

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Бранислава Урошевића из Лесковца, Ул. Илије Стреле 10/12, који је поднет преко пуномоћника – Ренате Томић из Лесковца, Ул. Хисарски пут 78, 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 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За Реконструкцију и доградњу стамбеног објекта Су+Пр на КП бр.6509/1 КО Лесковац Ул. Јована Цвијића бр.71 у Лесковцу

Број предмета	ROP-LES-26277-LOC-1/2018 Заводни бр. 353-304/18-02
Датум подношења захтева	07.09.2018.год.
Датум издавања локацијских услова	12.10 .2018.год.
Лице на чије име је поднешен захтев за локацијске услове	Бранислав Урошевић из Лесковца, Ул. Илије Стреле 10/12.
Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице	Физичко лице: – Рената Томић из Лесковца, Ул. Хисарски пут 78,
Локација планираних радова односно број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела	КП бр.6509/1 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) од 27.09.2018.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац - површина КП бр. 65091 КО Лесковац је 235m².</p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014)</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. 952-04-065-5117/2018 од 27.09.2018.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Копија катастарског плана водова, бр.: 952-04-065-5117/2018 од 27.09.2018. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Уверење - (податку о површини катастарске парцеле од 27.09.2018.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.15/02/2018 од септембра 2018.год. које је урадила Рената Томић Главни и одговорни пројектант Пројектни бироа „РЕНИНГ“ из Лесковца, Ул. Светозара Марковића37, који је у складу са Планом генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014).</p>
<p>Правила грађења из планског документа за предметну зону изградње објекта</p>	<p>К.П.БР.6509/1 Ко Лесковац налази се у ПГР-у 4-„Лесковац“у блоку 13 део Зона „А“,за коју важе следећа правила грађења за реконструкцију и доградњу:</p> <p style="text-align: center;">1.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама</p> <p>Део Зоне „А“, у границама наведениг Блокова, представља <u>„ЗОНУ породичног становања обнове и реконструкције“</u>.</p> <p><i>Заступљени су следећи објекти становања:</i></p> <p>1. <u>Породични објекти</u> – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. <u>Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.</u></p> <p>- <u>Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања у оквиру правила уређења и грађења за новопланиране објекте или тоталне реконструкције постојећих објеката; - За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције <u>не могу</u> се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија. - Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама. - <i>Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу</i> - <i>Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,8м;</i> - <i>Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,</i> - <i>Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.</i> - <i>Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,</i> - <i>Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање</i>

	<p>- <u>Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:</u></p> <p><i>Постојећи пословни објекти и објекти породичне стамбене градње, до реализације простора (њиховог рушења), могу се санирати и реконструисати, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене;</i> - <i>реконструкција свих врста инсталација;</i> - <i>адаптација простора унутар постојећег габарита;</i> - <i>за објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12 м².</i> <p>Обнова и реконструкција постојећих објеката <u>не сме</u> да наруши општа и посебна правила грађења за предметну зону, а то су:</p> <ul style="list-style-type: none"> - У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице. - На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта. - У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта. - На грађевинској парцели <u>у изузетним случајевима</u> може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле. - У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења. - Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија. - На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и помоћни објекти (летња кухиња, остава мања од 20 м², гаража).
<p>Планирана намена парцеле према планском документу</p>	<p>становање</p>

Намена планираног објекта за изградњу	Стамбени објекат
Индекс изграђености	Према Идејном решењу 0,54 - у складу са планом
Индекс заузетости %	Према Идејном решењу 23,87% - у складу са планом
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014).
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према Идејном решењу - ситуационом плану .
Одводњавање атмосферских и површинских вода	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.
Хоризонтални габарит планираног објекта	У складу са Идејним решењем
Спратност	СУ+Пр.(сутерен+приземље).

планираног објекта	
Регулациона и грађевинска линија	Позиција планираног објекта у ситуационом плану Идејног решења у складу је са Планом генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014).
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама
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 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014).
Кров	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014)
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр.11/2014)
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	У складу са ИДР и Планом генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр.11/2014)
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	Завод за заштиту споменика културе Ниш:број1286/2 од 09.10.2018.год.
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру	

<p>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</p>	<p>/</p>
<p>Енергетска ефикасност</p>	<p>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.</p>
<p>Други подаци, у складу са посебним законом</p>	
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Према Идејном решењу - ситуационом плану бр.15/02/2018 од септембра 2018.год. које је урадила Рената Томић Главни и одговорни пројектант Пројектни бироа „РЕНИНГ“ из Лесковца, Ул. Светозара Марковића37, који је у складу са Планом генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014).</p> <p>Идејно решење бр. 15/02/2018 од септембра 2018.год., оверено од стране:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Пројектни биро „РЕНИНГ“ из Лесковца, Ул. Светозара Марковића37, • Одговорног лица пројектанта Ренате Томић дипл.инж.арх.; • Главног пројектанта и одговорног пројектанта за архитектонски део пројекта Рената Томић дипл.инж.арх.бр.лиценце 300 3330 03.
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<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

Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да приложи сагласност хипотекарног повериоца.

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.

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 77/2015,58/2016,67/2017).

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.

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).

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 испуњемости 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).

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	<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 $57 \text{дин./m}^2 \times 126.50 \text{m}^2 = 7210.50 \text{дин.}$ 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.