "А"  
Класификациони број: 112111–100% (стам. зграде са два стана до 400 m<sup>2</sup> и П+1+Пк)

### ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ

Укупна површина парцеле:	423 m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------

<b>Подаци о постојећим објектима на парцели који се уклањају:</b>	Породична стамбена зграда, површине 75m <sup>2</sup> , спратности П, изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката – УКЛАЊА СЕ
<b>Димензије новопроектваног објекта</b>	
<b>Укупна БРГП надземно:</b>	213,64 m <sup>2</sup>
<b>Укупна БРГП изграђена површина:</b>	213,64 m <sup>2</sup>
<b>Површина земљишта под објектом:</b>	101,94 m <sup>2</sup>
<b>Спратност:</b>	П+1 (приземље+спрат)
<b>Апсолутна висина нулте коте:</b>	445,25 mnv
<b>Апсолутна висина коте приземља:</b>	445,60 mnv
<b>Апсолутна висина слемена:</b>	453,93 mnv
<b>Број функционалних јединица:</b>	2 (два) стана
<b>Положај објекта:</b>	Према ситуационом плану идејног решења
<b>Индекс заузетости:</b>	max 80 %
<b>Процент зелених површина:</b>	min 15 %
<b>Број места за паркирање:</b>	2 ПМ на парцели
<b>Прикључци на инфраструктуру:</b>	
- прикључак на електродистрибутивну мрежу:	Стан 1А у приземљу: Задржава постојећи прикључак објекта који се уклања снаге 11,04 kW, Стан 2А на првом спрату: Нови прикључак снаге 17,25 kW према условима "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак ЕД Прокупље, број: D.10.20-44452-24 од 13.02.2024.године
- прикључак на водоводну мрежу:	Задржава се постојећи прикључак на парцели на изворску воду
- прикључак на фекалну канализациону мрежу:	Локација није комунално опремљена јавном канализационом мрежом у надлежности ЈПКД "Топлица" из Куршумлије, те је потребно изградити водонепропусну септичку јаму у складу са условима ЈПКД "Топлица" из Куршумлије број: 27 од 06.2.2024.год. и по изградњи исте са овлашћеним комуналним предузећем: ЈПКД „Топлица“ из Куршумлије, потписати уговор о црпљењу исте
- приступ јавној саобраћајној површини:	Директан колски прилаз са постојеће јавне саобраћајнице на кп бр.232 КО Куршумлијска Бања (улица Нушићева)
-начин одводњавања површинских вода:	У складу са условима ЈП за уређивање грађевинског земљишта Куршумлија, број: 439 од 19.02.2024. године и планским документом површинске воде са парцеле се одводе слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са предметне парцеле не смеју се усмеравати према другој парцели
<b>Предрачунска вредност објекта:</b>	9.613.800,00 динара без ПДВ-а



## IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације Куршумлијска Бања  
(*"Сл.лист општине Куршумлија", бр.31/2016*)

Катастарска парцела број: 239 КО Куршумлијска бања се налази у целини А-Бања Центар, на грађевинском земљишту планиране намене: Зона центра.

### 2.3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### **2.3. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова**

За стамбене објекте, за издавање локацијских услова обавезно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини. За остале врсте изградње, осим обезбеђења приступног пута, неопходно је обезбеђење прикључака на све инфраструктурне мреже.

#### **2.3.1.4. Услови изградње помоћних објеката**

Помоћни објекат се може градити као анекс уз главни објекат, или слободно на грађевинској парцели, уз поштовање грађевинске линије, а на удаљености минимално 0,5m од најистуреније тачке помоћног објекта до границе суседа, или на граници парцеле уз сагласност суседа.

Помоћни објекти се граде као приземни, максималне висине 5,0m, с тим да висина венца не може прећи 3,0m од нулте коте терена (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта). Могу имати раван или кос кров, нагиба кровних равни 15%, ка унутрашњости парцеле.

#### **2.3.1.5. Кота приземља**

Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете приступног или јавног пута.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену 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.

