

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

На основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр.113/2015), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр.35/2015 и 114/2015) и Плана генералне регулације 17 („Службени гласник града Лесковца“, бр. 29/16), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

<b>Број предмета</b>	<b>ROP-LES-17132-LOC-1/2016</b> 353-231/2016-02
<b>Датум издавања услова</b>	24.08.2016. године
<b>Предмет</b>	<b>Локацијски услови за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 2332/2 КО Бобиште</b>
<b>Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса</b>	Јовановић Далибор, ул. Загребачка бр.4, Бобиште
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	Биро за пројектовање „Ингком“ Лесковац, ул. Војводе Мишића бб, кога заступа Гранчица Цветковић из Лесковца, ул. Војводе Мишића бб
<b>Приложена документација</b>	- Пуномоћје од 08.07.2016. године - Идејно решење бр. 17/2016 од 14.07.2016. године, урађено од Бироа за пројектовање и извођење грађевинских и других објеката „Ингком“Лесковац, ул. Војводе Мишића бб, које је саставни део локацијских услова -Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози
<b>Документација прибављена по службеној дужности од РГЗ-а и надлежних управа и институција</b>	- Копија плана бр. 952-04-139/2016 од 01.08.2016. године издата од РГЗ-Служба за катастар непокретности Лесковац - Копија катастарског плана водова бр. 952-04-139/2016 (ROP-LES-17132-LOC-1-CDS-2/2016) од 04.08.2016. године издата од РГЗ-Служба за катастар непокретности Лесковац -Уверење бр. 952-04-139/2016 од 01.08.2016. године издато од РГЗ-Служба за катастар непокретности Лесковац -Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру бр.43/2016 од 09.08.2016. године издати од ЈКП „Водовод“ Лесковац, који су саставни део локацијских услова - Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр.225013/1 од 19.08.2016. године издати од ОДС „ЕПС дистрибуција“ д.о.о. Београд, „Електродистрибуција Лесковац“, који су саставни део локацијских услова
<b>Адреса локације</b>	Град Лесковац, насеље Бобиште, ул. Врањска
<b>Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина парцеле</b>	<b>КП бр. 2332/2 КО Бобиште</b>  П = 625 m <sup>2</sup> (према подацима из Уверења издатим од РГЗ-Служба за катастар непокретности Лесковац)
<b>Класа и категорија објекта</b> Члан 7.Правилника о класификацији објеката („Сл. гл. РС“, бр.22/15)	Категорија - А класа – 111011 – Куће за становање до 400 m <sup>2</sup> и П+1+Пк

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

<b>Плански основ</b>	План генералне регулације 17 „Бобиште“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 29/16)
<b>Планирана намена парцеле</b>	Породично становање –приградско насеље Бобиште
<b>Култура земљишта</b>	Њива 2. класе
<b>Грађевински блок/зона</b>	Блок 87, целина 2, подцелина 2б
<b>Правила уређења и грађења из планског документа</b>	<p><b>ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА</b></p> <p><b>НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ</b></p> <p><b><u>Површине и објекти остале намене</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Становање</b> -Породично становање у приградском насељу (<i>целина 2 –потцелина 2а, б, ц, д и е</i>)</li></ul> <p><b>2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b></p> <p>Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата су по претежним наменама (породично становање и пословање/радна зона) у обухвату Плана. У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу према важећем закону.</p> <p><b>2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене</b></p> <p>Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од Зара, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.</p> <p><b>2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене</b></p> <p><b>2.6.2.1. Претежна намена породично становање</b></p> <p><b>Положај објеката у односу на регулационе линије:</b> За изградњу нових објеката грађевинска линија је у односу на регулациону на растојању од 3m.</p> <p><b>Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле:</b> Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p> <p>Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.</p> <p>За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p> <p>Међусобна удаљеност објеката, поред min. удаљења 2,50m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за</p>

објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

**Услови и начин обезбеђивања приступа парцели:** Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину или приватни пролаз ширине 2,50m.

**Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање возила:** Простор за паркирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине

**Табела 6 - Нормативи за паркирање по наменама /објектима**

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	m <sup>2</sup>	70
	П+1 породична	стан	1

**Услови за ограђивање:** Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

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

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

#### ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

**Услови за непољопривредно домаћинство - целина 2 –потцелина 2а, б, ц, д и е**

Врста и намена односно компатибилне намене <b>објекта који се могу градити</b>	На грађевинској парцели намењеној породичном становању непољопривредног домаћинства могу се градити: главни објекат, други објекат (стамбени, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20m <sup>2</sup> ) и помоћни објекат у функцији становања (остава мања од 20m <sup>2</sup> , ограде и сл). На парцелама већим од 600m <sup>2</sup> , где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте као компатибилне намене.
Објекти чија изградња је <b>забрањена</b>	Објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.
<b>Максимална спратност објекта</b>	Три надземне етаже за стамбени, две надземне етаже за компатибилни објекат и једна надземна етажа за помоћни објекат.

