

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА-ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 8ђ, 53а, 54, 55, 56 и 57. 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), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016), и Плана генералне регулације 4 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу-надградњу
постојећег породично стамбеног објекта,

на КП бр. 7472 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Андре Дунијског бр.19

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-9092-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-194/17-02; - захтев примљен 06.04.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-9092-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-192/17-02; -датум издавања: 19.05.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за за реконструкцију и доградњу-надградњу постојећег породично стамбеног објекта, на КП бр. 7472 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Андре Дунијског бр.19
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Станковић Братислав, Ул. Андре Дунијског бр.19, Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 7472 КО Лесковац, површине 135 м ² .
	Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 14/03/2017 од 14.03.2017. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг револуције, бр. 33, Лесковац потписано од стране одговорног лица пројектанта Александре Костић и главног и одговорног пројектанта Искренов Жарка, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300М98114, саставни је део ових локацијских услова. -Пуномоћје-овлашћење бр.31/03/2016 од 31.03.2016. год. -Катастарско топографски план за КП бр. 7472 КО Лесковац урађен од стране Гео-Стошић из Лесковца

Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-120/2017 од 20.04.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац. -Копија плана бр. 952-04-120/2017 од 20.04.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.
Адреса локације – место, улица и број изградње	Ул. Пана Ђукића бб , Лесковац
Плански основ	План генералне регулације 4 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14)
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	Доминантна и једина намена: Стамбене зграде са једним станом Објашњење: Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће Додатни критеријум: До 400м ² и П+1+Пк Класификациони број: 111001 Категорија : А Учешће у укупној површини објекта: 100%
Постојећа врста земљишта	Изграђено градско грађевинско земљиште
Потреба за пренаменом земљишта	/
Постојећи објекти на парцели	постојећи стамбени објекат који се реконструише и дограђује-надграђује, спратности По+П П бруто у основи=80,00 м ² П бруто подрума=80,00 м ² П бруто приземља= 80,00 м ² П бруто објекта=160 м ²
Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења	/
<p>Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 4- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/13), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</p> <p>-КП бр.7472 КО Лесковац у ЛесковцуУ Ул. Пана Ђукића, се налази у блоку 2 зони А, у зони породичног становања, за коју су примењена правила грађења и за објекте породичног становања на парцелама чија површина не задовољава урбанистичке минимуме и она су следећа:</p> <p>Правила грађења објеката породичног становања на парцелама чија је површина не задовољава урбанистичке минимуме:</p> <p>– 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%.</p>	

Општа правила за зону А:

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и **посебна правила** уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

Зона „А“:

- претежна намена: СТАНОВАЊЕ (породични и вишепородични објекти),
- компатибилне намене: објекти јавне намене (здравствена и социјална заштита, образовање, спорт и рекреација, специјално зеленило) и објекти услужних делатности,
- „Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка и Солунских ратника (претежно објекти комерцијалних садржаја),

„А-а“

Блокови 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15 (мешовито становање), 16, 17, 18 и 19

Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља **„зону породичног становања обнове и реконструкције“**.

Заступљени су следећи објекти становања:

1. Породични објекти – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

- Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:

- 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 не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.
- Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу
- Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,8м;
- Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,
- 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.
- Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,
- Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање

- 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 становања. 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, деце 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.....16,00m (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 :

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА:

Индекс изграђености	Постојеће стање-0.592 Планирно стање-0.998 (мах. по ППР-4 = 1.00)
Индекс заузетости %	Постојеће стање-59.25 Планирно стање-59.93% (мах. по ППР-4 = 60%)
Намена објекта	Индивидуално становање
Хоризонтални габарит	Као приложеним идејним решењем,односно:

