

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

Поступајући по захтеву Драгана Петровића из Лесковца, Ул. Војводе Мишића бр. 43, који је поднет преко пуномоћника – Станојевић Радише из Власотинца, Ул. Стојана Петровића бр.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 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**За реконструкцију доградњу и надградњу стамбеног објекта на КП бр. 5180 КО Лесковац Ул. Војводе Мишића бр.43 у Лесковцу**

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-12064-LOC-2/2016 Заводни бр. 353-204/16-02
<b>Датум подношења захтева</b>	06.06.2016.год. усаглашени захтевод 23.06.2016 год.
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	13.07.2016.год.
<b>Лице на чије име је поднесен захтев за локацијске услове</b>	Драган Петровић, Ул. Војводе Мишића бр. 43, Лесковац
<b>Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице</b>	Физичко лице: Станојевић Радиша из Власотинца, Ул. Стојана Петровића бр.3.
<b>Локација планираних радова односно број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела</b>	КП бр. 5180 КО Лесковац

<p><b>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><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. 952-04-111/2016 од 27.06.2016.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац - површина КП бр. 1580 КО Лесковац је 237m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Плански основ</b></p>	<p>План генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014)</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. 952-04-111/2016 од 27.06.2016.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>• Копија катастарског плана водова, бр.: 956-01-116/2016 од 27.06.2016. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>• Уверење - (податку о површини катастарске парцеле) бр. 952-04-111/2016 од 27.06.2016.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац</li> </ul>
<p><b>Ознака класе и намене објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b></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><b>Бруто површина објекта за чије грађење се издају, уколико се услови издају за зграде</b></p>	<p>Према Идејном решењу - ситуационом плану бр.01-42/2016 од 13.05.2016.год. које је урадио Биро за пројектовање „Призна“Власотинце,који је у складу са Планом генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014).</p>
<p><b>Правила грађења из планског документа за предметну зону изградње објекта</b></p>	<p><b>Доминантна намена:</b> Становање(породични и вишепородични објекти социјалног становања, пословање и привређивање у оквиру зоне дуж линијских центара.</p> <p><b>Пратеће намене у оквиру зоне становања:</b> У зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања и градског центра ,пословање ,услугне делатности ,мала привреда ,трговина ,угоститељство,забава,комерцијални садржаји.</p> <p><b>Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-за слободностојећи стамбени објекат .....300м<sup>2</sup> ;</li> <li>-за двојни бјекат..... 400м<sup>2</sup> (две по 200м<sup>2</sup>);</li> <li>-објеката у непрекинутом низу.....200м<sup>2</sup>;</li> <li>-полуатријумски објекат.....200м<sup>2</sup>;</li> <li>-објекти у прекинутом низу.....200м<sup>2</sup>;</li> </ul> <p><b>Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м;</li> <li>-двојни објекат.....16,00м (два по 8,00м);</li> <li>-објекат у непрекинутом низу.....5,00м;</li> </ul> <p><b>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу мањег производног објекта намењеног малој привреди износи 16,00м.</b></p> <p><b>Положај објекта у односу на регулацију</b> - Код планирања и</p>

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

**Најмања удаљеност објекта од границе парцеле** - За зоне изграђених породичних стамбених објекта 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 објекта** - Међусобна удаљеност породичних стамбених објекта 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.

**Правила грађења у зони породичног становања за парцеле чија је површина мања од најмање прописане површине и ширине од најмање утврђене.**

**За парцеле површине од 200м<sup>2</sup> до 300м<sup>2</sup>:**

**Породично становање**

- индекс заузетости парцеле:.....60%

**Највећа дозвољена спратност и висина објекта** - Спратност породичних објекта за изградњу у овој зони је максимално..... П+1.

-индекс изграђености.....1.

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 по 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 кота 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

	<p>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.</p> <p>Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују.</p> <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>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>
<p><b>Индекс изграђености</b></p>	<p>Према Идејном решењу 0,988 - у складу са планом</p>

<b>Индекс заузетости %</b>	Према Идејном решењу 52,65% - 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 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014).
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	Према Идејном решењу - ситуационом плану .Сагласност суседних катастарских парцела КП.Бр.5177,5179 и5181.
<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>	По+Пр+1.(Подрум+приземље+спрат).
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Позиција планираног објекта у ситуационом плану Идејног решења у складу је са прописаном грађевинском и регулационом линијом Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014).

<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 Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014).
<b>Кров</b>	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014)
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр.7/2014)
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./</b>	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014)
<b>Етапност изградње (цео објекат или део)</b>	Цео објекат
<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални



<b>Паркирање</b>	Једно паркинг место.
<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>Заштита културних добара</b>	Завод за заштиту споменика културе Ниш Одговор - <b>Број:760/2 од 29.06.2016 године</b>
<b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру</b>	<b>Епс дистрибуција д.о.о.Београд, "Електродистрибуција Лесковац: Број: 179107/2 од 06.07.2016 год.</b> <b>Телеком Србија: Број:7157-249554/3-2016 од 01.07.2016 године.</b> <b>Водовод бр 28/2016 од29.06.2016 год.</b> <i>Прикључак на инсталације водовода и канализације: предвиђен прикључак са постојећег стамбеног објекта (који се налази на предметној КП бр. 5180 КО Лесковац).</i> <i>Посебни услови:Уколико је постојећи прикључак на водоводну мрежу мањег профила од пројектованог трба предвидети реконструкцију постојећег прикључка.</i>

<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><b>Саставни део ових локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење 1 бр. 1-42/2016 од 22.06.2016.год., оверено од стране:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Бироа за пројектовање, "Призна"Власотинце, Ул. Стојана Петровића бр.3;</li> <li>• Одговорног лица пројектанта Радише Станојевића;</li> <li>• Главног пројектанта и одговорног пројектанта за архитектонски део пројекта Радише Станојевића, дипл.грађ.инж., бр. лиценце 317 8855 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>
<p><b>Таксе</b></p>	<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 136 \text{ m}^2 = 7752,00 \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>
Ранко Голубовић , струк.инг.грађ.спец.	Жикица Стојановић, дипл. ецц.	Јасминка Миленковић, дипл. правник