

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

**ГРАДА ЛЕСКОВЦА**

На основу члана 53а Закона о измени и допуни Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13 УС,132/14 и 145/2014) издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА за становање, складиштење пољопривредних производа и гараже**

<b>ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ</b>	<b>Број предмета; датум</b>	353-125/17-02 од 09.01.2017.год, ROP-LES-31487-LOC-3/2017
	<b>Број и датум издавања услова</b>	353-125/17-02 23.01.2017.год
	<b>Предмет</b>	Локацијски услови за изградњу објекта за становање, складиштење пољопривредних производа и гараже спратности П
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Трајковић Славиша, Лесковац, Боре Станковића бр. 13 - пуномоћник Ђорђевић Већимир из Лесковца, ул. Пролетерска бр. 30 према пуномоћју од 16.11.2016. год
	Катастарско стање и приложена документација	<b>Кп. Бр. 13539 КО Лесковац, (П=1190 м<sup>2</sup>)</b> <b>Идејно решење бр. 02/01.2017, урађено од стране пројектног бироа „Planerprojekt, Лесковац</b>
	Категорија објекта/класиф. број	<b>А / 111011</b> издвојене куће за становање или привремени боравак до 400 м <sup>2</sup> <b>А / 127121</b> Зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр. складишта за пољопривредне производе.... <b>А / 127141</b> Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата
	Учешће у укупној површини објекта	А 111011 ..... 72 % А 127121 ..... 11,45 % А 127141 ..... 16,55 %
	Адреса локације – изградње место, улица и број	Лесковац, Хисар, на КП бр. 13539 КО Лесковац (близина Арапове Долине)
	Плански основ	Просторни план града Лесковца, („Сл. гл. Града Лесковца“ бр. 12/11)
	Грађевински блок/зона/ намена земљишта	Зона грађевана пољопривредном земљишту ван насеља, објекти у функцији пољопривреде - <b>Правила за изградњу објеката пољопривредних и мешовитих домаћинстава</b> - спровођење издавањем локацијских услова
Постојећа намена земљишта	Пољопривредно земљиште. Извршена промена намене у површини 200 м <sup>2</sup> према решењу Градске управе за привреду и пољопривреду града Лесковца бр. 320-265/16-04 од 10.10.2016. год.	

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>	Планирана намена парцеле	<p>Изградња самосталног стамбеног објекта на пољопривредном земљишту ван насеља није могућа већ у оквиру компатибилних могућности грађења како јето у просторном плану града Лесковца дефинисано</p> <p>„ ..... Пољопривредно и мешовито домаћинство (становање и пољопривредне делатности) чине: 1) стамбено двориште које садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства; 2) економско двориште које садржи економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила; 3) окућница – део припадајуће парцеле у функцији пољопривреде са баштом, воћњаком, виноградом и др.</p>
------------------------	--------------------------	--

Оријентациони однос делова сеоског дворишта је 1:1:2 (стамбено двориште, економски део, окућница). Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и оставе, гараже и сл.. .... „

*Услови за избор локација*

Није дозвољена изградња стамбених објеката, без изградње објеката пољопривредне производње. Изградња објеката пољопривредног домаћинства дозвољава се на парцелама индивидуалних пољопривредних произвођача у виду изградње нових или доградње и адаптације постојећих производно пољопривредних објеката. *Не дозвољава се* изградња нових домаћинстава на просторима коридора планираних инфраструктурних капацитета који су дефинисани важећом просторно планском документацијом, на просторима специјалне намене и просторима заштићених делова природе и заштићених културних добара.

Просторних органичења у смислу максималне величине површине ангажоване за производњу нема. **Поред стамбеног објекта дозвољена је изградња: објеката за смештај пољопривредне механизације, објеката за држање и узгој стоке, објеката за прераду и складиштење пољопривредних производа, стакленика,** као и објеката за употребу у културне, рекреативне и услужно угоститељске сврхе (уколико је домаћинство отворено за јавне посете), уз примену важећих санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и неопходну инфраструктурну опремљеност парцеле.