	<p>Постојеће стање: $11.46*5.17+0.44*5.36/2$ $+7.09*0.72/2+(7.09+6.6$ $8)/2*1.94+0.92*2.36+0.7$ $2*1.37+5.17*0.18/2$</p> <p>Планирано стање: $11.46*5.17+0.44*5.36/2$ $+7.09*0.72/2+(7.09+6.6$ $8)/2*1.94+0.92*1.24+1.1$ $7*2.54+5.17*0.18/2$</p>
Спратност објекта	<p>Постојећа: По+П –(подрум и приземље) Планирана: По +П+1 (подрум, приземље и спрат)</p>
Површине објекта	<p>ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА:</p> <p>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:</p> <p><i>УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА</i> укупна БРГП надземно: 80.00 м² укупна НЕТО површина објекта надземно : 60.89 м²</p> <p><i>БРУТО ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА</i> укупна БРУТО површина подрума: 80.00м² укупна БРУТО површина приземља: 80.00м² укупна БРУТО површина објекта: 160.00м²</p> <p><i>НЕТО ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА</i> укупна НЕТО површина подрума: 44.32м² укупна НЕТО површина приземља: 60.89м² укупна НЕТО површина објекта: 105.21м²</p> <p>-површина земљишта под објектом/заузетост: 80.00м²(П бруто приземља)</p> <p>ПЛАНИРАНО СТАЊЕ:</p> <p><i>УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА</i> укупна БРГП надземно: 134.83 м² укупна НЕТО површина објекта надземно: 107.92м²</p> <p><i>БРУТО ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА</i> укупна БРУТО површина подрума: 80.00 м² укупна БРУТО површина приземља: 80.91 м² укупна БРУТО површина спрата: 53.92 м² укупна БРУТО површина објекта: 214.83 м²</p> <p><i>НЕТО ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА</i> укупна НЕТО површина подрума: 44.32м² укупна НЕТО површина приземља: 66.45 м² укупна НЕТО површина спратне етаже: 41.47 м² укупна НЕТО површина објекта: 152.24 м²</p>

Регулациона и грађевинска линија	у складу са графичким прилогом идејног решења и графичким прилогом ППР-а 4- план регулације и нивелације, постојеће, поклапају се	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	у складу са графичким прилогом идејног решења	
Међусобна удаљеност постојећег објекта и суседних објеката	у складу са графичким прилогом идејног решења	
Коте	терена	У складу са идејним решењем
	приземља	У складу са идејним решењем
	венца	У складу са идејним решењем
	слемена	У складу са идејним решењем
Кров	У складу са идејним решењем	
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са идејним решењем	
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	У складу са идејним решењем	
Етапност изградње	У складу са идејним решењем-цео објекат	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Прилаз објекту	Постојећи са улице са западне стране Ул. Пана Ђукића	
Паркирање	На парцели, отвореног типа, планирано је 1 ПМ	
Зеленило	У складу са идејним решењем	
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.	
Нивелација парцеле	У складу са идејним решењем	
УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ		
Саобраћај	Користи се постојећи прилаз	
Прикључак на водоводну мрежу	Задржавају се постојећи капацитети, објекат је прикључен на водоводну мрежу	
Прикључак на канализациону мрежу	Задржавају се постојећи капацитети, објекат је прикључен на канализациону мрежу	
Прикључак на систем даљинског грејања-топловодну мрежу мрежу	/	
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	Задржавају се постојећи капацитети, објекат је прикључен на електроенергетску мрежу	

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:	
Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.
Енергетска ефикасност	Израдити елаборат енергетске ефикасности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе
Цивилна заштита	У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12).
НАПОМЕНА:	
<p>Инвеститор је у обавези да при подношењу захтева за грађевинску захтева дозволу, приложи сагласност власника КП бр.7470 и 7471/1 КО Лесковца и објеката на њој.</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>ПГД-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>Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор прилаже доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту 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>	
Рок важности:	Локациски 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
Таксе:	На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, градска административна такса за израду услова износи 12 245, 31 динара (214.83 м ² x 57 дин/м ²) и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03 , са позивом на број 97 21-058 , у корист Града Лесковца за израду локациских услова.
Обрађивач: Љубић Жарко, дипл. инг. арх.	Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка