

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Микић Видосаве, ул. Боривоја Коцића бр. 12, Лесковац, поднетог од стране пуномоћника, бироа за пројектовање, и извођење грађевинских објеката и остале архитектонске активности „Архитектонски Студио Сунце“ д.о.о. Моше Пијаде 21/1, Лесковац, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а - 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015 и 96/2016), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/15) и Плана генералне регулације 4 „Центар Југ“ ("Службени гласник града Лесковца", бр.11/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за адаптацију и доградњу слободностојећег стамбеног објекта у Лесковцу,
на КП бр. 11635 КО Лесковац**

Број предмета	ROP-LES-13542-LOCH-2/2017 Заводни бр. 353-221/17-02
Датум издавања локацијских услова	21.07.2017.год.
Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова / правно или физичко лице и адреса	Физичко лице: Видосава Микић, ул. Боривоја Коцића бр.12, Лесковац
Адреса локације	ул. Боривоја Коцића бр.12, Лесковац
Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице	Физичко лице: Видосава Микић, ул. Боривоја Коцића бр.12, Лесковац (Пуномоћје потписано електронским потписом од стране Сунчице Јоксимовић дана 12.05.2017.год., и потписано својеручним потписом од стране Видосаве Микић – приложено уз захтев за издавање локацијских услова у склопу ЦЕОП-а).
Број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела налази, односно број катастарских	КП бр. 11635 КО Лесковац

<p>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>Површина КП бр. 11635 КО Лесковац је 553,00m² према списку парцела КО Лесковац, који је издат дана 18.07.2017.год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације бр.4 „Центар југ“ ("Службени гласник града Лесковца", бр.11/14).</p>
<p>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Списак парцела КО Лесковац који је издат дана 18.07.2017.год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Копија катастарског плана водова, број: 952-04-240/2017 од 18.07.2017. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у geotIFF формату, са пратећом датотеком у .tfw формату и у .pdf формату потписана квалификованим електронским потписом; • Копија плана бр. 952-04-240/2017 од 18.07.2017.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату (геопозиционирана у државном координатном систему) и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом.
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 111011 – Издвојене куће за становање или повремени боравак, до 400m² и П+1+Пк+(ПС) Стамбене зграде са једним станом По+П+Пк • категорија објекта "А"; • учеће у укупној површини објекта 100%.

Бруто површина
објекта за чије
грађење се издају
локацијски
услови, (уколико
се издају за
зграде)

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Објекат 1 Предметни објекат на парцели за који се раде
локацијски услови – дограђује се и надграђује.

Објекат 2 Други не предметни објекат на парцели

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

- Укупна БРГП надземно:

Објекат 1 – Укупна бруто површина постој. обј. По+П = 137,00 m²

Укупна бруто површина приземља П = **106,20 m²**

Објекат 2..... По+П +Пк = 111,00 +111,00 + 111,00 = 333,00 m²

Укупна бруто површина на парцели 470,00 m²

$$\text{Степен изграђ. Постојећи} = \frac{106,20 + 222,00}{553} = 0,59 < 1 \text{ макс.}$$

$$\text{Степен заузет. Постојећи} = \frac{(106,20 + 111,0) \times 100}{553} = 39,28 \% < 50 \%$$

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ:

Напомена: Постојећи објекат 1 се само дограђује у висину и то се
дограђује поткровље: **Пбруто поткровља = 45,00 m²**

У приземљу објекта се врши адаптација. Улаз у објекат који је био
на јужној фасади објекта се укида и на том месту се планирају
унутрашње степенице за поткровље. Новопланирани улаз ће бити
на источној фасади. При овој адаптацији и доградњи поткровља
основни габарит објекта **Пбруто приземља = 106,20 m²** се не мења.

Објекат 1 По + П + Пк = 137,00 + 45,00 = 182,00 m²

Објекат 2 По + П + Пк = 111,00 +111,00 +111,00 = 333,00 m²

- Укупна БРГП надземно:

Објекат 1 П+Пк = 106,20+45,00 = 151,20 m²

Објекат 2..... П+Пк = 111,00 +111,00 = 222,00 m²

УКУПНО: 373,20 m²

- Укупна БРУТО изграђена површина:

Објекат 1 По+П+Пк = 137,00 +45,00 = 182,00 m²

- Објекат 2 По+П+Пк = 111,00 +111,00 +111,00 = 333,00 m²

УКУПНО: 515,00 m²

$$\text{Степен изграђ.} = \frac{(106,2 + 45 + 111 + 111)}{553} = 0,67 < 1 \text{ макс.}$$

	$\text{Степен заузет.} = \frac{(106,2 + 111,0) \times 100}{553} = 39,28 \% < 50 \%$
<p>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа</p>	<p>Према графичком прилогу 06. Подела на урбанистичке и функционалне целине, Плана генералне регулације 4 ("Службени гласник града Лесковца", бр.11/14), КП бр. 11635 КО Лесковац налази се у Зони „А“ блок 22 – зона породичног и вишепородичног становања.</p> <p>2.1.1. Претежна намена простора са поделом простора на функционалне целине/секторе <u>Блок 22</u> 1.унапређење становања (смањење индекса заузетости и повећање индекса изграђености – могуће вишепородично становање са повећањем спратности), а смањењем индекса заузетости.</p> <p>3. Правила грађења за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а 3.1.2. Општа правила грађења Предметна парцела се налази у зони за директно спровођење – издавање локацијске дозволе. Према улици Боривоја Коцића дефинисана је грађевинска линија на удаљењу 3,00 m од регулационе линије, што важи за предметну парцелу. У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели. Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.</p> <p>Општим правилима грађења регулације дефинисани су услови и елементи за формирање и уређење грађевинских парцела и изградње објеката (намена, индекс или степен изграђености, индекс или степен искоришћености, спратност, висинска регулација, итд), као и други елементи неопходни за спровођење Плана.</p> <p>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.</p> <p><u>Зона „А“:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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), <p>- <u>Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:</u> – Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру</p>

