

**ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
ГРАДА ЛЕСКОВЦА**

Поступајући по захтеву Милана Стефановића из Лесковца, Ул. Милана Топлице бр. 8, који је поднет преко пуномоћника – Ђорђевић Већимира власника „Планер пројекта“ из Лесковца, Ул. Пролетерска бр.30, за издавање локацијских услова на основу члана 53а. и члана 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), чл. 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/15), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015 и 114/15) и Плана генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију и надградњу стамбеног објекта По+Пр+Пк на КП бр. 2849 КО Лесковац Ул. Милана Топлице бр.8 у Лесковцу

Број предмета	ROP-LES-17811-LOC-1/2018 Заводни бр. 353-248/18-02
Датум подношења захтева	26.06.2018.год.
Датум издавања локацијских услова	21.08.2018.год.
Лице на чије име је поднешен захтев за локацијске услове	Милан Стефановић из Лесковца, Ул. Милана Топлице бр. 8.
Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице	Физичко лице: Ђорђевић Већимир власник „Планер пројекта“ из Лесковца, Ул. Пролетерска бр.30.
Локација планираних радова односно број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела	КП бр. 2849 КО Лесковац

<p>налази, односно број катастарских 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>Сходно Уверењу - (податку о површини катастарске парцеле) бр. 952-04-111/2016 од 27.06.2016.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац - површина КП бр. 2849 КО Лесковац је 209m².</p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014)</p>
<p>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана бр. 952-04-065-2228/2018 од 07.08.2018.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Копија катастарског плана водова, бр.: 952-04-065-2228/2018 од 07.08.2018. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Уверење - (податку о површини катастарске парцеле од 07.08.2018.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац
<p>Ознака класе и намене објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Класа " А " • 111011–издвојене куће за становање или привремени боравак до 400m² и П+1+Пк; • Учешће у укупној површини објекта 100%

<p>Бруто површина објекта за чије грађење се издају, уколико се услови издају за зграде</p>	<p>Према Идејном решењу - ситуационом плану бр.36/20.06.2018 од Јуна2018.год. које је урадио Биро за пројектовање „Планер пројект“ из Лесковца, Ул. Пролетерска бр.30,који је у складу са Планом генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014).</p>
<p>Правила грађења из планског документа за предметну зону изградње објекта</p>	<p>Доминантна намена: Становање(породични и вишепородични објекти социјалног становања, пословање и привређивање у оквиру зоне дуж линијских центара.</p> <p>Пратеће намене у оквиру зоне становања: У зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања и градског центра ,пословање ,услугне делатности ,мала привреда ,трговина ,угоститељство,забава,комерцијални садржаји.</p> <p>Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:</p> <ul style="list-style-type: none"> -за слободностојећи стамбени објекат300м² ; -за двојни бјекат..... 400м² (две по 200м²); -објеката у непрекинутом низу.....200м²; -полуатријумски објекат.....200м²; -објекти у прекинутом низу.....200м²; <p>Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:</p> <ul style="list-style-type: none"> -за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м; -двојни објекат.....16,00м (два по 8,00м); -објекат у непрекинутом низу.....5,00м; <p>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу мањег производног објекта намењеног малој привреди износи 16,00м.</p> <p>Положај објекта у односу на регулацију - Код планирања и</p>

изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,00м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле - За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

1. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00м

2. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,00м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели - Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања стамбени, пословни и помоћни, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Правила грађења у зони породичног становања за парцеле чија је површина мања од најмање прописане површине и ширине од најмање утврђене.

За парцеле површине од 200м² до 300м²:

Породично становање

- индекс заузетости парцеле:.....60%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката - Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је максимално..... П+1.

-индекс изграђености.....1.

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 12,00м. (мерено од

нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м,
- конзолне рекламе - 1,20м на висини изнад 3,00м.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију – уколико је минимално 3,00м удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) - 0,60м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) - 0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражне линије суседне парцеле 5,00м) - 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта, могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.

-Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама а делимично и на вишим етажама;

-Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;

-Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели;

-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.

-Габарити објеката који се налазе између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;

-У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0м, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;

-Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;

-У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0м удаљити од катастарске међе;

-У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције.

-У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зону а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије).

Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом

Постојећи објекти, **легално грађени** а који су у супротности са планираном наменом површина и спратности утврђене за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

Обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту;

Реконструкција свих врста инсталација;

Доградња санитарних просторија до 12м²;

Адаптација таванског простора стамбеног објекта у оквиру постојећег габарита у стамбени простор.

Ограђивање - Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

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

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели - Могу се градити главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми. Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле,

	<p>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.</p> <p>Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже и сл.) може да буде максимум П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде максимално 5,00м (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. 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.</p> <p>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 површину основног објекта.</p>
<p>Планирана намена парцеле према планском документу</p>	<p>Породично становање</p>
<p>Намена планираног објекта за изградњу</p>	<p>Стамбени објекат</p>
<p>Индекс изграђености</p>	<p>Према Идејном решењу 0,85 - у складу са планом</p>
<p>Индекс заузетости %</p>	<p>Према Идејном решењу 47% - у складу са планом</p>

<p>Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела</p>	<p>Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014).</p>
<p>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</p>	<p>Према Идејном решењу - ситуационом плану .</p>
<p>Одводњавање атмосферских и површинских вода</p>	<p>Решити у оквиру предмете катастарске парцеле. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>
<p>Хоризонтални габарит планираног објекта</p>	<p>У складу са Идејним решењем</p>
<p>Спратност планираног објекта</p>	<p>По+Пр+1.(Подрум+приземље+спрат).</p>
<p>Регулациона и грађевинска линија</p>	<p>Позиција планираног објекта у ситуационом плану Идејног решења у складу је са прописаном грађевинском и регулационом линијом Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014).</p>
<p>Нивелација парцеле</p>	<p>Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама</p>

Коте	Кота приземља, венца и слемена у ИДР у складу је са Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014).
Кров	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014)
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр.7/2014)
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 3 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/2014)
Етапност изградње (цео објекат или део)	Цео објекат
Карактер (стални или привремени)	Стални
Паркирање	Једно паркинг место.

Прилаз објекту	У складу са Идејним решењем - ситуационим планом
Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу
Заштита од потреса	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)
Заштита културних добара	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру	
Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења	/
Енергетска ефикасност	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) кроз Елаборат енергетске ефикасности зграда.

Други подаци, у складу са посебним законом	
Саставни део ових локацијских услова	<p>Идејно решење бр. 36/20.06.2018 од јуна.2018.год., оверено од стране:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Бироа за пројектовање, "Планерпројект"Лесковац, Ул. Пролетерска бр.30; • Одговорног лица пројектанта Драгана С.Лазић дипл.инж.арх.; • Главног пројектанта и одговорног пројектанта за архитектонски део пројекта Драгана С.Лазић дипл.инж.арх , бр. лиценце 300 D 711 06.
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>
Напомена	<p>Због смањења површине парцеле,одвајањем дела за јавну површину,потребно је пре издавања грађевинске дозволе урадити пројекат парцелације и формирати грађевинску парцелу.</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>Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим</p>

	<p>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 77/2015,58/2016,67/2017).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</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>Сходно члану 8ђ 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), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности документа које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8ђ 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>Таксе</p>	<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца" бр.5/15) таксу за израду ових локацијских услова потребно је уплатити у висини од $57 \text{дин./m}^2 \times 82 \text{m}^2 = 4674,00 \text{дин.}$ на жиро рачун бр. 840-742341843-24, са позивом на број 97 21-058, у корист града Лесковца.</p>

Обрађивач	Шеф Одсека за обједињену процедуру	Шеф одељења за урбанизам
Ранко Голубовић , струк.инг.грађ.спец.		Жикица Стојановић, дипл. ецц.