

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-16692-LOC-1/2026
Заводни број: 002646642 2026 06154 004 009 351 160
Датум: 26. 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 поднео Радисав Арсић из Медвеђе улица Боже Дреничког број 9, преко пуномоћника Саше Михајловића из Лебана, ул. Боре Станковића бр. 12, 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. и 13. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023), члана 11. 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 изградњу породично стамбеног објекта на кат. пар. бр. 2052/1 у КО Медвеђа, општина Медвеђа

1. Подаци о локацији и објекту.

Место: Медвеђа

Улица: Јосипа Панчића ;

Број, намена и површина парцеле: Катастарска парцела бр. 2052/1 у КО Медвеђа, у бази података катастра непокретности води се као земљиште у грађевинском подручју у приватној својини, површине 571,00 м².

Према планској документацији, предметна парцела је грађевинско земљиште намењено за становање мање густине (индивидуално становање) 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. 2052/1 у КО Медвеђа нема евидентираних објеката - парцела је неизграђена.

Класа и намена објекта:

- Намена: породично-стамбена зграда са једном стамбеном јединицом

- Класификациони број: 111011 - Издвојене куће за становање или повремено 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: Пр+Пк;

Бруто изграђена површина и БРГП: 240,22м²

Нето површина: 200,05м²

Бруто површина приземља: 160,53 м²

Површина земљишта под објектом, заузетост: 29,73%

Индекс заузетости: 29,73 %

Индекс изграђености: $0,421 < 2,00$ (макс. вредност дата Планом);

Прилаз локацији: Директан приступ са јужне стране на улицу Јосипа Панчића (кат.пар.бр. 2049/1 КО Медвеђа), а који се остварује преко кат. пар. бр. 2051/1 која се налази у власништву подносиоца захтева;

Паркирање: На сопственој парцели, два паркинг места;

Коте: венац +5,50м; слеме +7,46м ;

Спратна висина: приземље 2,60м, поткровље 2,60м:

Хоризонтални габарит: Планирани објект је разуђене форме, димензија у свему према ИДР. У свом саставу има приземље и поткровље. Улаз у објект је са јужне стране.

Кровна површина: Кров са падом кровних равни од 30°, 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 Зони 1.2. уз реку Лепашницу. На датој карти 2 - *Планирана намена површина и урбанистичка регулација*, приказана је предвиђена намена површина према којој је кат.пар.бр. 2052/1 у КО Медвеђа намењена за становање мале густине (индивидуално становање).

3. Правила грађења

Правила грађења

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ СТАНОВАЊЕ МАЛЕ ГУСТИНЕ

Зона уз реку Лепашницу;

Ниске густине становања су зоне претежно руралног начина становања, становања у породичним кућама на периферији града или на земљишту које је планом предвиђено да буде грађевинско.

Планирано је заокруживање ових зона, уз опремање саобраћајном и комуналном инфраструктуром, као и центрима и опремом одговарајућег ранга.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле у грађевинском подручју је 2,0. Највеће дозвољене спратност и висина објеката у грађевинском подручју је П+1+Пк.

Планом друга посебна правила за ову намену нису одређена.

Услови за формирање грађевинске парцеле

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. Изузетно од овог предлога се дозвољава и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

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 2,50м.

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 објект и суседне парцеле. На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта.

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.

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.

Компатибилне намене

Објекат компатибилне намене може добити одобрења за изградњу на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти.

Спратност: до П+1+ПК

Индекс изграђености: 2,0

Индекс заузетости: Није дефинисан планом.

Регулациона и грађевинска линија: Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не ометају функционисање објекта на парцели, инфраструктурну мрежу, као и функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама. Растојање основног габарита (без испада) новог слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимум 1,50м.

Правила за ограђивање парцеле

Ограда до висине 1,40м рачунајући од коте пута или транспарентном оградом до 1,50м. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 метара од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до 1,40м 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 ограде и капије буду на парцели која се ограђује.

Одводњавање површинских вода

Природним путем и сливником према реципијенту. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

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

- Пуномоћје инвеститора од 13.05.2026. године;
- Идејно решење (садржи 0-главна свеска број техничке документације 8-0/2026 од маја 2026. године и 1 - пројекат архитектуре бр.тех.документације 8-1/2026 од маја 2026. године), израђено од стране Студија за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „Белведере“ Лебане, ул. Боре Станковића 12. Главни и одговорни пројектант је Саша Михајловић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 Н409 09. ИДР је основ за израду ПГД, а све у складу са овим Локацијским условима;
- 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. 952-04-066-11596/2026 од 01.06.2026. године, издата од РГЗ СКН Медвеђа;
- Уверење бр. 956-308-15463/2026 од 27.05.2026. године издато од РГЗ-Одељења за катастар инфраструктуре Врање;
- Технички услови бр. 305. од 17.06.2026. године, издати од стране ЈКП „Обнова“ Медвеђа;
- Технички услови за пројектовање и извођење радова бр. Д211-258626/2-2026 од 10.06.2026. године, издати од Телеком Србија а.д. Београд, Дирекција за технику,

Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11А, Ниш;

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране „Електродистрибуције Србије“ доо Београд – Огранак Електродистрибуција Лесковац, број 2581200-D.10.02-263318/1-26 од 17.06.2026. године, уз услове достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број: 2581200-D.10.02-263318-26-UGP од 17.06.2026. године;

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 нормативма 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.2049/1 у КО Медвеђа), преко кат. пар. бр. 2051/1 која се налази у својини инвеститора;

- *Водовод и канализација:* Према ИДР, у складу са издатим условима ЈКП “Обнова” Медвеђа;
- *Електроинсталације:* Према ИДР, у складу са издатим условима Електродистрибуције Лесковац;
- *Телекомуникаје:* У складу са издатим условима од стране Телеком Србија а.д. Београд.

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 Уверења од стране РГЗ Одељење за катастар инфраструктуре Врање у износу од 850,00 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. Имаоцима јавних овлашћења од којих су прибављени услови,
3. Архиви.

Шеф одсека
Марко Стојановић, дипл. прав.