

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 17 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 29/16), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу породично стамбене зграде постојеће спратности П на планирану П+1 која се налази на КП бр. 2505 на КО Бобиште, Град Лесковац

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- ROP-LES-14561-LOC-3/2017 - заводни бр. 353-290/17-02; - захтев примљен 17.08.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- ROP-LES-14561-LOC-3/2017 - заводни бр. 353-290/17-02; -датум издавања: 28.09.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за доградњу породично стамбене зграде постојеће спратности П на планирану П+1 која се налази на КП бр. 2505 на КО bbb у Лесковцу
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Анђелковић Марјан, Бобиште, Град Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 2505 на КО Бобиште, површине 470 м ² .
	Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 02/2017 од 03.04.2017. год. урађено од стране пројектног бироа "Ингком" из Лесковца, Војводе Мишића бб, саставни је део ових локацијских услова. -Пуномоћје-овлашћење од 05.04.2017. год. -Сагласност сувласника на КП бр. 2505 КО Бобиште, овера бр. УОП П: 681/2017 од 14.03.2017. год. -Сагласност другог сувласника на КП бр. 2505 КО Бобиште, овера бр. УОП П: 1981/2017 од 04.05.2017. год. -Сагласност суседа, са западне стране, власника КП бр. 2504 КО Бобиште, овера бр. УОП П: 759/2017 од 16.03.2017. год. -Оверен катастарско топографски план за КП бр. 2505 КО Бобиште

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. 952-04-319/2017 од 13.07.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац. -Копија плана бр. 952-04-319/2017 од 13.07.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац. -Уверење-списак објеката на парцели и површине, издато од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац 13.09.2017.год.
Адреса локације – место, улица и број изградње	Бобиште, Град Лесковац
Плански основ	План генералне регулације 17 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 29/16)
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 400 м2 и П+1+Пк/ПС Класификациони број: 111011 Категорија :А Учешће у укупној површини објекта:100%
Постојећа врста земљишта	Земљиште у грађевинском подручју
Потреба за пренаменом земљишта	/
Постојећи објекти на парцели	-објекат бр. 1- постојећи стамбени објекат -П бруто објекта:76 м ² -објекат бр. 2- постојећи стамбени објекат -П бруто објекта:67 м ² -објекат бр. 3- постојећи стамбени објекат -П бруто објекта:35 м ² -објекат који се дограђује -објекат бр. 4- постојећи стамбени објекат -П бруто објекта:24 м ²
Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења	/
<p align="center">Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 170- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 29/16), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</p> <p>Према Плану генералне регулације 17 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 29/16) и графичком прилогу "план намене површина", предметна КП бр. . 25050 КО Бобиште, налази се у целини 26 у зони породичног становања са пословањем, за коју важе следећа правила грађења и уређења:</p>	

2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена породично становање

Планирано је унапређење постојеће зоне породичног становања у приградском насељу доградњом формиране стамбене матрице, дуж Ул.Николе Ђурића стамбено-пословним објектима, у дубини блока стамбеним објектима и у рубном делу зоне објектима у оквиру пољопривредног домаћинства.

Положај објеката у односу на регулационе линије: За изградњу нових објеката грађевинска линија је у односу на регулациону на растојању од 3m.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле: Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4m 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 min. удаљења 2,50m, 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.

Посебна правила се примењују код изградње новог пољопривредног домаћинства где је: а) међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте; б) min. растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15m; в) min. удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m, а од границе суседне парцеле 3m; г) ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20m, и то само на нижој коги; д) отпадне воде и ђубре из стаје, свињца или штале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине; њ) ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1m; е) источне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели: Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину или приватни пролаз ширине 2,50m.

Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање возила: Простор за паркирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине и то 0,5ПМ/1стан; 1ПМ/100m² за остале намене. Гараже објеката могу се планирати подземно и надземно у габариту објекта или изван габарита објекта надземно на грађевинској парцели; Подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Услови за оградавање: Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Услови за непољопривредно домаћинство - целина 2 –потцелина 2а, б, ц, д и е

Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити

На грађевинској парцели намењеној породичном становању непољопривредног домаћинства могу се градити: главни објекат, други објекат (стамбени, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20m²) и помоћни објекат у функцији становања (остава мања од 20m², ограде и сл).
На парцелама већим од 600m², где изграђеност

	<p>парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте као компатибилне намене.</p> <p>На парцелама већим од 800m², могуће је поред основног стамбеног објекта градити мали производни погони и објекти комерцијалних и услужних делатности (стоваришта, велепродаја) као компатибилне намене.</p>
Објекти чија изградња је забрањена	Објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	<p>Min. површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300m², двојног објекта је 400m² (две по 200m²), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200m², као и објеката у прекинутом низу 200m².</p> <p>Min. ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10m, двојних објеката 16m (два по 8m) и објеката у непрекинутом низу 5m.</p> <p>Min. ширина грађевинске парцеле за изградњу компатибилне намене је 10m.</p>
Максимална спратност објекта	Три надземне етаже за стамбени, две надземне етаже за компатибилни објекат и једна надземна етажа за помоћни објекат.
Максимални индекс заузетости	50%
Услови за пољопривредно домаћинство - целина 2 –потцелина 2а, б, ц и е	
Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити	<p>На грађевинској парцели намењеној породичном становању пољопривредног домаћинства издваја се стамбени део и економско двориште по правилу у дубини парцеле.</p> <p>У оквиру стамбеног дела парцеле могу се градити: главни објекат, други објекат (стамбени, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20m²) и помоћни објекат у функцији становања (остава мања од 20m², оградe и сл).</p> <p>У оквиру економског дела парцеле могу се градити: сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пушнице, сушионице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацин хране и објекти намењени исхрани стоке и др.</p> <p>На парцелама већим од 1500m², могуће је градити објекте становања и пољопривредне делатности (мањи производни погони, објекти за складиштење или прераду пољопривредних производа и сл.).</p>
Објекти чија изградња је забрањена	Објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална	Min. површина грађевинске парцеле за нову изградњу је 1500m ² , Min. ширине 20m.

површина и ширина грађевинске парцеле	
Максимална спратност објекта	Три надземне етаже за стамбени, две надземне етаже за компатибилни и економски објекат и једна надземна етажа за помоћни објекат.
Максимални индекс заузетости	20%
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ - целина 2 –потцелина 2а, б, ц, д и е	
Врста и намена односно компатибилне намене објекта који се могу градити	На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити пословни објекти (услугне делатности, трговина и сл.) у склопу основног објекта или као самостални. На парцелама већим од 800m ² , могуће је поред основног стамбено-пословног објекта градити мали производни погони и објекти комерцијалних и услужних делатности (стоваришта, veleпродаја) као компатибилне намене.
Објекти чија изградња је зобрањена	Објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Min. површина грађевинске парцеле за нову изградњу становања са пословањем је 600m ² , Min. ширине 10m. Min. површина грађевинске парцеле за нову изградњу становања и мале привреде је 800m ² , min. ширине 20m.
Максимална спратност објекта	Две надземне етаже за пословни као самостални објекат.
Максимални индекс заузетости	Становање са пословањем 40%, са малом привредом 30%.

2.6.2.2. Претежна намена пословање

Уређење партера у функционалном смислу и комунална опрема треба да задовољавају одговарајуће естетске и функционалне критеријуме.

ПОСЛОВАЊЕ - целина 2 –потцелина 2б	
Врста и намена односно компатибилне намене објекта који се могу градити	Објекти услужних делатности: трговине, сервиси и сл.
Објекти чија изградња је зобрањена	Није дозвољена изградња стамбених и производних објеката.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу је 600m ² . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће објекте је 16m - за објекте у прекинутом низу је 12m.
Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	Грађевинска линија је у односу на регулациону на растојању од 5m, док је положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 4m код слободностојећих и последњих објеката у низу.
Максимална спратност објекта	Две надземне етаже
Максимални индекс	50%

