



Република Србија  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за привреду и локални економски развој  
Број: **ROP-KUR-4512-LOC-3/2018**  
Дана: 25.04.2018. године  
К у р ш у м л и ј а

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Куршумлија, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова за изградњу пословно-стамбеног објекта спратности П+2, у улици Косовска бр.34, на катастарској парцели број:4828 КО Куршумлија, који је: Славиша Аксентијевић из Куршумлије, [REDACTED] поднео преко пуномоћника: Стојан Тасић из Ниша, [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 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр.113/2015, бр.96/2016 и 120/2017) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС" бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017) **издаје:**

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I ИЗДАЈУ СЕ локацијски услови за изградњу пословно-стамбене зграде, спратности: П+2 у улици Косовска бр. 34, на катастарској парцели број: 4828 КО Куршумлија**

### II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Место: Куршумлија  
Улица: ул.Косовска  
Кат. парцела : бр. 4828  
Кат. општина: Куршумлија

### III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

Тип објекта: Пословно стамбени објекат у непрекинутом низу  
Намена: Становање са пословањем  
Врста изградње: Новоградња  
Категорија: "В"  
Класификациони број: 111012 – 34% - категорија "Б"  
122012 – 35% - категорија "В"  
123002 – 31% - категорија "В"  
Укупна површина парцеле: ..... 496,00 m<sup>2</sup>  
Димензије објекта:  
- Укупна БРГП надземно: ..... 1048,84 m<sup>2</sup>  
- Укупна бруто изграђена површина: ..... 1048,84 m<sup>2</sup>  
- Укупно бруто површина без препуста који прелази регулациону линију: ..... 1042,26 m<sup>2</sup>  
- Површина парцеле под објектом: ..... 347,42 m<sup>2</sup>

- Бруто површина приземља:	.....	323,00 m <sup>2</sup>
- Бруто површина првог спрата:	.....	362,92 m <sup>2</sup>
- Бруто површина другог спрата:	.....	362,92 m <sup>2</sup>
- Нето површина трговине на мало у приземљу:	.....	175,12 m <sup>2</sup>
- Нето површина пословног простора на 1.спрату:	.....	279,80 m <sup>2</sup>
<b>Индекс заузетости:</b>	.....	70 %
<b>Висина објекта:</b>		
- кота слемена:	.....	12,35 m
- кота венца:	.....	12,35 m
- апсолутна висинска кота слемена и венца:	.....	377,87mnnv
<b>Спратна висина:</b>		
- Приземље	.....	5,25 m
- 1.спрат	.....	3,50 m
- 2.спрат	.....	2,90 m
<b>Спратност:</b>	.....	П+ 2
<b>Број функционалних јединица / број станова:</b>	.....	укупно 3 (три) -
	1 (један) стан, 1 (један) пословни простор и 1 (један) простор малопродаје	
<b>Материјализација фасаде:</b>	.....	Демит фасада / структурална фасада
<b>Материјализација крова:</b>	.....	дупло фалцовани лим
<b>Орјентација слемена:</b>	.....	североисток – југозапад
<b>Нагиб крова:</b>	.....	3°
<b>Положај објекта:</b>	.....	према Ситуационом плану Идејног решења
<b>Удаљење грађевинске линије од регулационе линије:</b>	.....	поклапају се
<b>Исподи на објекту у односу на регулациону линију:</b>	.....	1,20 m на висини изнад 4,55m
<b>Постојећи објекти на кат.парцели које треба уклонити пре грађења:</b>	.....	нема
<b>Процент зелених површина:</b>	.....	10%
<b>Број паркинг места:</b>	.....	7 (седам) на парцели
<b>Прикључци на инфраструктуру:</b>		
- на ТТ мрежу:	.....	Према Условима "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" а.д. Београд од 07.03.2018.године, деловодни број:А334-96587/3-2018;
- на електродистрибутивну мрежу:	.....	Према условима ЕПС Дистрибуција, Огранак ЕД Прокупље, број: Д.10.20.-96530/3-18 од 17.04.2018. године
- прикључак на водоводну мрежу:	.....	Према условима ЈПКД "Топлица" Куршумлија, број: 360 од 12.03.2018.године
- прикључак на канализациону мрежу:	.....	Према условима ЈПКД "Топлица" Куршумлија, број: 360 од 12.03.2018.године

#### IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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

## Извод из Плана:

### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

##### Б.1. СТАНОВАЊЕ

###### Б.1.1. Центар насеља

Планом је предложено формирање главног насељског центра који садржи објекте различитих функција, и то: јавних, пословно - стамбених, комерцијално – услужних, са претежном наменом становања са пословањем.

#### 1.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО–ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

Мере техничке заштите и други радови на непокретном културном добру, као и у обухвату његове заштићене околине, могу се предузимати након што се прибаве услови и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе и услови и одобрења на основу прописа о планирању простора и изградњи објеката. Дотле је забрањено раскопавање, рушење, преправљање, презиђивање или вршење било каквих радова који могу нарушити споменик културе, као и њихово коришћење у сврхе које нису у складу са природом, наменом и значајем или на начин који може довести до њиховог оштећења.

#### 1.12. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Комунално опремање грађевинског земљишта подразумева изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене. За све стамбене објекте који су на подручју Плана минимална опремљеност грађевинског земљишта, ради издавања локацијске дозволе, подразумева обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини. За све остале врсте изградње поред неопходног приступа јавном путу, неопходно је и прикључење на инфраструктурне мреже.

Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања, које доноси јединица локалне самоуправе. Неизграђено грађевинско земљиште које није опремљено, а налази се у обухвату Плана, може се комунално опремити и средствима физичких и правних лица.

### 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

Положај објекта, односно грађевинске линије у односу на регулациону дефинисан је графичким прилогом 2.3. "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама".

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;
- у пешачким зонама дозвољени су испади локала у приземљу до максималне ширине од 0,90m. Транспарентне конзолне надстрешнице у ширини од 2,0m дозвољене су целом дужином код локала у приземљу на минималној висини од 3,0m. Платнене конзолне надстрешнице у ширини од 1,0m дозвољене су код локала у приземљу на минималној висини од 3,0m;
- конзолне рекламе могуће је поставити у ширини од максимално 1,2m на висини од 3,0m. Подрумске етажне прећи грађевинску линију 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара а испод дубине од 2,60m и до 0,50m.

##### 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 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 етажe може бити 1,6m.

### 2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ

#### Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

##### 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:* 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 етажe могу прећи грађевинску, али не и 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 обе бочне линије парцеле, у прекинутом низу-објекат додирује само једну бочну линију парцеле;
- \* *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);

*\* Услови за изградњу других објеката*

*на истој грађевинској парцели:*

*\* Паркирање и гаражирање:*

На истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти. Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле.

Број паркинг места: - за сваки стан једно паркинг место место и једно паркинг место на 70м<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 оградe:*

Грађевинске парцеле могу се ограђивати 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.

## ЗОНЕ и МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

### ЗОНЕ ЗАШТИТЕ:

Предметна парцела се налази:

- у зони ограничене градње II степена полупречника 1500m – режими са посебном заштитом простора и за изградњу објеката у овој зони потребна је сагласност Министарства одбране Републике Србије;

- у зони историјског језгра Куршумлије и на локацији ул. Косовска бр.34 се налази непокретност под претходном заштитом: Објекат народног градитељства. На планском подручју територијално је надлежан Завод за заштиту споменика културе Ниш

### 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.

#### 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 УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**

Саставни део локацијских услова су услови које је надлежни орган прибавио:

