

Република Србија
Општина Медвеђа
Општинска управа општине Медвеђа
Одељење за урбанизам
Одсек за спровођење обједињене процедуре
за издавање аката у области изградње
Број: ROP-MED-17094-LOC-1/2026
Заводни број: 002680203 2026 06154 004 009 351 160
Датум: 4. јун 2026. године
Медвеђа

Одсек за спровођење обједињене процедуре за издавање аката у области изградње Одељења за урбанизам Општинске управе општине Медвеђа улица Краља Милана број 48, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова који је поднела Наталија Ђорђевић из Медвеђе улице Нема улице бб, преко пуномоћника Бојане Вукадиновић из Прокупља, улица Ратка Павловића 14/10, на основу чл. 8ђ. и 53а.-57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019–др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 3. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023), члана 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023 и 33/2026) и Плана генералне регулације насељеног места Медвеђа („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 37/2016 и 26/2023), а по овлашћењу начелника Општинске управе општине Медвеђа број 01-031-8/2023-1 од 24.марта 2023. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу породично стамбеног објекта на кат. пар. бр. 211 у КО Медвеђа, општина Медвеђа

1. Подаци о локацији и објекту.

Место: Медвеђа

Улица: Млинска број 36 ;

Број, намена и површина парцеле: Катастарска парцела бр. 211 у КО Медвеђа, у бази података катастра непокретности води се као земљиште у грађевинском подручју у приватној својини Наталије Ђорђевић из Медвеђе са обимом удела 1/1, површине 938,00 м². Према планској документацији, предметна парцела је грађевинско земљиште намењено за становање средње густине са излазом на јавну саобраћајну површину и иста испуњава услове за грађевинску парцелу.

Постојећи објекти: Према подацима катастра непокретности и према Копији плана, на парцели бр. 211 у КО Медвеђа има евидентираних објеката и то:

- Породично стамбена зграда површине 106м² као објекат који има одобрење за употребу и
- Помоћна зграда површине 33м², као објекат који има одобрење за употребу.

Класа и намена објекта:

- Намена: породично-стамбени објекат;

- Класификациони број: 111011 - Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400 м² и П+1+Пк (ПС)

- Категорија: А

- Проценат заступљености: 100 %

Тип објекта: Слободностојећи објекат

Карактер објекта: Стални трајни објекат

Етапност изградње: Нису предвиђене фазе у реализацији пројекта

Број функционалних јединица: 1

Спратност планираног објекта: Су+Пр;

Бруто изграђена површина и БРГП: постојеће стање 151,30м², новопроековано стање 207,40м²;

Нето површина: постојеће стање 130,60м², новопроековано стање 183,30м²;

Површина земљишта под објектом, заузетост: 192,70м²

Индекс заузетости: 20,54 % ;

Индекс изграђености: 0,2562 < 2,00 (макс. вредност дата Планом);

Прилаз локацији: Директан приступ са јужне стране парцеле на улицу Млинска (кат.пар.бр. 714 КО Медвеђа);

Паркирање: На сопственој парцели, два паркинг места;

Коте: приземље +1,44м; слеме +5,04м ;

Спратна висина: 2,60м

Хоризонтални габарит: Димензија у свему према ИДР. У свом саставу има сутерен и приземље. Улаз у објекат је са источне стране;

Кровна површина: Раван кров, оријентације слемена И-З;

Архитектонско обликовање и грађевински елементи: Према ИДР

2. Постојеће стање и намена површина

Предметна парцела се, на основу Плана генералне регулације насељеног места Медвеђа, налази у обухвату грађевинског земљишта у Целини 1 грађевинско подручје Зона 1.1 - Централна зона. На датој карти 2 - *Планирана намена површина и урбанистичка регулација*, приказана је предвиђена намена површина према којој је кат.пар.бр. 211 намењена за становање средње густине.

