



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

Поступајући по захтеву Предрага Маринковића из Лесковца, Ул. Ђуре Ђаковића бр. 33, који је поднет преко пуномоћника - бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске активности "Фарос-инжењеринг" Лесковац, Ул. Бабички одред 4Б/3, за издавање локацијских услова на основу члана 53а. и члана 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 и 145/2014), чл. 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/15), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015 и 114/15) и Плана генералне регулације 8 "Његошева" у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/2015), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**За изградњу стамбеног објекта на КП бр. 12487 КО Лесковац, која се налази на углу  
Ул. Крагујевачка и Симе Погачаревића у Лесковцу**

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-2024-LOC-1/2016 Заводни бр. 353-145/16-02
<b>Датум подношења захтева</b>	05.03.2016.год.
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	21.03.2016.год.
<b>Лице на чије име је поднесен захтев за локацијске услове</b>	Предраг Маринковић, Ул. Ђуре Ђаковића бр. 33, Лесковац
<b>Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице</b>	Правно лице: Биро за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске активности "Фарос-инжењеринг" Лесковац, Ул. Бабички одред 4Б/3

<p><b>Локација планираних радова односно број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела налази, односно број катастарских парцела и назив катастарских општина на којима се те парцеле налазе, ако се локацијски услови издају за више парцела</b></p>	<p>КП бр. 12487 КО Лесковац</p>
<p><b>Површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)</b></p>	<p>Сходно Уверењу - (податку о површини катастарске парцеле) бр. 952-04-18/2016 од 14.03.2016.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац - површина КП бр. 12487 КО Лесковац је 806m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Плански основ</b></p>	<p>План генералне регулације 8 "Његошева" у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/2015)</p>
<p><b>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија плана бр. 952-04-18/2016 од 14.03.2016.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>• Копија катастарског плана водова, бр.: 956-01-28/2016 од 14.03.2016. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>• Уверење - (податку о површини катастарске парцеле) бр. 952-04-18/2016 од 14.03.2016.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац</li> </ul>

<p>Ознака класе и намене објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Класа " А "</li> <li>• 111011–издвојене куће за становање или привремени боравак до 400m<sup>2</sup> и П+1+Пк;</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта 100%</li> </ul>
<p>Бруто површина објекта за чије грађење се издају, уколико се услови издају за зграде</p>	<p>Бруто површина предметног објекта: 110,00 m<sup>2</sup>; Укупна бруто изграђена површина парцеле: 360,82m<sup>2</sup></p>
<p>Правила грађења из планског документа за предметну зону изградње објекта</p>	<p><b>Доминантна намена:</b> Становање. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.</p> <p><b>Пратеће намене у оквиру зоне становања:</b> У зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања: пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји.</p> <p><b>Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена</b> - Све намене за које се установи да на основу процене утицаја на животну средину могу да угрозе животну средину и намену породично становање. У овој зони не предвиђа се градња вишепородичних објеката. На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.</p> <p><b>Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:</b></p> <p>-за слободностојећи стамбени објекат .....300m<sup>2</sup> ;</p> <p>-за двојни бјекат..... 400m<sup>2</sup> (две по 200m<sup>2</sup>);</p> <p>-објеката у непрекинутом низу.....200m<sup>2</sup>;</p> <p>-полуатријумски објекат.....200m<sup>2</sup>;</p> <p>-објекти у прекинутом низу.....200m<sup>2</sup>;</p>

**Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:**

-за слободностојећи породични  
стамбени објекат.....10,00м;

-двојни  
објекат.....16,00м (два по 8,00м);

-објекат  
у непрекинутом низу.....5,00м;

**Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу**  
мањег објекта намењеног малој привреди износи 16,00м.

**Положај објекта у односу на регулацију** - Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,00м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

**Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:**

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;

- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и

- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

**Удаљеност од границе парцеле** - Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

-Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације..... 1,50м;

-Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације..... 2,50м;

-Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта..... 4,00м;

-Први или последњи објекат у непрекинутом низу..... 1,50м.

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

1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00м

2.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м

**Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката** - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,00м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

**Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели** - Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања стамбени, пословни и помоћни, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

**Породично становање**

- индекс заузетости парцеле:.....50%

**Највећа дозвољена спратност и висина објеката** - Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је максимално П+2 (приземље и две етаже) или П+1+Пк (приземље, две етаже и поткровље).

Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Висина породичног објекта не може прећи 12,00м. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

**Грађевински елементи на нивоу приземља** могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00м но целој ширини објекта са висином изнад 3,00м;

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м,

- конзолне рекламе - 1,20м на висини изнад 3,00м.

**Грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију – уколико је минимално 3,00м удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) - 0,60м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) - 0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражне линије суседне парцеле 5,00м) - 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

**Ограђивање** - Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују.

	<p><b>Изградња других објеката на истој грађевинској парцели</b> - Могу се градити главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми. Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат који не угрожава становање.</p> <p><b>Помоћни објекти</b> могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже и сл.) може да буде максимум П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде максимално 5,00м (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта. Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30m<sup>2</sup>.</p> <p>Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели. У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површину основног објекта.</p> <p><b>Пословни објекти:</b> могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.</p> <p>На грађевинским парцелама већим од 800m<sup>2</sup>, могуће је градити објекте мање производне делатности. У оквиру пословног-производног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.</p> <p>Како у зони становања није предвиђена изградња вишепородичних објеката, затечени објекти у блоку 58 могу се реконструисати, доградити, адаптирати, санирати и инвестиционо и текуће одржавати по условима који су прописани ову зону.</p>
<p><b>Планирана намена парцеле према планском документу</b></p>	<p>Породично становање</p>
<p><b>Намена планираног објекта за изградњу</b></p>	<p>Стамбени објекат</p>

<b>Индекс изграђености</b>	Према Идејном решењу 0,45 - у складу са планом
<b>Индекс заузетости %</b>	Према Идејном решењу 29,2% - у складу са планом
<b>Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела</b>	Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 8 "Његошева" у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/2015)
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 8 "Његошева" у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/2015)
<b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b>	Решити у оквиру предмете катастарске парцеле. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
<b>Хоризонтални габарит планираног објекта</b>	У складу са Идејним решењем
<b>Спратност планираног објекта</b>	П (приземље)
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Позиција планираног објекта у ситуационом плану Идејног решења у складу је са прописаном грађевинском и регулационом линијом Плана генералне регулације 8 "Његошева" у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/2015).



<b>Нивелација парцеле</b>	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама
<b>Коте</b>	Кота приземља, венца и слемена у ИДР у складу је са Планом генералне регулације 8 "Његошева" у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/2015)
<b>Кров</b>	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 8 "Његошева" у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/2015)
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 8 "Његошева" у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/2015)
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./</b>	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 8 "Његошева" у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/2015)
<b>Етапност изградње (цео објекат или део)</b>	Цео објекат
<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални

<b>Паркирање</b>	Унутар КП бр. 12487 КО Лесковац
<b>Прилаз објекту</b>	У складу са Идејним решењем - ситуационим планом
<b>Обезбеђење суседних објеката</b>	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу
<b>Заштита од потреса</b>	У циљу заштите од земљотреса објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90)
<b>Инжењерско-геолошки услови</b>	/
<b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру</b>	<p>Сходно члану 14. став 3. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015 и 114/15), Услови за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије и системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода нису прибављени у поступку обједињене процедуре, обзиром да је у Идејном решењу - "општим подацима о објекту и локацији" у делу "прикључци на инфраструктуру", наведено следеће:</p> <p><i>Прикључак на нисконапонску мрежу електричне енергије: предвиђен постојећи слободни прикључак са суседног објекта (који се налази на предметној КП бр. 12487 КО Лесковац) са једновременом вршном снагом 17,25kW сходно намени објекта;</i></p>

	<p><i>Прикључак на инсталације водовода и канализације:</i> предвиђен прикључак са постојећег стамбеног објекта (који се налази на предметној КП бр. 12487 КО Лесковац).</p>
<p><b>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</b></p>	<p>/</p>
<p><b>Енергетска ефикасност</b></p>	<p>Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12) кроз Елаборат енергетске ефикасности зграда.</p>
<p><b>Други подаци, у складу са посебним законом</b></p>	<p>/</p>
<p><b>Саставни део ових локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење бр. 1-03/2016 од 24.02.2016.год., оверено од стране:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске активности "Фарос-инжењеринг" Лесковац, Ул. Бабички одред 4Б/3;</li> <li>• Одговорног лица пројектанта Небојше Дикић;</li> <li>• Главног пројектанта и одговорног пројектанта за архитектонски део пројекта Љубомира Тонића, дипл.грађ.инж., бр. лиценце 317 8845 04.</li> </ul>

<p><b>Рок важења локацијских услова</b></p>	<p>Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>
<p><b>Напомена</b></p>	<p>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 издавање грађевинске дозволе.</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 23/2015 и 77/2015).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p> <p>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. 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 и 145/2014).</p> <p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24 са позивом на бр. 97 21-058.</p>

<b>Таксе</b>	<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца" бр.5/15) таксу за израду ових локацијских услова потребно је уплатити у висини од <math>57 \text{дин./m}^2 \times 110 \text{m}^2 = 6.270,00 \text{дин.}</math> на жиро рачун бр. <b>840-742341843-24</b>, са позивом на број <b>97 21-058</b>, у корист града Лесковца.</p>	
<b>Обрађивач</b>	<b>Шеф Одсека за обједињену процедуру</b>	<b>Начелник</b>
Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.	Жикица Стојановић, дипл. ецц.	Јасминка Миленковић, дипл. прав.