

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 14 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију крова-кровне конструкције и покривача
помоћног објекта-оставе за бицикле, категорије А,
изграђеног на КП бр.456 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Добрунке Ђикић бр.10
(ОБЈЕКАТ БР. 2 НА ПАРЦЕЛИ)**

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-23858-ЛОЦХ-2/2017; - заводни бр. 353-284/17-02; - захтев примљен 04.09.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-23858-ЛОЦХ-2/2017; - заводни бр. 353-284/17-02; -датум издавања: 11.10.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за за реконструкцију крова-кровне конструкције и покривача помоћног објекта-оставе за бицикле, категорије А, изграђеног на КП бр.456 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Добрунке Ђикић бр.10
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Андрејевић Славољуб из Лесковца, у Ул. Добрунке Ђикић бр.10
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	-Површина КП бр. 456 КО Лесковац = 550 м ² На основу уверења издатог од стране РГЗ СКН Лесковац бр. 952-04-309/2017 од 05.09.2017. год.
	Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 1- 11/2017 од јула 2017. год. урађено од стране пројектног бироа "Фарос инжењеринг", из Лесковца, Ул. Бабучког одреда бр.4а, одговорни пројектант: Срђан Лакетић, саставни је део ових локацијских услова. -Пуномоћје-овлашћење -Сагласност сеседа бр.УОП-П:4328-2017 од 05.07.2017. год.

	<p>-Сагласност сеседа бр.УОП-П:6118-2017 од 21.08.2017. год.</p> <p>-Решење о грађевинској и употребној дозволи бр.351-8062/13-02 од 20.10.2015. год.</p>
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	<p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-330/2017 од 19.09.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p> <p>-Копија плана бр. 952-04-330/2017 од 19.09.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
Адреса локације – место, улица и број изградње	Ул. Добрунке Ђикић бр.10 у Лесковцу , на КП бр. 456 КО Лесковац
Плански основ	План генералне регулације 14 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/13)
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	<p>Доминантна и једина намена: Гараже</p> <p>Објашњење: Оставе за бицикле</p> <p>Класификациони број: 124220</p> <p>Категорија :А</p> <p>Учешће у укупној површини објекта:100%</p>
Постојећа врста земљишта	<p>-Врста земљишта-неизграђено градско грађевинско земљиште</p> <p>-Начин коришћења земљишта- воћњак 1.класе</p> <p>-потез-хаџи Селимов мост</p>

Потреба за пренаменом земљишта	/
Постојећи објекти на парцели	Задржавају се
<p style="text-align: center;">Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 14- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/13), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</p> <p>Према Плану генералне регулације 11 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 23/14) и графичком прилогу "план намене површина", предметна КП бр. 456 КО Лесковац, налази се у блоку 82, зони 2В-намена предметног простора -породично становање.</p> <p style="text-align: center;">3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама</p> <p>Правила грађења за зоне са истим правилима грађења дата су за све намене према карти бр.4: Планирана намена површина и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> -зона породичног становања ниских густина -зона породичног становања средњих густина -пољопривредне површине <p>У оквиру зоне и појединачне парцеле, без обзира на врсту и намену објекта, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи и сва прописана правила градње која важе у тој зони.</p> <p>1.Правила грађења за зону становања средњих густина (Зона 1а и Зона 2в) ГН=(25-80ст/ха)ГС=(10-25стана/ха)</p> <p style="text-align: center;">Правила уређења и грађења важе за зоне и целине у којима је претежна намена породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских центара</p> <p><u>Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони и врста и намена објеката чије градња забрањена</u></p> <p>Доминантна намена: Претежно породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских центара, мала привреда</p> <p>Пратеће намене у оквиру зоне становања: У зони породичног становања средњих густина дозвољена је изградња објеката и површина јавне намене, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји, социјална заштита, здравство, образовање, објекти у функцији културе, спортско рекреативни објекти, јавне зелене површине, објекти комуналне инфраструктуре и сл. Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.</p> <p>Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: Све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становање.</p> <p><u>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</u></p> <p>Минимална површина:</p> <ul style="list-style-type: none"> -за слободностојећи стамбени објекат300m² -за двојни објекат.....400 m² (две по 200 m²) -објеката у непрекинутом низу..... 150 m² -полутријумски објекат.....150 m² -објекти у прекинутом низу.....200 m² <p>Минимална ширина фронта:</p>	

-за слободностојећи породични стамбени објекат..... 10,00m
-двојни објекат..... 16,00 m (два по 8,00 m)
-објекат у непрекинутом низу..... 5,00
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%.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање - Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели уколико је парцела већа од 800м² а мања од 2000м².

