

**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 ПГР-а 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта спратности П+1+Пк, на КП бр. 7027 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Доситеја Обрадовића бр. 93

Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова	353-385/15-02 од 29.12.2015. године	08.02.2016. године
Предмет	Локациски услови за изградњу стамбеног објекта спратности П+1+Пк, на КП бр. 7027 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Доситеја Обрадовића бр. 93	
Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Рамић Владимир, Ул. Доситеја Обрадовића бр.93	
Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле	КП бр. 7027 КО Лесковац у Лесковцу, П=420 м ²	
Приложена документација у захтеву	-Идејно решење бр.50/15 од 07.08.2015. год. урађено од стране Архитектонског студија "Сунце" из Лесковца -Копија плана бр. 953-1/16-16 од 11.01.2016. год. издата од стране СКН Лесковац -Урбанистички услови бр.353-518/14-02 од 16.12.2014. год. -Условна сагласност на урбанистичке услове за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 7027 КО Лесковац, бр. 971/1 од 16.01.2015. год. издати од стране ПД за дистрибуцију електричне енергије "Југоисток" доо Ниш, Електродистрибуција Лесковац, Ул. Стојана Љубића бр.16, Лесковац -Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру бр. 352-01/15-I од 13.01.2015.год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац, Ул. Пана Ђукића бр.14. -Претходни технички услови ТК инфраструктуре бр. 7157-6447/2-2015 од 15.01.2015. год. издати од стране Телеком Србија АД Београд	
Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра на основу члана 9. Правилника о поступку спровођења	-Копија катастарског плана водова бр. 956-01-1/2016. од 11.01.2016. год.	

<p>обједињене процедуре ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015 и 89/2015)</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>ПГР-а 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)</p>
<p>Класификација и категоризација објекта на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта</p>	<p>Доминантна намена: -111011-издвојене куће зс становање, категорије А</p>
<p>Постојећа врста земљишта</p>	<p>Градско грађевинско земљиште</p>
<p>Постојећа намена парцеле у простору</p>	<p>Парцела је изграђена и у функцији је породичног становања</p>
<p>Класификација и категоризација објекта који се дограђује и задржава на парцели заједно са доградњом на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта</p>	<p>Доминантна намена: Стамбене зграде са једним станом - 111011 Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, До 400 м и П+1+Пк (ПС)-100%, спратност П, категорија А П бруто надземно =335.32 м² П бруто изграђено(основа приземља) =120.79 м² П нето објекта=278.17 м²</p>
<p>Постојећи објекти на парцели</p>	<p>На основу копије плана бр.953-1/16-16 од 11.01.2016. год.. катастарско-топографског плана урађеног од стране Бироа за геодетске послове "Јовић Неша" ДОО и Преписа листа непокретности бр. 19961 КО Лесковац, на КП бр. 7027 КО Лесковац постојећи нелегални стамбени објекат спратности П и површинеП бруто=90 м² -планиран за уклањање</p>
<p>Објекти предвиђени за рушење на парцели-</p>	<p>-објекат бр.1- постојећи нелегални стамбени објекат спратности П и површине П бруто=90 м²</p>
<p>Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа- ПГР-а 4,(Сл. гл. Града Лесковца, 11/14)</p>	<p><u>КП бр. 7027 КО Лесковац у Лесковцу се налази у зони А-у блоку 20 за који важе следећа правила</u></p> <p><u>3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама</u></p> <p>Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и посебна правила уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.</p> <p><u>Зона „А“:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - претежна намена: СТАНОВАЊЕ (породични и вишепородични објекти), - компатибилне намене: објекти јавне намене (здравствена и социјална заштита, образовање, спорт и рекреација, специјално зеленило) и објекти услужних делатности, - „Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка и Солунских ратника (претежно објекти комерцијалних садржаја),



„А -а“

Блокови 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15 (мешовито становање), 16, 17, 18 и 19

Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља „зону породичног становања обнове и реконструкције“.

Заступљени су следећи објекти становања:

1. Породични објекти – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

- Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања у оквиру правила уређења и грађења за новопланиране објекте или тоталне реконструкције постојећих објеката;
- За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.
- Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу
- Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином паркета 1,8м;
- Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,
- Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.
- Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,
- Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање

- Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:

Постојећи пословни објекти и објекти породичне стамбене градње, до реализације простора (њиховог рушења), могу се санирати и реконструисати, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

- обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене;
- реконструкција свих врста инсталација;
- адаптација простора унутар постојећег габарита;
- за објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12 м².

Обнова и реконструкција постојећих објеката не сме да наруши општа и посебна правила грађења за предметну зону, а то су:

- У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.
- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са



пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становање. Део објекта који се намењује за пословни намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.

- На грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле.

- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.

- Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и помоћни објекти (летња кухиња, остава мања од 20 m², гаража).

Минимална површина новопланираних или новоформианих грађевинских парцела породичног становања:

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300m²
- за двојни објекат.....400m²
(две по 200m²)
- за објекте у непрекинутом низу..... 150m²
- полуатриумских објеката.....130m²
- у прекинутом низу.....200m²
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели).. 450m²

Најмања ширина уличног фронта:

- за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00m
- двојни објекат.....16,00m (два по 8,00m)
- објекат у непрекинутом низу..... 5,00m

Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се градити као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 600m² и има минималну ширину уличног фронта 15,00m.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50m
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50m
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50 m

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредност, могу се нови објекти постављати и на растојањима:



- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

Максимални дозвољени индекс (Иза) заузетости за новоформиране грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 50%;
- Породично становање и пословање 40%;

Максимални дозвољени индекс изграђености (Ииз) грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 1,0
- Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина.

