

**ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО - КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
ГРАДА ЛЕСКОВЦА**

На основу члана 53 а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гл. РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС и 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) , и члана 10. став 1. и члана 12. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015 и 89/2015) ,члана 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015) и Просторног плана Града Лесковца ,(Сл. гл. Града Лесковца,12/11), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу производног објекта, спратности П,
на КП бр. 2192 КО Велика Грабовница у Великој Грабовници

Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова	353-347/15-02 од 16.10.2015. године	20.11.2015. године
Предмет	Локациски услови за за изградњу производног објекта(производња колача и торти), спратности П, на КП бр. 2192 КО Велика Грабовница у Великој Грабовници	
Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Станимировић Саса из Велике Грабовнице	
Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле	КП бр. 2192 КО Велика Грабовница, П=966 м ²	
Приложена документација у захте ву	-Идејно решење бр.1-44/2015 од 12.10.2015. год. урађено од стране Фарос- инжењеринга из Лесковца, Ул. Бабички одред бр.46/3 -Информација о локацији бр. 350-343/2015-02 од 10.09.2015. год. -Оверен изјава бр. УОП 3452/2015 од 16.10.2015. год.	
Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра на основу члана 6. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник Републике Србије" број	-Копија плана бр. 953-1/15-1126 од 27.10.2015. год. за КП бр. 2192 КО Велика Грабовница издата од стране СКН Лесковац -Уверење бр. 956-01-62/2015 од 27.10.2015. год. издато од стране СКН Лесковац	

22/2015)	
Постојећа врста земљишта	Градско грађевинско земљиште
Постојећа намена парцеле у простору	Грађевинско земљиште у насељу
Класификација и категоризација објекта који се дограђује и задржава на парцели заједно са доградњом на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта	Доминантна намена: -125101-Надкривене зграде које се употребљавају за индустриску производњу, нпр. Фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд., радионице до 400 м ² -100%, спратност П, П бруто=290,23 м ²
Постојећи објекти на парцели на основу копије плана бр. 953-1/15-1126 од 27.10.2015. год. за КП бр. 2192 КО Велика Грабовница издата од стране СКН Лесковац	-Постојећи стамбени објекат, израђен пре доношења прописа, П бруто 83,00 м ² - по копији плана бр. 953-1/15-1126 од 27.10.2015. год. за КП бр. 2192 КО Велика Грабовница издата од стране СКН Лесковац
Постојећи објекти на парцели на основу ситуационог плана из ИДР бр.1-44/2015 од 12.10.2015. год. урађено од стране Фарос-инжењеринга из Лесковца, Ул. Бабички одред бр.46/3 урађеног на КТП подлози без грађевинске и употребне дозволе	<ol style="list-style-type: none"> 1. Стамбени објекат, спратности П+Пк, П бруто=98,13 м² 2. Помоћни објекат, спратности П, П бруто=33,12 м²-руши се 3. Стамбени објекат, спратности П, П бруто=67,65 м² 5. Помоћни објекат, спратности П, П бруто=53,48 м²
Објекти предвиђени за рушење на парцели-	2. Помоћни објекат, спратности П, П бруто=33,12 м ² -руши се
Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из	КП бр. 2192 КО Велика Грабовница налази се у стамбеној зони на грађевинском земљишту у насељу, на основу Просторног плана Града Лесковца ,(Сл. гл. Града Лесковца,12/11) за коју важе следећа правила грађења-

3.2.1.2. Правила грађења по зонама

3.2.1.2.1. Стамбене зоне на грађевинском земљишту у насељу

Доминантни су објекти **стамбене намене** са једном или више стамбених јединица (максимално четири). Обично је простор у дубини парцеле уређен као дворишни врт, често са мањим помоћним објектима. Присутна је у малој мери, тенденција трансформације нарочито приземних и сутеренских делова објекта у пословни простор. На парцелама породичног становања присутни су и елементи пољопривредног домаћинства: баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.

Као **компатибилни садржаји** дозвољене су друге намене: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови, и сл. Оне могу бити организоване у оквиру стамбених објеката (најчешће у приземљу), као други објекат на парцели породичног становања, али и као самостална намена на парцели. Дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање и које немају негативних утицаја на животну средину.

Табела 10. Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште у насељу

Намена	Мин. нова парцела	Макс. индекс изграђеност (И)	Макс. степе н заузетости (С)	Макс. спратност	Мин.% зелених површина	1 паркин место/1 стамбену јединицу, односно на 70 m ² нето површине пословног простора
Становање	< 600 m ²	1.0	40%	П+1+Пк	30%	1
	> 600 m ²	0.6	30%	П+2+Пк	40%	1

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне стамбене објекте дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 300,00 m², објеката у непрекинутом низу је 150,00 m² и објеката у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је 200,00 m² (за двојни објекат 400,00 m² – две по 200,00 m²).

Најмања ширина грађевинске парцеле – фронта према улици: за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,00 m, објеката у непрекинутом низу је 5,00 m и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00 m, а за двојне објекате 16,00 m (два по 8,00 m).

Најмања грађевинска парцела за изградњу компатибилних садржаја: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је 400 m²; као други објекат на парцели породичног становања је 1000 m². Максимална површина грађевинске парцела је 1,5 ha.

Најмања ширина грађевинске парцелс–фронта према улици за изградњу **компатибилних садржаја** је 15 m.

Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне стамбене објекте: 1) у зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу – мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте 5,0 m.