3. Правила грађења

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ

Зоне Дервенска мала; северно проширење и зона јужно проширење;

Ове густине су најзаступљеније на територији плана. Зона представља делове породичне градње унутар градског центра, као и у првом прстену око градског центра. Урбанистички блокови у овим зонама имају одлике спонтано грађених делова насеља индивидуалним објектима, спратности П до П+2 у дугом временском периоду, са парцелом величине 3,4,6-10,0ари. У овим зонама планирана је перманентна реконструкција и погушћавање, са могућношћу доградње, формирања пословног простора или надградње до спратности П+2, - мах П+2+Пт. Могућа је и промена урбане структуре (породично у вишепородично), са објектима спратности до П+3, уз поштовање осталих параметара према посебним правилима грађења. На неизграђеним парцелама могућа је изградња стамбеног или стамбено-пословног простора под истим условима. У овој зони, пожељно је лоцирање већег броја алтернативних делатности, јавних функција (обданишта, апотеке, отворени спортски терени, дејча игралишта и др.) уз поштовање прописаних правила и норматива за поједине делатности.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле у грађевинском подручју је 2,5

Највећа дозвољена спратност објеката у грађевинском подручју је П+2+Пк;

Планом друга посебна правила за ову намену нису одређена.

Услови за формирање грађевинске парцеле и услови парцелације и препарцелације

Услови формирања грађевинске парцеле, парцелације и препарцелације одређени овим планом су да се на већем броју катастарских парцела може образовати једна или више грађевинских парцела, на основу пројекта препарцелације. Начин и услови утврђени у овом планском документу су да грађевинска парцела не буде мања од 2,0 ара, да је приближно четвороугаоног облика, да је са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на основу пројекта парцелације. Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 2,0 ара, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној

саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога се дозвољава и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Урбанистичка регулација

Регулациона линија планом је одређена у односу на осовинску линију јавног пута у зависности од функције и ранга пута. Планирана грађевинска линија се одређује се у односу на регулациону линију и односи се на изградњу нових објеката. Сви затечени постојећи објекти свих намена који су делом или у целини испред планиране нове грађевинске линије а нису у коридору планиране нове регулације се задржавају, а њихова обнова, реконструкција, доградња или надградња може се вршити у оквирима њихових постојећег габарита по правилима која се односе на планирану претежну намену. Грађевинска линија надземних делова објеката се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији (П). Она је по правилу на грађевинском земљишту 5m од спољне регулације (5), 3m од спољне регулације (3), па и на самој регулацији (Р). Ове позиције дефинисане су према одредницама из графичког дела плана ознакама П, 5, 3, или Р.

Положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле

Растојање основног габарита (без испада) новог слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимум 1,50 m, а за изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без претходно прибављене сагласности власника суседне парцеле.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња другог објекта, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Новоформирана парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај. Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m, а за индустријске и сервисно-радне објекте од 3 m. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5m, за једносмерну комуникацију, односно 6m за двосмерно кретање возила.

Паркирање

За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута по нормативима следећим односа потребних паркинга или гаражних места и корисног простора:

за садржај: мин. 1 паркинг или гаражно место на: стамбени објекти 1 стан или 100m² корисног простора

Изузетно, у најужем градском центру, за паркирање возила за сопствене потребе, могуће је формирати паркиралиште ван границе сопствене парцеле на локацијама у истом блоку или функционално повезаном блоку, или у склопу јавног паркинга на локацијама које ће бити одређене од стране надлежних општинских служби.

Ограде

Парцеле се могу ограђивати оградом до висине 1,40 метара рачунајући од коте пута или транспарентном оградом до висине 1,5 метара. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 метара од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m која се може постављати на подзид висине коју одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се ограђује. Парцеле на којима се налазе индустријски и привредни објекти могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 метра.

Индекси и висине

У локацијској дозволи се подносиоцу захтева дају овим планом дефинисани максимални индекси изграђености, сем за намене индустрија и комуналне делатности, где се дефинише индекс заузетости.

У локацијској дозволи се подносиоцу захтева дају овим планом дефинисане максималне спратности објеката, сем за намене индустрија и комунални објекти, за које је дата

максимална висина објеката.

4. Прибављена и приложена документација саставни су део Локацијских услова:

- Пуномоћје инвеститора број 27/05/2026;
- Идејно решење 0 -главна свеска број техничке документације 2705/ИДР-26 од маја 2026. године, у pdf и dwg формату, које је израдило Привредно друштво „Вук инжењеринг 027“ доо из Прокупља, улица Ратка Павловића 14/10, главни пројектант је Бојана Вукадиновић, дипл. инж. грађ. са лиценцом ИКС број 317 8389 04;
- Пројекат архитектуре број техничке документације 2705/ИДР-А-26 од маја 2026. године, који је израдило Привредно друштво „Вук инжењеринг 027“ доо из Прокупља, улица Ратка Павловића 14/10, одговорни пројектант је Бојана Вукадиновић, дипл. инж. грађ. са лиценцом ИКС број 317 8389 04;
- Катастарско-топографски план за предметну локацију, који је израдио Гео Мап СПЛ, а оверио Зоран Пешић инж. геодез. са геодетском лиценцом другог реда број 02 0692 17;
- Копија плана бр. 952-04-066-11617/2026 од 01.06.2026. године, издата од РГЗ СКН Медвеђа;
- Копија плана водова бр. 956-308-15858/2026 од 29.05.2026. године, издата од РГЗ Одељење за катастар инфраструктуре Врање;