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: (мањи производни објекти) износи 16,00м.

Положај објекта у односу на регулацију

Код изградње нових стамбених објеката удаљење грађевинске од регулационе линије је мин.3.0м а за пословни и пословно-стамбени објекат мин. 5,0м.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50m
2. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50m
3. Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m
4. 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:

1. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m
2. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, економски, привредни, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Породично становање

-индекс изграђеностимаx.1.1

-индекс заузетости парцеле:.....50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Породични објекти

Спратност породичних објеката у овој зони јемаx. П+2 или П+1+Пк.

Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Висина породичног објекта не може прећи 12,00m. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20m виша од нулте коте.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Помоћни објекти

Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Пословни објекти

Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.

Спратност пословног објекта у је мах.П+1

Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У зони породичног становања средњих густина на грађевинској парцели могу се градити објекти следеће намене:

Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуму утврђени за ову зону.

Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат који не угрожава становање.

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30m².

Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.

Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању са објектима мање производне делатности

На грађевинским парцелама већим од 800m² а мање од 2000m², могуће је градити објекте мање производне делатности.

У оквиру пословног-производног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: Производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.

Помоћни објекти у функцији главног пословног објекта су: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА на основу приложеног Идејног решења која су у складу са правилима грађења и уређења из планског документа ПГР-а 14 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/13):

Индекс изграђености	Задржава је постојећи
Индекс заузетости %	Задржава је постојећи
Намена објекта	Задржава је постојећа-гаража за бицикле
Хоризонтални габарит	Као приложеним идејним решењем, односно: Габарит објекта: 14.20 м x 3.98 м

Спратност објекта	Задржава је постојећа: П (приземље)	
Површине објекта	УКУПНА површина објекта: Пнето објекта=47,45 м ² Пбруто објекта=56,30 м ²	
Положај објекта на парцели:	Као у идејном решењу бр. 1-11/2017 од јула 2017. год. урађено од стране пројектног бироа "Фарос инжењеринг", из Лесковца	
Регулациона и грађевинска линија	Задржава је постојећа, а у складу са идејним решењем бр. 1-11/2017 од јула 2017. год. урађеним од стране пројектног бироа "Фарос инжењеринг", из Лесковца и ПГР-ом- 4("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14)	
Прилаз објекту и парцели	Задржава је постојећа, а у складу са идејним решењем бр. 1-11/2017 од јула 2017. год. урађеним од стране пројектног бироа "Фарос инжењеринг", из Лесковца и ПГР-ом- 4("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14)	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	Задржава је постојећа, а у складу са графичким прилогом идејног решења	
Међусобна удаљеност постојећег објекта и суседних објеката	Задржава је постојећа, а у складу са графичким прилогом идејног решења	
Коте	терена	У складу са идејним решењем
	приземља	У складу са идејним решењем
	атика	У складу са идејним решењем
	слемена	Постојећа-3.25 м Планирана-4.50
Кров	У складу са идејним решењем -једноводни кров са кровном бацом,са падом кровних равни у праву север југ	
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	

Паркирање	Задржава је постојеће
Зеленило	Задржава је постојеће
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.
УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	
Прикључак на водоводну мрежу	Задржава се постојећи без повећања капацитета
Прикључак на канализациону мрежу	Задржава се постојећи без повећања капацитета
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	Задржава се 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>-На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради Идејног пројекта реконструкције крова објекта 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>-ИДП- Идејни пројекат реконструкције крова 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 за одобрење за извођење радова по члани 145. Закона, 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 админист 3210 динара (56.30 м² x 57 дин/м²) 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: дипл. инг. арх. Љубић Жарко</p>	<p>Шеф одсека: дипл. правник Здравковић Душанка</p>	<p>Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка</p>