

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по усаглашеном захтеву Менковић Блаже из Лесковца, ул. Радничка бр.30/10, који је поднет преко пуномоћника Станковић Славољуба, „Станковић Инжењеринг“ ДОО из Лесковца ул. Јужноморавских бригада бр.95, за издавање локацијских услова, 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, 145/2014 и 83/2018), а у вези члана 19(с6) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 31/19), члана 2. став 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) а у вези члана 18 (с6) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 31/19), и Плана генералне регулације 10 ("Службени гласник града Лесковца", бр.09/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбеног објекта Пр, помоћног објекта гараже Пр и ограде дворишта на КП бр. 11882 КО Лесковац

Број предмета	ROP-LES-18765-LOCH-2/2019 заводни бр. 353-230/19-02	
Датум подношења захтева	02.08.2019 год.	
Датум издавања локацијских услова	26.08.2019. год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Менковић Блажа
	Адреса	ул. Радничка бр.30/10.
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Правно лице: Станковић Славољуб, „Станковић Инжењеринг“ ДОО из Лесковца .
	Адреса	ул. Јужноморавских бригада бр.95 Лесковац
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено

2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен	
3.Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	- Катастарско топографски план урађен од стране геодетског бироа „Обрадовић“ Лесковац.	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Радничка 30/10, Лесковац.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<p>У склопу ЦЕОП-а, под бр. ROP-LES-18765-LOCH-2/2019, прибављена је од РГЗ-а, СКН Лесковац, следећа документација:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-12001/2019 од 08.08.2019.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-12001/2019 од 12.08.2019.год., издата од РГЗ-Одељење за катастар водова Лесковац; • Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности Лесковац, дана 08.08.2019.год. 		
Документација прибављена од Завода за заштиту споменика културе Ниш			
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	11882	Лесковац	512,00m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама			
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			

Сажети технички опис из идејног решења	
Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)	<ul style="list-style-type: none"> • Категорија објекта: "А"; • Класификациона ознака: 111011 – Издвојене куће за становање или привремени боравак, до 400 м² и П+1+Пк; • Класификациона ознака: 111011-Помоћни објекат у функцији стамбеног –гаража. • Класификациона ознака: 111011-Ограда дворишта предметне парцеле. • Учешће у укупној површини објекта: 100%
Правила уређења и грађења	
Плански основ	План генералне регулације 10 ("Службени гласник града Лесковца", бр.09/12)Предметна катастарска парцела 11882Ко Лесковац се налази у зони А и блоку а1 за који важе следећа правила грађења:
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа	<p><u>3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама</u></p> <p>Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и посебна правила уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.</p> <p><u>Зона „А“:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - основна намена: СТАНОВАЊЕ (породични и вишепородични објекти) - компатибилне намене: објекти јавне намене (социјална заштита и образовање, специјално зеленило) и објекти услужних делатности - „Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка, Солунских ратника, планиране Јужне обилазнице и продужетак ул. Краља Петра Првог (претежно објекти комерцијалних садржаја), <p><u>Блок а1:</u></p> <p style="text-align: center;">СТАНОВАЊЕ:</p> <p>Заступљени су следећи објекти становања:</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>

- Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања;
- 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.
- Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.

- Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:

• Постојећи пословни објекти и објекти индивидуалне 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:

• обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене;

• реконструкција свих врста инсталација;

• адаптација простора унутар постојећег габарита;

за објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12 м².

Обнова и реконструкција постојећих објеката несме да наруши општа и посебна правила грађења за предметну зону, а то су:

- 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 у изузетним сучајевима 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 оставе не веће од 20 м², помоћни објекти: летња кухиња, остава мања од 20 м², гаража, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу).

Минимална површина парцела:

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300м²
- за двојни објекат.....400м² (две по 200м²)
- заобјеката у непрекинутом низу..... 150м²
- полуатриумских објеката.....130м²
- у прекинутом низу.....200м²
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели).. 450м²
- становање и делатност на парцели..... 800м²

Најмања ширина уличног фронта:

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

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 - Пословни и мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 800м² и има минималну ширину уличног фронта 15,00m.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m.

