

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 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), члана 2. и 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016) и Просторног плана Града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 12/11) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу зграде месне заједнице „Мала Копашница“
на КП бр. 599/4 КО Мала Копашница**

(измена издатих локацијских услова бр.353-158/17-02 од 03.05.2017. год.)

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-4381-ЛОЦА-6/2018; - заводни бр. 353-168/18-02; - захтев примљен 16.03.2018. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-4381-ЛОЦА-6/2018; - заводни бр. 353-168/18-02 -29.03.2018. год.
	Предмет	Захтев за измену издатих локацијских услова бр.353-158/17-02 од 03.05.2017. год. за изградњу зграде месне заједнице „Мала Копашница“ на КП бр. 599/4 КО Мала Копашница
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Град Лесковац, Ул. Пана Ђукића 9-11, 16 000 Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 599/4 КО Мала Копашница површине 400 m². (Податак о површини катастарске парцеле преузет је из Уверења издатог од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац дана 03.03.2017. год.)
	Документација приложена уз захтев	-Сепарат односно ПГД -Пројекат за грађевинску дозволу бр. 550 од фебруара 2018. год. урађен од стране ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЊА ДИРЕКЦИЈЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊУ ЛЕСКОВАЦ, Трг револуције бр.45, 16 000 Лесковац, потписано од стране одговорног лица пројектанта Миленка Миленковића и главног и одговорног пројектанта Сузана Гребенаревић, дипл.грађ.арх., саставни је део ових локацијских услова.
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	- Податак о површини катастарске парцеле преузет је из Уверења издатог од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац дана 03.03.2017. год.	

	-Копија катастарског плана водова бр.952-04-55/2017 од 03.03.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац. -Копија плана бр. 952-04-55/2017 од 03.03.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.																									
Адреса локације – место, улица и број изградње	Мала Копашница, Град Лесковац																									
Плански основ	Просторни план Града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 12/11)																									
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	Доминантна намена: Назив: Пословне зграде Објашњење: Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.) Класификациони број: 122011 Категорија : Б Учешће у укупној површини објекта: 100,00 %																									
Постојећи објекти на парцели	/																									
Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења	/																									
<p align="center">Правила уређења и грађења из планског документа - Просторниог плана Града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 12/11)</p> <p>3.2.1.2.1. Стамбене зоне на грађевинском земљишту у насељу</p> <p>Доминантни су објекти стамбене намене са једном или више стамбених јединица (максимално четири). Обично је простор у дубини парцеле уређен као дворишни врт, често са мањим помоћним објектима. Присутна је у малој мери, тенденција трансформације нарочито приземних и сутеренских делова објекта у пословни простор. На парцелама породичног становања присутни су и елементи пољопривредног домаћинства: баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.</p> <p>Као компатибилни садржаји дозвољене су друге намене: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови, и сл. Оне могу бити организоване у оквиру стамбених објеката (најчешће у приземљу), као други објекат на парцели породичног становања, али и као самостална намена на парцели. Дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање и које немају негативних утицаја на животну средину.</p>																										
<p align="center">Табела 10. Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште у насељу</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Намена</th> <th>Мин. нова парцела</th> <th>Макс. индекс изграђености (И)</th> <th>Макс.степен заузетости (С)</th> <th>Макс. спратност</th> <th>Мин.% зелених површина</th> <th>1 паркинг место/1 стамбену јединицу, односно на 70 m² нето површине пословног простора</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Становање</td> <td>< 600 m²</td> <td>1,0</td> <td>40%</td> <td>П+1+Пк</td> <td>30%</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>> 600 m²</td> <td>0,6</td> <td>30%</td> <td>П+2+Пк</td> <td>40%</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>							Намена	Мин. нова парцела	Макс. индекс изграђености (И)	Макс.степен заузетости (С)	Макс. спратност	Мин.% зелених површина	1 паркинг место/1 стамбену јединицу, односно на 70 m ² нето површине пословног простора	Становање	< 600 m ²	1,0	40%	П+1+Пк	30%	1	> 600 m ²	0,6	30%	П+2+Пк	40%	1
Намена	Мин. нова парцела	Макс. индекс изграђености (И)	Макс.степен заузетости (С)	Макс. спратност	Мин.% зелених површина	1 паркинг место/1 стамбену јединицу, односно на 70 m ² нето површине пословног простора																				
Становање	< 600 m ²	1,0	40%	П+1+Пк	30%	1																				
	> 600 m ²	0,6	30%	П+2+Пк	40%	1																				
<p>Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне стамбене објекте дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.</p> <p>Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног</p>																										

објекта је 300,00 m², објеката у непрекинутом низу је 150,00 m² и објеката у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је 200,00 m² (за двојни објекат 400,00 m² – две по 200,00 m²).

Најмања ширина грађевинске парцеле – фронта према улици: за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,00 m, објеката у непрекинутом низу је 5,00 m и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00 m, а за двојне објекате 16,00 m (два по 8,00 m).

Најмања грађевинска парцела за изградњу компатибилних садржаја: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је 400 m²; као други објекат на парцели породичног становања је 1000 m². Максимална површина грађевинске парцеле је 1,5 ha.

Најмања ширина грађевинске парцеле–фронта према улици за изградњу **компатибилних** садржаја је 15 m.

Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне стамбене објекте: 1) у зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу – мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте 5,0 m.

Начин **позиционирања објеката** на парцели дефинисан је у складу са типологијом објеката: а) *слободностојећи објекти – положај на парцели*: минимално растојање од бочног суседног објекта је 4,0 m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50 m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180 cm); на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50 m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0 m); б) *прекинути низ/једностр. узидани /двојни - положај на парцели*: минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) је 5,5 m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле је 4,00 m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0 m); препоручује се међусобна удаљеност спратних, слободностојећих, стамбених објеката 10,0 m, а приземних 6,0 m; за објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00 m међусобна удаљеност је најмање 6,0 m; за стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00 m међусобна удаљеност износи најмање 5,00 m; за изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија; међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијском дозволом, према врсти изградње у складу са напред наведеним правилима; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење грађевинске линије дограђених делова објеката од регулације је 3,00 m; изузетно, уколико је објекат постављен на регулациону линију саобраћајнице, дозвољено је и дограђене делове објеката поставити на регулацију; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење бочне грађевинске линије дограђеног дела објекта од границе суседне грађевинске парцеле је 2,50 m.

За изградњу **помоћних објеката** на парцели утврђује се: 1) на великом броју парцела присутни су поред стамбених и помоћни објекти као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично; наведене објекте могуће је планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине; 2) максимална висина помоћних објеката износи 5 m.

Код организације **сеоског дворишта** утврђује се: 1) стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства; 2) економско двориште садржи: економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила. Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл. На парцели са

нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте: 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) минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15 m; в) минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6 m, а од границе суседне парцеле 3 m; г) ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20 m, и то само на нижој коти; 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 1 m; е) сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

За изградњу **комерцијалних, пословних и привредних** садржаја у оквиру зона становања, поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су и посебна правила.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су: а) комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б) мање производне јединице – мали занатски и производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, итд. Комерцијални, пословни и производни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1) приступи - улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2) уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50 m; 3) организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; 4) својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од некавалитетних материјала; 5) није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели – дворишту; 6) привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд; 7) у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3.00 m према контактним парцелама друге намене и 6,00 m према улици; 8) на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА:

Индекс изграђености	постојећи-0,00 планирани-0.26,
Индекс заузетости %	постојећи-0,00 планирани-25,53 %,
Намена објекта	зграда месне заједнице „Мала Копашница“
Тип објекта	Слободностојећи
Хоризонтални габарит	У складу са Пројектом за грађевинску дозволу бр. 550 од фебруара 2018. год. урађен од стране ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ДИРЕКЦИЈЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊУ ЛЕСКОВАЦ, Трг револуције бр.45, 16 000 Лесковац, потписано

	од стране одговорног лица пројектанта Миленка Миленковића и главног и одговорног пројектанта Сузана Гребенаревић, дипл.грађ.арх.	
Спратност објекта	Планирана-II (приземље)	
Површине објекта	ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА: НЕТО-КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ - ПРИЗЕМЉЕ 102,12 м ² УКУПНО: 102,12 м² БРУТО ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ 1. ПРИЗЕМЉЕ 69,16 м ² УКУПНО: 69,16 м²	
Регулациона и грађевинска линија	Задржавају се постојеће	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	Постојећи, у складу са графичким прилогом пројекта за грађевинску дозволу бр. 550 од фебруара 2018. год. урађен од стране ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ДИРЕКЦИЈЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊУ ЛЕСКОВАЦ, Трг револуције бр.45, 16 000 Лесковац, потписано од стране одговорног лица пројектанта Миленка Миленковића и главног и одговорног пројектанта Сузана Гребенаревић, дипл.грађ.арх.	
Међусобна удаљеност постојећег објекта и суседних објеката	Постојећа, 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, +4,77 m
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	Са КП бр. 599/3 КО Мала Копашница, пута са североисточне стране	

Паркирање	На парцели, отвореног типа, у складу са идејним решењем , 2 паркинг места
Зеленило	У складу са идејним решењем
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.
УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	
Прикључак на водоводну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр. 1019 од 16.03.2017. год. издати од стране ЈКП Грделица
Прикључак на канализациону мрежу	Отпадне воде одвести у водонепропусну септичку јаму, коју је потребно поставити на минималном удаљењењу од објекта 6 m, а од границе суседне парцеле 3 m.
Прикључак на телекомуникациону мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење, бр. 7157-86967/3-2017 од 16.03.2017. год. издати од стране Телеком Србија АД Београд
Мере заштите од пожара	-Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија бр. 217-4464/17 од 10.04.2017. год. издати од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. 65894/1 од 14.03.2017. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш ", Електродистрибуција Лесковац
ПОСЕБНИ УСЛОВИ:	
Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.
Заштита животне средине	/
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).
Инжењерско-геолошки услови	/

НАПОМЕНА:

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 решења о одобрењу за извођење радова.

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).

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).

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.

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.

Таксе:

На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца" бр.5/15) издавање ових услова се не наплаћује.

Обрађивач:

Љубић Жарко,
дипл. инг. арх.

Шеф Одсека:

дипл. правник
Здравковић Душанка

Шеф одељења:

дипл. правник
Миленковић Јасминка