

## 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 6 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/15), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за доградњу (надградњу), реконструкцију и пренамену дела постојећег двојног стамбеног објекта (једна ламела-ламела А), постојеће спратности II у стамбено пословни објекат спратности По+II+I+Пк, у Лесковцу у Ул. ЈМБГ, на КП бр.4414 КО Лесковац**

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-22876-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-278/17-02; - захтев примљен 26.06.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-22876-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-278/17-02; -датум издавања: 10.08.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова доградњу (надградњу), реконструкцију и пренамену дела постојећег двојног стамбеног објекта (једна ламела) у Лесковцу у Ул. ЈМБГ на КП бр.4414 КО Лесковац
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	<b>"СЕЛЕКТРА ТРАДЕ" ДОО, Ул. Ветернички трг бб, Град Лесковац</b>
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	-КП бр. 4414 КО Лесковац, површине 297 m <sup>2</sup> -део КП бр. 4414 КО Лесковац који је по ППР-у 6 планиран за јавну површину П=5 m <sup>2</sup> -површина грађевинске парцеле након одвајања дела планираног по плану за јавно П=292 m <sup>2</sup> (површина на основу које се обрачунавају сви параметри)
Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 04/2017 од 13.03.2017. год. урађено од стране „ИНГКОМ“ Лесковац,ул.Војводе Мишића бб Лесковац саставни је део ових локацијских услова.  -Пуномоћје-овлашћење од 15.03.2017. год.  -Сагласност суседа са јужне стране власника КП бр. 4414 КО Лесковац за изградњу двојног објекта на међниј линији уз повлачење подрума за 1м -Сагласност сувласника на парцели за уклањање постојећих објеката и изградњу наведену у приложеном идејном решењу	

<p>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)</p>	<p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-264/2017 од 02.08.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p> <p>-Копија плана бр. 952-04-264/2017 од 02.08.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p> <p>-Уверење од 02.08.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
<p>Адреса локације – место, улица и број изградње</p>	<p>Ул. ЈМБГ бб , Лесковац</p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 6 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 31/15)</p>
<p>Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ( "Сл. гласник РС" бр. 22/15)</p>	<p><b>Доминантна намена:</b> Стамбене зграде са једним станом</p> <p><b>Објашњење:</b> Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће</p> <p><b>Додатни критеријум:</b> До 2000м<sup>2</sup> и П+4+Пк(Пс)</p> <p><b>Класификациони број:</b> 111011</p> <p><b>Категорија :А</b> <b>Учешће у укупној површини објекта:</b>60%</p> <p><b>Пратећа намена:</b> Зграде за трговину на велико и мало</p> <p><b>Објашњење:</b> Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.</p> <p><b>Додатни критеријум:</b> До 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк(Пс)</p> <p><b>Класификациони број:</b> 123001</p> <p><b>Категорија :В</b> <b>Учешће у укупној површини објекта:</b>40%</p>
<p>Постојећа врста земљишта</p>	<p>Изграђено градско грађевинско земљиште</p>
<p>Потреба за пренаменом земљишта</p>	<p>/</p>
<p>Постојећи објекти на парцели</p>	<p>-постојећи стамбени објекат спратности П, који се за дограђује (надграђује), реконструише и пренамењује, на основу копије плана бр. 952-04-264/2017 од 02.08.2017.год. П бруто=100 м<sup>2</sup>-задржава се</p> <p>-два постојећа нелегална помоћна објекта на парцели -уклањају се</p>

<p>Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења</p>	<p>-два постојећа нелегална помоћна објекта на парцели</p>
<p align="center"><b>Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 6- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 31/15), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</b></p> <p>Према Плану генералне регулације 6 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/15) и графичком прилогу бр.4 "план намене површина", предметна КП бр. 4414 КО Лесковац, налази се у блоку 31, целини 4, зони породичног становања.</p> <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 (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.</p> <p>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 3,00 ара, 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>Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели свде се на прилагођавање планираној регулацији.</p> <p>За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.</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 становање</b></p> <p>Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.</p> <p>За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m<sup>2</sup>, важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.</p> <p><b>Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле</b></p> <p>Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.</p>	

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред мин. удаљења 2,5m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.

#### ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300,00m <sup>2</sup> , двојног објекта је 400,00m <sup>2</sup> (две по 200,00m <sup>2</sup> ), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00m <sup>2</sup> , као и објеката у прекинутом низу - 200,00m <sup>2</sup> . Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 m, двојних објеката 16,00 (два по 8,00 m) и објеката у непрекинутом низу 5,00m.
<b>Максимална спратност објекта</b>	Четири надземне етаже
<b>Максимални индекс заузетости</b>	50%
<b>Ограђивање</b>	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 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

#### 2.6.2.2. Претежна намена пословање

Уређење партера у функционалном смислу и комунална опрема у зонама свих нивоа центара треба да задовољавају одговарајуће естетске и функционалне критеријуме

#### ПОСЛОВАЊЕ

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу је 600,00m <sup>2</sup> . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће објекте је 16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
--	--

<b>Максимална спратност објекта</b>	Четири надземне етаже
<b>Максимални индекс заузетости</b>	50%
<b>Ограђивање</b>	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују. У случају да се ограђују треба онда грађевинске парцеле ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 1,40m.