#### **2.3.1.6. Архитектонско обликовање**

Реконструкцију постојећих објеката и изградњу нових треба вршити у складу са основним карактером конципираних урбанистичких целина и њиховим визуелним идентитетом.

У целини А – Бања Центар нарочито треба поштовати аутентичне вредности постојећих ликовних и архитектонских мотива и настојати да се оне афирмишу кроз уклапање са новом архитектуром.

Сегмент зоне центра који се наслања на јавни паркинг градити као континуални објекат.

На подручју у коме се План директно спроводи, спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи одређују се идејним и главним пројектом.

#### **2.3.1.7. Одводњавање површинске воде**

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану, односно, воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју се усмеравати према другој парцели.

#### **2.3.1.8. Мере енергетске ефикасности изградње**

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објеката у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда. Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се израдом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе или уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова на адаптацији или санацији објекта, као и енергетској санацији.

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације.

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

## 2.3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЈЕДИНЕ НАМЕНЕ

### 2.3.2.4. Зона центра у целини А - Бања Центар

**\*намена - доминантна:** ..... основна здравствена заштита (здравствена станица), апотека, социјална заштита, управа (месна канцеларија, станица милиције), поштански пункт, пијачни пункт, култура, пословно-комерцијалне делатности, објекти инфраструктуре (аутобуска станица, трафостаница итд)

**\*намена - допунска, могућа:** .... туризам, становање, пункт за сакупљање чврстог отпада

**\* намена – забрањена:** ..... производне делатности

**\* индекс заузетости грађевинске парцеле:** .... до 80 %

**\* највећа дозвољена спратност објекта:** .... П+3

**\* постављање објекта - положај у**

**односу на регулацију саобраћајница**

**(предњи део грађевинске парцеле):** Положај у односу на регулацију саобраћајница дефинисан је грађевинском линијом (која се дуж кп бр.239 **поклапа са новопланираном регулационом линијом**) Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом (објекат може бити увучен у односу на грађевинску линију).

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, а не смеју прећи регулациону линију.

Подземне етаже могу ићи до регулационе линије.

**\* постављање објекта - положај**

**у односу на границе грађевинске**

**парцеле (бочни и задњи део):** ... Објекат се може поставити на међи, уз сагласност суседа.

Објекти јавне намене на суседним парцелама се могу градити континуално (на међи).

**\* услови за изградњу других објеката**

**на истој грађевинској парцели:** Није дозвољена изградња других објеката, осим једноставних објеката за које се не издаје грађевинска дозвола (надстрешница, дечје игралиште и сл)

**\* услови заштите суседних**

**објеката:** ..... У току извођења радова и при коришћењу објекта, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

**\* архитектонско обликовање**

**(материјали, фасаде, кровови):** Улична фасада, облик крова, материјали, боје и други



елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима

**\* услови и начин обезбеђивања  
приступа парцели и простору  
за паркирање .....**

Објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле, са приступом простору за паркирање

**\* зелене и слободне површине:** За зеленило и слободне површине предвидети најмање 15% површине грађевинске парцеле

**\* постављање ограде .....** Грађевинска парцела/комплекс може се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m

**\* остало .....** Уколико зона обухвата споменике културе, за њих ће се примењивати посебна правила изградње / реконструкције / конзервације надлежних институција

Уколико поједина правила нису дефинисана Планом, применити правила за *опште стамбене и мешовите зоне у насељима средњих густина* из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

## 2.2.7. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Воде Куршумлијске Бање коришћене су за лечење још у доба Римљана, на шта указују трагови старог купатила, надгробни споменици, сребрни новац Филипа II из III века и заветни камен посвећен бањској нимфи, пронађен 1884. године на десној обали Бањске реке. С обзиром на недостатак релевантних података и услова од значаја за израду Плана, као приоритетан задатак предвиђа се проспекција са валоризацијом градитељског наслеђа на подручју Плана.