Начин **позиционирања објеката** на парцели дефинисан је у складу са типологијом објеката: а) *слободностојећи објекти – положај на парцели*: минимално растојање од бочног суседног објекта је 4,0 m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50 m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180 cm); на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50 m; минимално



растојање објекта од задње границе парцеле је $1/2$ висине објекта (али не мање од 4,0 m); б) *прекинути низ/једностр. узидани /двојни - положај на парцели:* минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) је 5,5 m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле је 4,00 m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је $1/2$ висине објекта (али не мање од 4,0 m); препоручује се међусобна удаљеност спратних, слободностојећих, стамбених објеката 10,0 m, а приземних 6,0 m; за објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00 m међусобна удаљеност је најмање 6,0 m; за стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00 m међусобна удаљеност износи најмање 5,00 m; за изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија; међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијском дозволом, према врсти изградње у складу са напред наведеним правилима; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење грађевинске линије дограђених делова објеката од регулације је 3,00 m; изузетно, уколико је објекат постављен на регулациону линију саобраћајнице, дозвољено је и дограђене делове објеката поставити на регулацију; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење бочне грађевинске линије дограђеног дела објекта од границе суседне грађевинске парцеле је 2,50 m.

За изградњу **помоћних објеката** на парцели утврђује се: 1) на великом броју парцела присутни су поред стамбених и помоћни објекти као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично; наведене објекте могуће је планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине; 2) максимална висина помоћних објеката износи 5 m.

Код организације **сеоског дворишта** утврђује се: 1) стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства; 2) економско двориште садржи: економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила. Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл. На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Поред општих правила потребно је поштовати и *посебна правила* везана за помоћне објекте: а) међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљава објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте; б) минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15 m; в) минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6 m, а од границе суседне парцеле 3 m; г) ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20 m, и то само на нижој коти; д) отпадне воде и ђубре из стаје, свињца или штале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине; њ) ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m; е) сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

За изградњу **комерцијалних, пословних и привредних** садржаја у оквиру зона становања, поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су и посебна правила. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су: а) комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б) мање производне јединице – мали занатски и производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске



радионице, мања складишта грађевинског материјала, итд. Комерцијални, пословни и производни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1) приступи - улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2) уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50 m; 3) организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; 4) својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од некавалитетних материјала; 5) није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели – дворишту; 6) привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд; 7) у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3.00 m према контактним парцелама друге намене и 6,00 m према улици; 8) на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m².

Правила грађења и опис планиране доградње објекта на парцели на основу захтева инвеститора и Идејног решења бр.1-44/2015 од 12.10.2015. год. урађено од стране Фарос-инжењеринга из Лесковца, Ул. Бабички одред бр.46/3 која су у сагласности са правилима грађења из Просторног плана Града Лесковца ,(Сл. гл. Града Лесковца,12/11)

-Правила грађења:

-Габарит и површина планираног објекта:

у свему према Идејном решењу бр.1-44/2015 од 12.10.2015. год. урађено од стране Фарос-инжењеринга из Лесковца, Ул. Бабички одред бр.46/3, односно:

11,00 м x 6,00 м + 1,80 м x 2,70 м, П бруто=70,85 м², П нето=57,73 м²

-намена објекта: производни објекат-производња торти и колача

-положај: у свему према Идејном решењу бр.1-44/2015 од 12.10.2015. год. урађено од стране Фарос-инжењеринга из Лесковца, Ул. Бабички одред бр.46/3, планирани објекат је удаљен 40 цмод границе према КП бр. 2196 КО Велика Грабовница, и од 1,85 м до 2, 30 м до стамбеног објекта на истој.

-спратност-П, мах дозвољена П+2+Пк

-спратна висина:3.20 м,

-нагиб кровних равни:30°

-пад кровних равни:север-југ

-материјал кровног покривача:цреп

-кота венца:6.00 м

-кота слемена:3.40 м

-кота пода:0.20 м

-прилаз објекту:постојећи са јавне површине некатегорисаног пута

-удаљења: од регулационе линије 15.16 м,

-материјализација: у свему као у идејном решењу

-Бруто развијена грађевинска површина планираног производног објекта, спратности П: П бруто=70,85 м²

-Бруто развијена грађевинска површина надземних делова свих објеката на парцели, постојећих и планираног , П бруто=290,23 м²

-Бруто површина приземних етажа постојећих објеката на парцели , П бруто=388,36 м²

-индекс изграђености : планирани 30 %, мах дозвољени 30 %

-индекс искоришћености : планирани 0.4, мах дозвољени 0,6

-К а р а к т е р(стални или привремени):-стални

-Паркирање-1 ПМ за планирано за потребе производног објекта



Право приговора:	Подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Лесковца преко овог органа у року од 3 дана од дана достављања ових услова	
Услови прикључења и изградње инфраструктурне мреже, на основу члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015 и 89/2015) и на основу Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015)	<p>-Технички услови за прикључење на електродистрибутивни електроенергетски систем бр. 242891 од 17.11.2015. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш "Електродистрибуција Лесковац</p> <p>-Сагласност бр. 622 од 18.11.2015 издата од стране ЈКП Грделица из Грделице</p>	
Остали услови:	Уз захтев за издавање грађевинске дозволе неопходно је приложити оверену сагласност власника КП бр. 2196 КО Велика Грабовница због удаљења од границе парцеле и објекта на њој које је мање од прописаног планским документом	
Таксе:	На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, градска административна такса за израду услова износи 3.329.95 динара и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742341843-24 , са позивом на број 97 21-058 , у корист Града Лесковца	
Рок важности:	Локациски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев	
<p>-На основу правила грађења сардјаних у локациским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу са изводом из пројекта, пројекат рушеља објекта планираног за уклањање, елаборат енергетске ефикасности за објекат који се греје, односно сви елаборати предвиђени Законом.</p> <p>-Обавеза одговорног и главног пројектанта је да, пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта израде у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима.</p>		
Обрађивач	Шеф одсека:	Начелник:
дипл. инг. арх. Љубић Жарко	дипл. економиста Жикица Стојановић	дипл. правник Миленковић Јасминка
		