Највећа дозвољена висина породичног стамбеног објекта је :

- 12м - висина до слемена објекта
- Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице.
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).
- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта несме прећи 5,00м. Висина објекта на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Пословни објекти у оквиру парцеле са главним породичним стамбеним објектом, висина до слемена објекта несме прећи 7,50 м.
- Висина објекта на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

Правила грађења објекта породичног становања на парцелама чија је површина не задовољава урбанистичке минимуме:

- На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене *површине и ширине*, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.
- Катастарска парцела мање површине од 100м², не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објекта на парцели до краја експлоатационог периода објекта.

Правила грађења и опис планиране доградње објекта на парцели на основу захтева инвеститора и Идејног решења бр.50/15 од 07.08.2015. год. урађено од стране Архитектонског студија "Сунце" из Лесковца која су у сагласности са условима грађења из ПГР-а 4,(Сл. гл. Града Лесковца, 11/14)

-Правила грађења:

-Габарит планираног објекта:

у свему према ИДР бр.50/15 од 07.08.2015. год. урађено од стране Архитектонског студија "Сунце" из Лесковца,

-односно:

8.00 м x 5.70 м + 4.00 м x 6.50 м + 6.49 м x .6.92 m+ 1.00 m x 4.22 m

-намена објекта:

-стамбени објекат за индивидуално становање

-спратност

- П+1+Пк,

-површина:

-П бруто приземља објекта-заузетост = 120,79 м²

-П бруто објекта = 335,32 м²

-положај: у свему бр.50/15 од 07.08.2015. год. урађено од стране Архитектонског студија "Сунце" из Лесковца, односно објекат је удаљен са јужне стране од објекта н КП бр. 3.95 м-мин по ПГР-у 4 је 4.00 м без сагласности власника објекта и 2.55 м од међне линије са КП бр. 7026 КО



Лесковац 2.55 м, минимално по ПГР-4 је 1.50 м.
Објекат је удаљен од међне линије према КП бр. 7028 КО Лесковац 1.50 м, минимално удаљење по ПГР-4 је 2.50 м
-**светла висина** приземља: планирана 2.60 м
-**светла висина** спрата: планирана 2.60 м
-**светла висина** подкровља: планирана 2.60 м
-**висина** надзидка подкровља: планирана 1.60 м
-**кота слемена** - 9.42 м од коте пода, односно 9.72 м од коте терена-мах висина до слемена објекта по ПГР-у 4 = 12 м
-**кота венца**-7.30 од коте пода, односно 7.60 од коте нивелете
-**нагиб кровних равни**: 30,00°
-**материјал кровног покривача**: цреп
-**кота пода**: +0.30 цм од коте нивелете - мах 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице.
-**прилаз објекту**-колски и пешачки:са јавне површине Ул. Доситеја Обрадовића
-материјализација: у свему као у идејном решењу,
-**паркирање**: -2 ПМ-надземно на парцели
-**индекс изграђености** :постојећи 21.43%, планирани 28.75 %, мах дозвољени 50 %
-**индекс искоришћености** : постојећи 0.21, планирани 0.79, мах дозвољени 1
-**К а р а к т е р**(стални или привремени):-**стални**
-**Етапност изградње** (цео објекат или део): **цео**
-**Хоризонтална регулација**: у свему према ИДР бр.50/15 од 07.08.2015. год. урађено од стране Архитектонског студија "Сунце" из Лесковца – грађевинска линија је удаљена од регулационе линије од 6.03 м до 7.08 м
Вертикална регулација: у свему према Идејном решењу бр.50/15 од 07.08.2015. год. урађено од стране Архитектонског студија "Сунце" из Лесковца
-**Услови за уређење грађевинске парцеле**: у свему према Идејном решењу бр.50/15 од 07.08.2015. год. урађено од стране Архитектонског студија "Сунце" из Лесковца

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)

-Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 23980/1 од 28.01.2016. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш ", Електродистрибуција Лесковац

-Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр.352-5/16-1 од 15.01.2016. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац

Остали услови:	Инвеститор је у обавези да прибави сагласност власника објекта на КП бр. 7026 КО Лесковац због међусобног удаљења између објеката које је мање од 4.00 м, и сагласност власника објекта на КП бр. 7028 КО Лесковац због удаљења новопланираног објекта и границе парцеле, а све на основу правила грађења дефинисаних ППР-ом 4
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 19 113,24 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

-На основу правила грађења сарджаних у локациским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу са изводом из пројекта, елаборат енергетске ефикасности за објекат који се греје односно сви елаборати предвиђени Законом.

-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.

-Инвеститор је у обавези да уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи поднесе захтев одговарајуће право на земљишту и објекту дефинисано чланом 135. 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).

Обрађивач	Шеф одсека	Начелник:
дипл. инг. арх. Љубић Жарко	дипл. економиста Стојановић Жикица	дипл. правник Миленковић Јасминка
		

