

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

Поступајући по захтеву Данила Анђелковића из Лесковца, Ул. Јанка Веселиновића бр.6, који је поднет преко пуномоћника – А.Д.за грађевинарство,пројектовање и инжењеринг „Црна Трава“ из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18, 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 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију доградњу и надградњу стамбеног објекта на КП бр. 7556 КО Лесковац Ул. Јанка Веселиновића бр.6 у Лесковцу

Број предмета	ROP-LES-16299-LOC-2/2016 Заводни бр. 353-222/16-02
Датум подношења захтева	12.07.2016.год. усаглашени захтевод 25.08.2016 год.
Датум издавања локацијских услова	21.09.2016.год.
Лице на чије име је поднешен захтев за локацијске услове	Данило Анђелковић из Лесковца, Ул. Јанка Веселиновића бр.6,
Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице	Правно лице: – А.Д.за грађевинарство,пројектовање и инжењеринг „Црна Трава“ из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18.
Локација планираних радова односно број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела	КП бр. 7556 КО Лесковац

<p>налази, односно број катастарских парцела и назив катастарских општина на којима се те парцеле налазе, ако се локацијски услови издају за више парцела</p>	
<p>Површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)</p>	<p>Сходно Уверењу - (податку о површини катастарске парцеле) бр. 952-04-177/2016 од 08.09.2016.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац - површина КП бр. 7556 КО Лесковац је 4007m².</p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014)</p>
<p>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана бр. 952-04-177/2016 од 08.09.2016.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Копија катастарског плана водова, бр.: 956-01-177/2016 од 08.09.2016. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Уверење - (податку о површини катастарске парцеле) бр. 952-04-177/2016 од 08.09.2016.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац
<p>Ознака класе и намене објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Класа " А " • 111011–издвојене куће за становање или привремени боравак до 400m² и П+1+Пк; • Учешће у укупној површини објекта 100%

<p>Бруто површина објекта за чије грађење се издају, уколико се услови издају за зграде</p>	<p>Према Идејном решењу - ситуационом плану бр.32/2016 од августа 2016. год. које је урадио А.Д. за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг „Црна Трава“ из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18. у складу са Планом генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014).</p>
<p>Правила грађења из планског документа за предметну зону изградње објекта</p>	<p><u>Блокови 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15 (мешовито становање), 16, 17, 18 и 19</u></p> <p>Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља <u>„ЗОНУ породичног становања обнове и реконструкције“</u>.</p> <p>Заступљени су следећи објекти становања:</p> <p>1. <u>Породични објекти</u> – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. <u>Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.</u></p> <p>- <u>Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <u>не могу се</u> на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија. - Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама. - <u>Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу</u> - <u>Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,8м;</u> - <u>Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин. 1,0м,</u> - <u>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.</u> - <u>Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,</u> - <u>Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање</u>

- 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 пословне 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 м², гаража).

Минимална површина новопланираних или новоформираних грађевинских парцела породичног становања:

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300м²
- за двојни објекат.....
.....400м² (две по 200м²)
- за објекте у непрекинутом низу..... 150м²
- полуатриумских објеката.....
.....130м²

- у прекинутом низу.....200м²
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели)..
..... 450м²

Најмања ширина уличног фронта:

- за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00m
- двојни објекат.....16,00 m (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 600м² 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 :

- 12m - висина до слемена објекта
- Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 m виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице.
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).
- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта несме прећи 5,00m. Висина објеката на парцели не може

да прелази висину главног објекта.

- Пословни објекти у оквиру парцеле са главним породичним стамбеним објектом, висина до слемена објекта не сме прећи 7,50 м.
- Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација 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 објеката 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 објеката на парцели до краја експлоатационог периода објеката.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели - 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.

Помоћни објекти 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 30м².

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.

Планирана намена парцеле према планском документу	Породично становање
Намена планираног објекта за изградњу	Стамбени објекат
Индекс изграђености	Према Идејном решењу 0,68 - у складу са планом
Индекс заузетости %	Према Идејном решењу 43,5% - у складу са планом
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014).
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према Идејном решењу - ситуационом плану .Сагласност суседних катастарских парцела КП.Бр.7563 К.О.Лесковац.
Одводњавање атмосферских и површинских вода	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.

Хоризонтални габарит планираног објекта	У складу са Идејним решењем
Спратност планираног објекта	Пр+Пк.(Приземље+Поткровље).
Регулациона и грађевинска линија	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 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014).
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама
Коте	Кота приземља, венца и слемена у ИДР у складу је са Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014).
Кров	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр.11/2014)
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са ИДР и Планом генералне регулације4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр.11/2014)
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014)

Етапност изградње (цео објекат или део)	Цео објекат
Карактер (стални или привремени)	Стални
Паркирање	Једно паркинг место.
Прилаз објекту	У складу са Идејним решењем - ситуационим планом
Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу
Заштита од потреса	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)
Заштита културних добара	

<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру</p>	<p>Епс дистрибуција д.о.о.Београд, “Електродистрибуција Лесковац: Сходно идејном решењу нема новог прикључка. Телеком Србија: Број:7157-348616/3-2016 од 20.09.2016 године.</p> <p>Водовод бр 28/2016 од29.06.2016 год. Сходно идејном решењу нема новог прикључка.</p>
<p>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</p>	<p style="text-align: center;">/</p>
<p>Енергетска ефикасност</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>Други подаци, у складу са посебним законом</p>	
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење 1 бр. 1-42/2016 од 22.06.2016.год., оверено од стране:</p> <ul style="list-style-type: none"> • – А.Д.за грађевинарство,пројектовање и инжењеринг „Црна Трава“ из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18. • Одговорног лица пројектанта Стеван стефановић; • Главног пројектанта и одговорног пројектанта за архитектонски део пројекта Стојана Тасића, дипл.грађ.инж., бр. лиценце 300F66607.

<p>Рок важења локацијских услова</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>Напомена</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>

Таксе	<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 $57\text{дин./m}^2 \times 100\text{m}^2 = 5700,00$ дин. на жиро рачун бр. 840-742341843-24, са позивом на број 97 21-058, у корист града Лесковца.</p>	
Обрађивач	Шеф Одсека за обједињену процедуру	Начелник
Ранко Голубовић, струк.инг.грађ.спец.	Жикица Стојановић, дипл. ецц.	Јасминка Миленковић, дипл. правник