5. Општи услови

- Обавезна је израда пројектно техничке документације у складу са Локацијским условима и уз поштовање свих важећих прописа и стандарда, као и законских и подзаконских аката.
- Главни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу и Извод из пројекта усклади са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), правилима грађења, овим локацијским условима, и уз поштовање свих важећих прописа и стандарда.
- Извођење радова реализовати у свему у складу са нормативима датим у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/2012, 44/2018 – др. закон, 111/2022 и 102/2025) и Правилнику о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011).
- Планиране радове реализовати у складу са Законом о безбедности и здрављу на раду („Сл.гл.РС“, бр. 35/2023).
- Објекти са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, морају бити пројектовани и изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима у складу са Законом о заштити од пожара (“Сл.Гласник РС”,бр.111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 – др.закони).
- У случају откривања непокретних културних добара, приликом извођења радова, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на добро које је геолошко-палеонтолошког и минерално-петрографског порекла за које се претпоставља да има својства природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести организацију за заштиту природе и да преузме мере да се до доласка овлашћеног лица, природно добро не оштети и да се чува на месту и положају у коме је нађено.
- Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене. Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене.
- Обезбеђење суседних објеката - Извођач је одговоран за све штете настале услед непоштовања прописаних мера заштите.
- Услови заштите животне средине - према нормативима и прописима за конкретну област. За предметни објекат 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, с обзиром да се не налази на Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању листе пројеката за који је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

6. Услови за пројектовање и прикључење саставни су део ових локацијских услова и морају бити испоштовани по сваком наводу приликом пројектовања и извођења радова. За све настале штете због непоштовања неког од издатих услова од стране јавних предузећа, трошкове сноси инвеститор.

- *Саобраћај*: Директан приступ на локални пут (кат.пар.бр.714 у КО Медвеђа).
- *Водовод и канализација*: Према ИДР није потребан прикључак;
- *Електроинсталације*: Према ИДР није потребан прикључак;

7. Посебни услови и обавезе

- На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/11, 99/11, 6/2020, 35/2021, 129/2021 и 76/2023), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

8. Стварни трошкови издавања локацијских услова:

- Доказ о уплати накнаде за услуге централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 1.500,00 динара предвиђене чланом 22. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 95/2025);
- Доказ о уплати републичке административне таксе за подношење захтева и за издавање локацијских услова у укупном износу од 2.850,00 динара, у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 – усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021 – усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 – усклађени дин.изн., 92/2023, 59/2024, 63/2024 ,94/2024, 55/2025 и 109/2025) и
- Доказ о уплати накнаде у износу од 900,00 динара, која је извршена у корист буџета Општине Медвеђа, по тарифном броју 4а. Одлуке о накнадама за рад Општинске управе општине Медвеђа.
- Такса за издавање копије катастарског плана – износ од 1400,00 динара;
- Такса за издавање копије плана водова у износу од 1.270,00 динара.

Напомена:

-Саставни део ових локацијских услова су графички прилози који садржи изводе из планског документа у чијем је обухвату предметна локација и који су приложени у електронске списе предмета у Централно информационом систему као посебан електронски потписан документ;

- На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за добијање Решења о грађевинској дозволи у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи.

- Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев, или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе.
- Изградња новог објекта се може вршити по члану 135. Закона о планирању и изградњи, покретањем поступка за издавање решења о грађевинској дозволи. То подразумева подношење Захтева надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем), уз који се прилаже документација у свему у складу са чл. 3. и 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем.
- 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 Медвеђа, преко надлежног органа у ЦИС-у, у року од три (3) дана од дана достављања локацијских услова, уз плаћање таксе у износу од 330,00 динара по тарифном броју 2. Одлуке о накнадама за рад Општинске управе општине Медвеђа, на рачун број 840-742351843-94 модел и позив на број 97 91-067.

Локацијски услови се достављају:

1. Подносиоцу захтева,
2. Архиви.

Шеф одсека
Марко Стојановић, дипл. прав.