	заузетости	
	Ограђивање	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.
	Остали услови	У зони индустријског колектора, обострано 1,5m од његове осовине није дозвољена изградња објеката високоградње.
<p>ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА НА ОСНОВУ ПРИЛОЖЕНОГ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА , А КОЈА СУ У САГЛАСНОСТИ СА ПРАВИЛИМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА- Плана генералне регулације 17- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 29/16):</p>		
Индекс изграђености	Постојеће стање-0.43 Планирно стање-0.61 мах. по ПГР-17 =1	
Индекс заузетости %	Постојеће стање-43.61% Планирно стање-48.69 % мах. по ПГР-17 = 50%	
Намена објекта	Индивидуално становање са централним делатностима-пословањем	
Хоризонтални габарит	Као приложеним идејним решењем	
Спратност објекта	Постојећа: П –(приземље) Планирана: П+1 (приземље и спрат)	
Нумерички показатељи:	<ul style="list-style-type: none"> - Површина КП бр. 2505 КО Бобиште=470 m² - Број објекта на парцели-4 - Спратност објекта који се надграђује-П-постојеће - Број функционалних јединица-1 у објекту бр.1 који се надграђује -постојеће -Спратност новопројетованог објекта је- П+1 -Укупан број функционалних јединица у објекту 1 -Укупно бруто површина приземља (В_{pp}) = 61,88m² -Укупна нето површина приземља (N_{pp}) = 43,88m² -Укупно бруто површина спрата (В_{ps}) = 57,50m² -Укупна нето површина спрата (N_{ps}) = 46,46m² -Укупна бруто развијена површина надземних делова објеката је 119,38 m² 	

-Бруто површина планираног објекта-
119,38 м²

-Укупна нето- корисна површина
планираног објекта- 90.34 м²

-Бруто површина постојећег објекта без
доградње 35.00 м²

-Бруто површина доградње 119,38-35=84,38
м²

-Површина под свим објектима на
парцели=П1+П2+П3+П4 = 228,88м²

-Бруто површина свих објеката на
парцели=П1+П2+П3+П4 = 286,36 м²

-Индекс изграђености парцеле 286,36/ 470=
0.61

- Индекс заузетости парцеле 228,88/470 =
48.69 %

-Приступ објекту -постојећи са јавне
површине са јужне стране, Ул. Николе
Ђурића - Павке

-Паркирање је решено у оквиру парцеле – 4
паркинг места за аутомобиле отвореног
типа предвидети

-висина објекта (венац, слеме, повучени
спрат и др.)

-5,60-кота венца

8,75-кота слемена

-апсолутна висинска кота (венац, слеме,
повучени спрат и др.):

-н.в.с.- 223,88 м

-спратна висина: 2,80 m

-висина објекта (венац, слеме, повучени
спрат и др.): 12.54 м

-апсолутна висинска кота (венац, слеме,
повучени спрат и др.):

243.62(кота венца)

-спратна висина: 295 цм

-број функционалних јединица/број
станова: 4

-број паркинг места: 4

	-материјализација објекта: -материјализација фасаде: Демит фасада -оријентација слемена: И-С -нагиб крова: 30° -материјализација крова: континентал цреп- -процент зеленихповршина:50%	
Регулациона и грађевинска линија	у складу са графичким прилогом идејног решења и графичким прилогом ППР-а 17- 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 са јавне површине са јужне стране, Ул. Николе Ђурића - Павке	
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 са јавне површине са јужне стране, Ул. Николе Ђурића - Павке	

Прикључак на водоводну мрежу	Постојећи-без повећања капацитета
Прикључак на канализациону мрежу	Постојећи-без повећања капацитета
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	Постојећи-без повећања капацитета
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>Постојећи објекат који је предмет доградње, уписан у листи непокретности бр. 562 код РГЗ СКН Лесковац, као објекат бр 3, породична стамбена зграда, објекат који има одобрење за употребу, бруто површине 35 м², положајем у приложеном катастарско топографском плану израђеним од геодетског бироа Геокота из Лесковца, делимично одступа од катастарског стања, па ће се наведено непоклапање регулисати након добијања употребне дозволе код РГЗ СКН Лесковац.</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>	

	<p>Рок важности:</p>	<p>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</p>	
	<p>Таксе:</p>	<p>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 6805 динара ($119.38 \text{ м}^2 \times 57 \text{ дин/м}^2$) 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.</p>	
<p>Обрађивач: Љубић Жарко, дипл. инг. арх.</p>	<p>Шеф одесека: дипл. правник Душанка Здравковић</p>	<p>Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка</p>	