### 2.6.2.3. Претежна намена верски комплекс

<b>ВЕРСКИ КОМПЛЕКС</b>	
<b>Услови за формирање грађевинске парцеле</b>	Грађевинска парцела дефинисана је планом.
<b>Максимална спратност објекта</b>	Две надземне етаже
<b>Максимални индекс заузетости</b>	50%
<b>Ограђивање</b>	Грађевинска парцела може се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА НА ОСНОВУ ПРИЛОЖЕНОГ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА КОЈА СУ У СКЛАДУ СА ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ:**

Индекс изграђености	-Планирно стање-1.39 % -По ППР-у 6 је дата максимална спратност која износи четири надземне етаже док за индекс изграђености као параметар није задата максимална вредност
Индекс заузетости %	-Планирно стање-47.20 % (мах. по ППР-6 = 50%)
Намена објекта	Индивидуално становање са пословањем
Хоризонтални габарит	Као приложеним идејним решењем
Спратност објекта	Постојећа: П – (приземље) Планирана: По +П+1+Пк (подрум, приземље, спрат и подкровље)
Нумерички показатељи:	<b>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:</b>  - П бргп објекта 1 – надземно је -100.00 м <sup>2</sup> - Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта на парцели-100.00 м <sup>2</sup> - Бруто приземља свих објекта на парцели-100.00 м <sup>2</sup> - Индекс изграђености парцеле -0.34 - Индекс заузетости парцеле- 34.00 % - Паркирање -1ПМ

## ПЛАНИРАНО СТАЊЕ:

-Укупна бруто развијена површина надземних делова објекта је 593.68м<sup>2</sup>

-П бруто подрума=78.17 м<sup>2</sup>

-П бруто приземља=90.63 м<sup>2</sup>

-П бруто спрата=102.55 м<sup>2</sup>

-П бруто подкровља=72.72 м<sup>2</sup>

- Пословни део-53,11+86,41 = 139,52 м<sup>2</sup>

- Стамбени део- 25,06+4,22+102,55+72,22 = 204,55 м<sup>2</sup>

Укупно = 139,52 +204,55 = 344,07 м<sup>2</sup>

-Бруто површина надземног дела планираног објекта- 265.90 м<sup>2</sup>

-Бруто површина планираног објекта- 344.07 м<sup>2</sup>

-Приступ објекту са јавне површине са западне стране Ул. јмбг и северне стране са јавне површине

-Паркирање је решено у оквиру парцеле – 2 паркинг места, једно за стамбени и једно за пословни део објекта

-број функционалних јединица/: 2

-спратна висина:  
3,20 м-пословни  
2,60 м-стамбени

-материјализација објекта:

-материјализација фасаде: Трајна-демит фасада

-оријентација слемена: Исток-запад

-нагиб крова: 30 %

-материјализација крова: Континентал цреп

-висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: 9,00-кота венца, 11,00-кота слемена  
-апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:н.в.с.- 227,24 м

Регулациона и грађевинска линија	Постојећа-у складу са графичким прилогом идејног решења и графичким прилогом ППР-а 6- план регулације и нивелације, задржава се постојећа регулациона и грађевинска линија	
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	
Зеленило	У складу са идејним решењем	
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.	
Нивелација парцеле	У складу са идејним решењем	
<b>УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ</b>		
Саобраћај	Користи се постојећи прилаз	
Прикључак на водоводну мрежу	Користи се постојећи прикључак без повећања капацитета	
Прикључак на канализациону мрежу	Користи се постојећи прикључак без повећања капацитета	
Прикључак на телекомуникациону мрежу :	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење, бр 7157-288115/3-2017 од 10.08.2017. год. издати од стране Телеком Србија АД Београд	
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. 214418/1 од 18.08.2017. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција"	

		д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш ",Електродистрибуција Лесковац,
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ:</b>		
Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу. <b>Уз захтев за издавање локацијских услова приложити пројекат рушења постојећих објеката на парцели-два помоћна објекта</b>	
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).	
<b>НАПОМЕНА:</b>		
<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>		
<b>Рок важности:</b>	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	
<b>Таксе:</b>	На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, <b>градска административна такса за израду услова</b> износи <b>23 797,89 динара</b> ( $139.52 \text{ м}^2 \times 87 \text{ дин/м}^2 + 204.55 \text{ м}^2 \times 57 \text{ дин/м}^2 = 12138,54 + 11659,35 = 23797,89$ ) и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. <b>840-742241843-03</b> , са позивом на број <b>97 21-058</b> , у корист Града Лесковца за израду локациских услова.	
<b>Обрађивач:</b> дипл. инг. арх. Љубић Жарко	<b>Шеф одсека:</b> дипл. правник Здравковић Душанка	<b>Шеф одељења:</b> дипл. правник Миленковић Јасминка