	Услови за <b>парцелацију, препарцелацију</b> и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Мин. површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300m <sup>2</sup> , двојног објекта је 400m <sup>2</sup> (две по 200m <sup>2</sup> ), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200m <sup>2</sup> , као и објеката у прекинутом низу 200m <sup>2</sup> . Мин. ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10m, двојних објеката 16m (два по 8m) и објеката у непрекинутом низу 5m.	
	<b>Максимални индекс заузетости</b>	50%	
<p><b>2.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ</b></p> <p>Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање урбанистичко-техничких услова, информације о локацији, локацијских услова и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објеката.</p> <p>Свака грађевинска парцела која је планом предвиђена за изградњу мора имати приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл.). Породични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода и фекалне канализације.</p>			
<b>Постојећи објекти на парцели</b>	Катастарска парцела је неизграђена		
<b>Намена објекта</b>	Становање		
<b>Начин привођења намени</b>	Изградња објекта	Да	
	Уклањање постојећих објеката	Не	
<b>Садржај објекта</b>	Подрум	/	
	Приземље	Становање	
<b>Спратност</b>	П		
<b>Хоризонтални габарит</b>	(8,00 м x 11.50 м) + (3,00 м x 1,00 м) + (6,50 м x 3,25 м) + (6,50 м x 5,25 м) + (7,50 м x 3,50 м) + (1,50 м x 1,20 м)		
<b>Површина објекта</b>	Бруто површина објекта 178,38 m <sup>2</sup>		
<b>Спратна висина</b>	2.80 м		
<b>Висина објекта</b>	Кота венца – 4,00		
	Кота слемена – 7,00		
<b>Број функционалних јединица/ број станова</b>	1		
<b>Положај планираног објекта</b>	Према графичком прилогу Идејног решења		

<b>Хоризонтална и вертикална регулација</b>		Према графичком прилогу Идејног решења - удаљен од северног суседа 4 м - удаљење од источног суседа 5м - са западне стране објекат се поставља уз КП бр. 2332/4 која је у власништву инвеститора.
<b>Регулациона линија</b>		У складу са идејним решењем
<b>Грађевинска линија</b>		У складу са идејним решењем - према плану 3,0 м од регулационе линије
<b>Индекс заузетости %</b>		планирани 28,54 %                      дозвољени 50 %
<b>Карактер</b>		Стални
<b>Прилаз објекту</b>		Прилаз објекту је са јужне стране КП бр. 2332/2 из улице Врањске
<b>Процент зелених површина</b>		Планирано 50%
<b>Оријентација слемена</b>		Север - југ
<b>Паркирање</b>		У оквиру парцеле обезбедити 1 паркинг место
<b>Услови прикључења на инфраструктуру</b>	<b>Електроенергетски систем</b>	У складу са Техничким условима за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 225013/1 од од 19.08.2016. године издати од ОДС „ЕПС дистрибуција“ д.о.о. Београд, „Електродистрибуција Лесковац“
	<b>Водовод</b>	У складу са Условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру бр.43/2016 од 09.08.2016. године издати од ЈКП „Водовод“ Лесковац
	<b>Канализација</b>	У складу са Условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру бр.43/2016 од 09.08.2016. године издати од ЈКП „Водовод“ Лесковац
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ:</b>		
<b>Обезбеђење суседних објеката</b>		Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте.
<b>Заштита и безбедност на раду</b>		Планирану изградњу реализовати у складу са Законом о безбедности и здравља на раду („Службени гласник РС“, бр. 101/05)
<b>Заштита од пожара</b>		Планирану изградњу реализовати у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр.111/09 и 20/15)
<b>НАПОМЕНА:</b>		
<p>На основу ових локацијских услова <b>НЕ МОЖЕ</b> се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе електронским путем кроз Централни информациони систем, преко интернет портала Агенције за привредне регистре Републике Србије.</p>		

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима и правилима струке, у складу са Законом и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр.23/15, 77/2015 и 58/2016).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити Решење о пренамени земљишта са доказом да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско у складу са чланом 88. Закона о планирању и изградњи и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електроским путем.

У складу са чланом 56. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 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), на издате локацијске услове може се поднети приговор Градском већу града Лесковца, електронским путем, преко овог органа, у року од три дана од дана преузимања локацијских услова.

Такса за подношење приговора износи 240,00 динара и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742341843-24 са позивом на број 97 21-058.

Локацијски 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.

<b>Таксе</b>	На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца („Службени гласник РС“, бр. 5/15) – тарифни број 8, градска административна такса за израду локацијских услова износи $178,38 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин.} = 10.168,00$ динара и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742341843-24, са позивом на број 97 21-058 у корист града Лесковца и доказ о уплати доставити кроз Централни информациони систем.
--------------	--

<b>Обрађивач</b>	<b>Шеф одсека</b>	<b>Начелник</b>
Ђермановић Марија, инг. грађ.	Стојановић Жикица, дипл.еџц.	Миленковић Јасминка, дипл. правник