Краћа страна парцеле за овакву врсту изградње мора имати ширину најмање 20,0 m; 3) максимална дозвољена спратност стамбеног објекта је По+П+Пк; 4) максималан габарит стамбеног објекта је 200 m<sup>2</sup>; 5) породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе; 6) висина породичног стамбеног објекта не може прећи **9,0 m**; 7) кота приземља објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; 8) кота пода приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте објекта;

Удаљеност објекта у односу на бочне међне линије је мин. 5,0 m; 11) за породични стамбени објекат који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање између регулационе и грађевинске линије утврђује се локацијском дозволом; 12) за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то по правилу, једно паркинг или гаражно место на један стан; 13) архитектуру ових објеката треба прилагодити климатским условима и традиционалним елементима који карактеришу градњу у подручју региона; 14) грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9 m, или транспарентном оградом висине до 1,40 m; грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ, окућница),

		али висина унутрашње оградe не може бити већа од висине спољње оградe; 15) у оквиру пољопривредног домаћинства могу се обављати пословно–производне делатности, у просторијама функционално одељеним од стамбеног објекта у габариту јединственог објекта (стамбено-пословни објекат) или у оквиру засебног објекта на парцели; 16) у габариту јединственог објекта, површина дела објекта који се може користити за пословну и производну делатност је до max 30 % бруто површине објекта; 17) величина пословног објекта у оквиру пољопривредног домаћинства може бити максимално исте величине као стамбени објекат.
Начин привођења намени	Изградња објекта становања и пољопривредне делатности	да
	Коришћење постојећих инсталација	не
	Уклањање постојећег објекта	не
индекс изграђености	Максимални индекс није одређен обзиром да је условљена спратност док је стварни индекс 011	
процент заузетости %	стварни 11,23 %	
Намена зграде	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Стамбени објекат, највећа дозвољена површина стамбениобјекта је 200 m<sup>2</sup>,</li> <li>- Пољопривредна делатност максимално 30% од бруто површине објекта</li> </ul>	
Карактер зграде	Сталан	
Спратност	II, дозвољена спратност II <sub>о</sub> + II + II <sub>к</sub>	
Садржај зграде	Подрум	Не
	Приземље	Становање, складиштење и чување пољопривредних производа, гаража
	спрат	не
Бочне линије	Према ситуационом приказу су линије међног разграничења	
Удаљење објекта од бочних линија	9,80 m удаљен од северозападне међне линије, 5,20 m од југозападне и 7,00 m од југоисточне. Минимално је 5,00 m	
Габарит приземља	9,90*11,00 + 6,60*3,25 + 6,65*3,20 + 3,40*1,00 m	
Укупна бруто развијена грађевинска површина надземних етажа	155,03 m <sup>2</sup>	
Укупна нето површина	112,40 m <sup>2</sup>	
Спратна висина	2,80 m	
Коте	Терена	Терен у паду па је потребно уређењем терена прилагодити коте терена и приказати на посебном графичком прилогу уређен терен
	Кота пода приземља	+0,30 m
	Кота венца	+3,00 m
	Кота слемена	+6,80 m максимална 9,00 m
Архитектонско обликовање /кров, фасада, боја, материјал и др./	Кров по избору пројектанта са нагибом кровних равни 33°, По избору пројектанта	
Прилаз објекту	Са пута према фактичком стању, тј. постојећи прилаз парцели са северозапада и североистока	
Паркирање	На сопственој парцели мин 1 паркинг место	
Услови прикључења на инфраструктуру и обезбеђење прикључака	Канализација	За потребе отпадних вода изградити септичку јаму
	Водовод	Према условима ЈКП „Водовод“ Лесковац бр. 04/2017. Од 16.01.2017. год. прикључак ће се извршити на уличну мрежу на цев профила ПЕХД Ø63. Инвеститор треба да изгради водоводну мрежу у дужини од 55 m што ће регулисати посебним уговором са имаоцем јавних овлашћења
	Електроенергетика	Користи се прикључак на НН мрежу према условима ЕПС „Дистрибуција“ Лесковац бр. 15740/1. од 20.01.2017. год.

	Телекомуникација	У свему према приложеним условима и графичком приказу телекома Србије бр. 7157-10526/3-2017 од 16.01.2017. год.			
Остали услови		Грејање решити са сопственим системом грејања, Све слободне површине озеленити, Одводњавање атмосферске воде решити у оквиру сопствене парцеле. Део парцеле оптеретити воћарском пољопривредном културом			
Услови по посебном закону		Обавезна изреда елабората енергетске ефикасности, уз пројекат за грађевинску дозволу			
НАПОМЕНА:		Измирити све обавезе према имаоцима јавних овлашћења			
На основу чл. 42 Закона о измени и допуни закона о планирању и изградњи		На издате локацијске услове миже се поднети приговор надлежном градском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова Такса за израду локацијских услова наплаћена је у износу $133,70 * 57,00 = 7620,00$ динара на основу Одлуке о градским административним таксама Тар.бр.8А ( службени гласник града лесковца 10/10)			
<b>Обрађивач</b>		<b>Шеф одсека</b>		<b>НАЧЕЛНИК</b>	
Стојановић Сребрн, дипл. инг. грађ.		Стојановић Жикица, дипл. ецц.		Миленковић Јасминка, дипл. правник	