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

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50m
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50m
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m
- 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:

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

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 50%;
- Породично становање и пословање 40%;

Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 1,0;
 - Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина/;
- Највећа дозвољена спратност и висина објекта је за:
- Породични стамбени објекат - П+2 (приземље+две етаже) или П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 12,00м. Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).
 - Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 5,00м. Висина објекта на парцели не може да прелази висину главног објекта.
 - Пословни објекти – П+1 (приземље+једна етажа), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 7,50 м. Висина објекта на парцели не може да прелази висину главног објекта. Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

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

Правила за ограђивање грађевинске парцеле

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

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20м.

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 надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40м уз сагласност суседа).

Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Индекс изграђености	Према плану 1,0	према идејном решењу 0,38
Индекс заузетости %	Према плану 50%	према идејном решењу Планирани постојећи 37,95

Паркирање	Према плану 1 паркинг место на предметној КП бр. 11882 КО Лесковац.
Спратност објекта	Према идејном решењу спратност новопроектваног стамбеног објекта је Пр (приземље) . Према идејном решењу спратност новопроектваног помоћног објекта је Пр (приземље)
Број функционалних јединица/станава	Према идејном решењу у склопу новопроектваног стамбеног објекта 1 функционална јединица .
Габарит објекта, Бруто површина објекта	- Бруто површина приземља стамбени 145,04 m ² - Бруто површина приземља помоћни 49,25 m ² - дужина ограде 26,96 м.
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану идејног решења.
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану идејног решења уз сагласност суседа са северне стране Кп.бр 11881 Ко Лесковац за постављање објекта, уз сагласност суседа са источне стране Кп.бр 11908 Ко Лесковац за постављање објекта на мањој удаљености од планом прописане и уз сагласност суседа са јужне стране Кп.бр.11883Ко Лесковац на мањој удаљености од планом прописане.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану идејног решења
Висинске коте	Према идејном решењу висина слемена -Стамбени објекат+4,82м -Помоћни објекат+3,77м Спратна висина : -Стамбени Приземље +2,8m -Помоћни приземље.+2,8м
Кров	Према идејном решењу – оријентација слемена –Вишеводни. - нагиб крова 24°
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне ступенице итд.)	Према идејном решењу.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал /	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела.

Етапност изградње	Цели објекти,цела ограда..	
Карактер (стални или привремени)	Стални.	
Прилаз парцели и објекту	Према ситуационом плану идејног решења, директан прилаз је из улице Зејнела Ајдинија.	
Одводњавање	Површинске воде са предметне парцеле не усмеравају према суседним парцелама.	
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.	
Зелене површине	Према идејном решењу .	
Мере заштите	Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.	
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима. Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS.	
Енергетска ефикасност	<u>Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда.</u>	
Посебни услови	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input type="checkbox"/>	Нису прибављени у склопу ЦЕОП-а од имаоца јавног овлашћења, обзиром да је пројектант у идејном решењу навео да је прикључак на ВиК мрежу постојећи.
ТТ услови		/
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије		Нису прибављени у склопу ЦЕОП-а од имаоца јавног овлашћења, обзиром да је пројектант у идејном решењу навео да је прикључак на Ел. мрежу постојећи

Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија		/
Геодетске подлоге које је потребно приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе и захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова по члану 145. Закона		
<p>1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр, 113/2015 и 96/2016);</p> <p>2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 47. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);</p> <p><u>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);</u></p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</p>	<p>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.</p>	

<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење бр. 433 од Јула.2019. године, урађено од “Станковић Инжењеринг“ ДОО из Лесковца</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>Напомене</p>	<p>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 ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 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, 145/2014 и 83/2018). Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), а у вези члана 107(С5) закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, 83/18),</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 ,145/2014 и 83/2018), 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 докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б 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,</p>

	98/2013- одлука УС, 132/2014 , 145/2014 и 83/2018) Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017),а у вези члана 107(С5)закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи(„Службени гласник РС“,83/18),.
Поука о правном леку	На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) 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 - 742241843 – 03, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.
Локацијске услове доставити	1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.
Такса	На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од $145,04 + 49,25 \text{ m} = 194,29^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = 11.074,53$ <u>дин.</u> Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр.840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова као и уплате за издату документацију од РГЗ-а, потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-18765-LOCH-2/2019.
<p>Обрађивач Голубовић Ранко струк инг.грађ.спец</p> <p style="text-align: right;">ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p>	