За добра која ће након проспекције бити уведена у процедуру за утврђивање, као и за добра која буду проглашена за непокретна културна добра, биће утврђене мере и услови заштите непокретних културних добара, у складу са важећим Законом о културним добрима.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се чува на месту и положају у коме је откривен.

У Плану генералне регулације Куршумлијска бања, у делу: Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина, наведено је следеће:

"Трагови старог купатила, надгробни споменици, сребрни новац Филипа II из III века и заветни камен посвећеним бањској нимфи – богињи лековитих вода, пронађен 1884. године на десној обали Бањске реке, указују на то да су воде Куршумлијске Бање коришћене за лечење још у доба Римљана, међутим, до момента коричења овог елабората, надлежан Завод за заштиту споменика културе није доставио услове о поменутиим археолошким налазима и њиховим локалитетима." Имајући у виду цитирано, овај орган је у поступку издавања локацијских услова прибавио услове заштите културних добара за предметну парцелу.

## V УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

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

1. "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Прокупље: **Услови за пројектовање и прикључење**, број: D.10.20-44452-24 од 13.02.2024.године са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број D.10.20-44452-24-UGP од 13.02.2024.године;
2. ЈПКД "ТОПЛИЦА" из Куршумлије: **УСЛОВИ за пројектовање и прикључење на систем одвођења отпадних вода**, број: 27 од 06.02.2024.године;
3. ЈП ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА-КУРШУМЛИЈА: **Услови за пројектовање** број: 439 од 19.02.2024.године;
4. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш: **УСЛОВИ** деловодни бр.Д211-52031/2-2024 ЗВ од 05.02.2024.год и
5. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ: **Услови за предузимање мера техничке заштите**, број: 221/2-02 од 13.02.2024.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.
- Катастарска парцела 239 КО Куршумлија јесте постојећа грађевинска парцела. Део постојеће катастарске парцеле Планом је одређен за површину јавне намене – јавну саобраћајницу, те задате урбанистичке параметре треба применити у односу на остатак парцеле планиране намене: Зона центра.
- Инвеститор изградње дужан је да обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш о датуму почетка извођења радова најкасније 30 дана пре почетка извођења радова.
- 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.

Инвеститор решава све правно-имовинске односе који могу настати приликом изградње и прикључења објекта на ДСЕЕ, а у складу са законом о основама својинско-правних односа.



- Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом "Телекома Србија" , Служба за мрежне операције Ниш, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима.

## VII ТАКСЕ И НАКНАДЕ

За издавање локацијских услова подносилац захтева је извршио плаћање следећих такси и накнада:

- 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 2.610,00 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 за издавање копије плана од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Куршумлија у износу од: 1280,00 динара,
- Републичка административна такса за издавање копије плана водова од стране РГЗ, Службе за катастар водова Краљево у износу од: 1.960,00 динара.

У поступку прибављања услова Завод за заштиту споменика културе Ниш је доставио Пред-рачун бр.037-2024 за плаћање накнаде за издавање услова за предузимање мера техничке заштите за пројектовање и изградњу у износу од: 27.000,00 динара. Подносилац захтева нема обавезу плаћања наведене накнаде сходно члану 57. став 12. 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, 52/2021 и 62/2023), којим је прописано да услове за пројектовање и прикључење за објекте категорије "А" и "Б" имаалац јавних овлашћења издаје без накнаде.

## 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 објекта: индивидуално стамбени, спратности П+1 (приземље+спрат), на катастарској парцели бр.239 КО Куршумлијска

Бања, број дела пројекта: ИДР-А-01-2024, Куршумлија, 18.01.2024., израђено од стране пројектанта: ПР Новица Урошевић Биро за пројектовање "ВИН ПРОЈЕКТ" Куршумлија, Бањска бр.14, одговорни пројектант: 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, 52/2021 и 62/2023).

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.96/2023).

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.96/2023).

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 три 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,
  - ЈПКД "Топлица" из Куршумлије,
  - ЈП за уређивање грађевинског земљишта – Куршумлија и
  - Завод за заштиту споменика културе Ниш,
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*