

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву СТР Воћа,поврћа и шумских плодова ПР Небојша Дикић из Винарца ул.Војводе Путника 42 , који је поднет преко пуномоћника – Мирослава Стојановића ПР власника“Архиплан Инжењеринг „из Брестовца, Ул. Трг Слободе 11 , за издавање локацијских услова за изградњу економског објекта за складиштење пољопривредних производа и пољопривредне механизације спратности П на КП.бр.4287/1 и 4288 КО Винарце у поступку обједињене процедуре,на основу члана 8ђ,и члана 53а-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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015,96/2016 и120/2017), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015 и 114/15 и117/2017),а у вези члана 107(с5)Закона о изменама и допунама закона о планирању и изградњи(„Службени гласник РС“,бр.83/18) и Просторног плана града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11),издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за за и изградњу економског објекта за складиштење пољопривредних производа и пољопривредне механизације спратности П на КП.бр.4287/1 и 4288 КО Винарце .

Број предмета	ROP-LES-8727-LOC-1/2019 Заводни бр. 353-166/19-02
Датум подношења захтева	08.04.2019.год.
Датум издавања локацијских услова	15.05.2019.год.
Лице на чије име је поднешен захтев за локацијске услове	СТР Воћа,поврћа и шумских плодова ПР Небојша Дикић . Винарце ул.Војводе Путника 42
Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице	Правно лице: Мирослав Стојановић ПР власник“Архиплан Инжењеринг „из Брстовца, Ул. Трг Слободе 11 .
Локација планираних радова односно број катастарске парцеле, као и назив катастарске	КП бр.4287/1 и 4288 КО Винарце.

<p>општине на којој се та парцела 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 16.04.2019.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац - површина КП бр.4287/1 и 4288 КО Винарце је 5051 м².</p>
<p>Плански основ</p>	<p>Просторни план града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).</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. 952-04-065-4668/2019 од 16.04.2019.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Копија катастарског плана водова, бр.: 952-04-065-4668/2019 од 16.04.2019. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Уверење - (податку о површини катастарске парцеле) од 16.04.2019.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 "Б • 127142–гараже ,хангари и друге зграде за смештај машине и алата до 4000 м². • 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.ИДР-А0-04/2018 од фебруара 2019.год. које је урадио пуномоћник – Мирослав Стојановић ПР власник“Архиплан Инжењеринг „из Брестовца, Ул. Трг Слободе 11 , у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11). БРГП-1472,45м2</p>																				
<p>Правила грађења из планског документа за предметну зону изградње објекта</p>	<p>3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</p> <p>3.2.1.2. Правила грађења по зонама</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>Табела 10. Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште у насељу</p> <table border="1" data-bbox="513 1541 1517 2007"> <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															

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.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 300,00 m², објекта у непрекинутом низу је 150,00 m² и објекта 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, објекта у непрекинутом низу је 5,00 m и објекта у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00 m, а за двојне објекте 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 објекта** на парцели дефинисан је у складу са типологијом објекта: *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 ½ 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 прљава 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.

	<p>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 објекта 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.</p>
<p>Планирана намена парцеле према планском документу</p>	<p>Становање</p>
<p>Намена планираног објекта за изградњу</p>	<p>Економски објекат .</p>

Индекс изграђености	Према Идејном решењу- 0,2915 % - По плану-0,6.
Индекс заузетости	Према Идејном решењу 29,15% - По плану-30.
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).
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	Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).
Спратност планираног објекта	Пр - (Приземље).
Регулациона и грађевинска	Позиција планираног објекта у ситуационом плану Идејног решења у складу је са прописаном грађевинском и регулационом линијом Према

линија	Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама
Коте	Кота венца и слемена Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11). Слеме:+5.00м. Венац:+3,65м и+3.85м.
Кров	У складу са Идејним решењем и Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11). Орјентација слемена Исток -Запад.Нагиб крова 6` .Покривач ТР лим35/200/06.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са Идејним решењем и Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	У складу са Идејним решењем и Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11). Термо панели.
Етапност изградње (цео објекат или део)	Цео објекат
Карактер (стални или привремени)	Стални

Паркирање	Паркирање решити у оквиру парцеле.
Прилаз објекту	У складу са Идејним решењем - ситуационим планом Са јужне стране са постојећег асфалтног пута.
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	-Епс дистрибуција д.о.о.Београд, "Електродистрибуција Лесковац: Број:80.0.0.0-D-10.02-139498/1-19 од 25.04.2019 године.
Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења	/

<p>Енергетска ефикасност</p>	
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење - ИДР-А0-04/2019 од фебруара 2019.год. оверено од стране: - Мирослав Стојановић власник“ АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ „из Брестовца, Ул. Трг Слободе 11 Брестовац. -Одговорно лице пројектант Мирослав Стојановић. -Главног пројектанта и одговорног пројектанта за архитектонски део пројекта Игор А. Милојић,дипл.инж.арх.бр.лиценце 300 Л519 12.</p>
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>
<p>Напомена</p>	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради идејног пројекта 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>Идејни пројекат 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 77/2015,58/2016,96/2016 и 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 и 83/2018), 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).</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 - 742241843 - 03 са позивом на бр. 97 21-058.</p>	
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 $57 \text{дин./m}^2 \times 1472.45 \text{m}^2 = 83946.75 \text{дин.}$ на жиро рачун бр. 840-742241843-03, 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.еџц