- I) Поступајући по предмету број: **ROP-KUR-4512-LOCH-2/2018**
1. ЛПКД "ТОПЛИЦА" Куршумлија: Технички услови за пројектовање и прикључење на систем водоснабдевања, број: 360 од 12.03.2018.године;
  2. ЛПКД "ТОПЛИЦА" Куршумлија: Технички услови за пројектовање и прикључење на систем одвођења отпадних вода, број: 360 од 12.03.2018.године;
  3. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", а.д.Београд: Услови од 07.03.2018.године, деловодни број: А334-96587/3-2018; број из ЛКРМ:31;
  4. МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ, СЕКТОР ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ РЕСУРСЕ, УПРАВА ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ: Обавештење број: 983-4 од 22.03.2018.године;
  5. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ: Сагласност број: 315/2 од 22.03.2018.године и
- II) Поступајући по предмету број: **ROP-KUR-4512-LOC-3/2018:**
6. "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Д.О.О. Београд, Огранак ЕД ПРОКУПЉЕ: Услови за пројектовање и прикључење, број: Д.10.20.-96530/3-18 од 17.04.2018. године.

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

Претходни услов за издавање решења о грађевинској дозволи је закључивање уговора са "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Прокупље о изградњи недостајуће инфраструктуре.

## **VII ТАКСЕ И НАКНАДЕ:**

1. За издавање Локацијских услова, по предмету број: ROP-KUR-4512-LOC-3/2018, наплаћују се следеће таксе и накнаде:

- \* Накнада Агенцији за привредне регистре за вођење централне евиденције у износу од 2.000,00 динара;
- \* Републичка административна такса за подношење захтева у износу од 310,00 динара;
- \* Општинска накнада за услуге издавања локацијских услова у складу са чл. 1. Одлуке о измени и допуни одлуке о општинским административним таксама и накнадама за услуге које врши општинска управа („Сл. лист општине Куршумлија“, бр. 35/2016), у износу од 50.000,00 динара,
- \* Републичка административна такса за услугу РГЗ СКН Куршумлија у укупном износу од: 2.920,00 динара,
- \* ОДС ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, огранак ЕД Прокупље:
  - Накнада услуге за издавање техничких услова у износу од 16.772,40 динара
  - Републичка административна такса у износу од 310,00 динара.

2. За услуге издавања услова за пројектовање и прикључење наплаћене су следеће таксе и доказ о уплати достављен кроз ЦЕОП систем по предмету број: ROP-KUR-4512-LOCH-2/2018:

- \* "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", а.д.Београд: 5.074,98 динара
- \* ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ: 54.000,00 динара.

## **VIII ВАЖЕЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања истих или до истека важења Грађевинске дозволе издате у складу са овим Локацијским условима.

## **IX НАПОМЕНА:**

Саставни део ових локацијских услова је:

- \* ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ пословно стамбене зграде спратности П+2 у Куршумлији у ул. Косовска бр.34 на к.п.бр. 4828 КО Куршумлија, израђено од стране : Пројектни биро "ПРОСТОР", ул. Цанкарева бр.14/27, Крушевац, август 2017, које је оверено потписом и печатом одговорног пројектанта: Стојан Тасић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 300 F666 07 и
- \* услови за пројектовање и прикључење издати од имаоца јавних овлашћења.

На основу ових 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 Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС”, бр.72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014).

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.113/2015, 96/2016 и 120/2017).

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке, чланом 118.а) Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС” бр.72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС” бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016).

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 ЛЕКУ:**

На Локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Куршумлија у року од 3 дана од дана достављања. Приговор се предаје преко овог одељења.

Локацијски услови се достављају:

1. *Подносиоцу захтева,*
2. *Имаоцима јавних овлашћења:*
  - "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, Огранак ЕД Прокупље,
  - ЈПКД "Топлица" из Куршумлије,
  - "Телеком Србија" а.д.Београд
  - Министарство одбране РС
  - 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.грађ.инж.***

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА:**

***Снежана Радовић дипл. економиста***