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 паркета 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 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 новоформианих

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 објекат10,00m
- двојни објекат16,00m
(два по 8,00m)
- објекат у непрекинутом низу 5,00m

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 дворишта.....4,00m
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу1,50 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 оријентације3,00m

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 (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).
- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 5,00м. Висина објекта на парцели не може да прелази висину главног објекта.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта). <p>Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.</p> <p>Правила грађења објеката породичног становања на парцелама чија је површина не задовољава урбанистичке минимуме:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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.
Индекс изграђености	Према ИДР 1,00 (према плану макс. 1,0).
Индекс заузетости %	Према ИДР 50,00% (према плану макс. 50%).
Мин. % зелених површина	Према ИДР 30%. и према плану 30%
Паркирање	Решити на КП бр. 11635 КО Лесковац, према нормативу 1 паркинг место/објекту (домаћинству). Укупно 2 паркинг места.
Хоризонтални габарит објекта	Према ИДР.
Спратност објекта	Према ИДР "По + П + Пк" (подрум, приземље и подкровље).
Регулациона и грађевинска линија	Према ИДР - ситуационом плану.

<p>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</p>	<p>Према ИДР - ситуационом плану.</p> <p>Према напомени пројектанта наведено је у фајлу: „D5_NAPOMENA PROJEKTANTA+.pdf“</p> <ul style="list-style-type: none"> Због несређених власничких односа на предметној парцели, пројектант се одлучио на измену идејног решења повлачењем грађевинске линије поткровља у односу на објекат на КП бр. 11634, тако да је удаљење у западној тачки 468,1m, у крајње источној тачки 474,2 m. Постојећа грађевинска линија приземља и део кровне равни према КП бр. 11634 се задржава, а све према приложеном идејном решењу. Такође се задржава и постојећа кота венца према јужном суседу која износи 3,22 m.
<p>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</p>	<p>Према ИДР - ситуационом плану.</p>
<p>Висинске коте</p>	<p>Према ИДР.</p>
<p>Кров</p>	<p>Према ИДР.</p>
<p>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</p>	<p>Према ИДР.</p>
<p>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</p>	<p>Према ИДР.</p>
<p>Етапност изградње</p>	<p>Цео објекат.</p>

Карактер (стални или привремени)	Стални.
Прилаз објекту	Према ситуационом плану ИДР, са улице Боривија Коцића.
Одводњавање атмосферских и површинских вода	<p>Површинске воде са КП бр. 11635 КО Leskovac не усмеравати према суседним парцелама.</p> <p>Одводњавање површинских вода са парцеле вршити слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичкој јами до изградње уличне канализације.</p>
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења, саставни су део ових локацијских услова	<p>Нису прибављени, с обзиром да је пројектант у идејном решењу навео да се не повећавају капацитети:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Електроинсталације:</u> Без повећања постојећих капацитета • <u>Водовод и канализација:</u> Без повећања постојећих капацитета
Мере заштите	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.

Заштита од потреса	<p>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).</p>
Енергетска ефикасност	<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).</p> <p>Напомена: Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</p>
Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења	<p style="text-align: center;">/</p>
Рок важења локацијских услова	<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>
Други подаци, у складу са посебним законом	<p style="text-align: center;">/</p>
Саставни део ових локацијских услова	<p>Идејно решење (<i>0. Главна свеска бр.28-17/2017 од 12. маја 2017.год. и 1.Пројекат архитектуре бр.28-17/2017 од 12. маја 2017.год</i>), оверено од стране:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Одговорног лица пројектанта Сунчице Јоксимовић и бироа за пројектовање "Архитектонски студио Сунце" д.о.о. ул. Моше Пијаде бр. 21/1, Лесковац; • Главног пројектанта и Одговорног пројектанта пројекта архитектуре Сунчица Јоксимовић, дипл. инж.арх. (бр. лиценце 300 В272 05).
	<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</p>

<p>Напомена</p>	<p>класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу.</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 (путем Централног електронског система обједињене процедуре) 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 - 742241843 - 03 по моделу 97 са позивом на бр. 21-058.</p>
<p>Таксе</p>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), таксу за израду ових локацијских услова потребно је уплатити у износу од $151,20\text{m}^2 \times 57\text{дин./m}^2 = \mathbf{8.618,40\text{ дин.}}$ на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058, у корист града Лесковца и доказ о уплати потребно је приложити у склопу ЦЕОП-а - предмета ROP-LES-13542-LOCH-2/2017.</p>
<p align="center">Обрађивач Милан Цветанвић, дипл. инж. арх.</p>	<p align="center">Шеф Одељења за урбанизам Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p>