

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

Поступајући по захтеву Радовановић Будимира и Граде из Лесковца ул.Петра Момчиловића 10 , који је поднет преко пуномоћника – Мирослава Стојановића ПР власника“Архиплан Инжењеринг „из Брестовца, Ул. Трг Слободе 11 , за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта за спратности П+1 на КП.бр.3592/4,3593/2 и 3594/1 КО Доње Стопање 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 18(сб)Закона о изменама и допунама закона о планирању и изградњи(„Службени гласник РС“,бр.31/19) и Планом генералне регулације 14 „Чифлук мира“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13).

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбеног објекта спратности П+1 на КП.бр.3592/4,3593/2 и 3594/1 КО Доње Стопање .

|  |   |
|--|---|
| <b>Број предмета</b>   | ROP-LES-32248-LOC-1/2019<br>Заводни бр. 353-299/19-02   |
| <b>Датум подношења захтева</b>   | 03.10.2019.год.   |
| <b>Датум издавања локацијских услова</b>   | 18.10.2019.год.   |
| <b>Лице на чије име је поднешен захтев за локацијске услове</b>  | Радовановић Будимир и Града из Лесковца ул.Петра Момчиловића бр. 10 .                                     |
| <b>Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице</b>   | Правно лице:<br>Мирослав Стојановић ПР власник“Архиплан Инжењеринг „из Брестовца, Ул. Трг Слободе бр.11 . |
| <b>Локација планираних радова односно број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој</b> | КП бр.3592/1,3593/2 и 3594/1 КО Доње Стопање.   |

|   |  |
|---|--|
| <p>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 15.10.2019.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац - површина КП бр3592/4,3593/2 и 3594/1 КО Доње Стопање је 1099 m<sup>2</sup>.</p>   |
| <p>Плански основ</p>  | <p>План генералне регулације 14 „Чифлук мира“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13).</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"> <li>• Копија плана бр. 952-04-065-1679/2019 од 15.10.2019.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>• Копија катастарског плана водова, бр.: 952-04-065-16179/2019 од 16.10.2019. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>• Уверење - (податку о површини катастарске парцеле) од 15.10.2019.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац</li> </ul> |
| <p>Ознака класе и намене објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Класа "А</li> <li>• 111011–Издвојене куће за становање или повремени боравак, или повременени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће (до 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк).</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта 100%</li> </ul>   |

|  |   |
|--|---|
|  |   |
| <p><b>Бруто површина објекта за чије грађење се издају, уколико се услови издају за зграде</b></p> | <p>Према Идејном решењу - ситуационом плану бр.ИДР-А-42/2019 од септембра 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).<br/>БРГП-212,00м<sup>2</sup></p>   |
| <p><b>Правила грађења из планског документа за предметну зону изградње објекта</b></p>             | <p><b>Предметна катастарска пацела се налази у Плану генералне регулације 14 „Чифлук мира“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13), за који важе следећа правила грађења:</b></p> <p><b>3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама</b></p> <p>Правила грађења за зоне са истим правилима грађења дата су за све намене према карти бр.4: Планирана намена површина и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-зона породичног становања ниских густина</li> <li>-зона породичног становања средњих густина</li> <li>-пољопривредне површине</li> </ul> <p>У оквиру зоне и појединачне парцеле, без обзира на врсту и намену објекта, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи и сва прописана правила градње која важе у тој зони.</p> <p><b>1.Правила грађења за зону становања средњих густина (Зона 1а и Зона 2в)</b></p> <p><b>ГН=(25-80ст/ха)ГС=(10-25стана/ха )</b></p> <p>Правила уређења и грађења важе за зоне и целине у којима је претежна намена породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских центара</p> <p><b><u>Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони и врста и намена објеката чије градња забрањена</u></b></p> <p><b>Доминантна намена:</b></p> <p>Претежно породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских центара, мала привреда</p> <p><b>Пратеће намене у оквиру зоне становања:</b></p> <p>У зони породичног становања средњих густина дозвољена је изградња објеката и површина јавне намене, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине,</p> |

угоститељство, забава, комерцијални садржаји, социјална заштита, здравство, образовање, објекти у функцији културе, спортско рекреативни објекти, јавне зелене површине, објекти комуналне инфраструктуре и сл. Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

**Намена објекта чија је градња забрањена у овој зони:**

Све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становање.

**Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

**Минимална површина:**

-за слободностојећи стамбени објекат .....  
.....300m<sup>2</sup>  
-за двојни објекат.....400 m<sup>2</sup> (две по  
200 m<sup>2</sup>)  
-објекта у непрекинутом низу.....  
150 m<sup>2</sup>  
-полуетријумски  
објекат..... 150 m<sup>2</sup>  
-објекти у непрекинутом  
низу.....200 m<sup>2</sup>

**Минимална ширина фронта:**

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

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** - Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели уколико је парцела већа од 800m<sup>2</sup> а мања од 2000m<sup>2</sup>.

**Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање:** (мањи производни објекти) износи 16,00м.

**Положај објекта у односу на регулацију**

Код изградње нових стамбених објекта удаљење грађевинске од регулационе линије је мин.3.0м а за пословни и пословно-стамбени објекат мин. 5,0м.

**Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта**

Међусобна удаљеност породичних стамбених објекта је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

### **Најмања удаљеност објеката од границе парцеле**

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

1. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,50m
2. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације .....2,50m
3. Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта .....4,00m
4. 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:

1. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00m
2. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

### **Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели**

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, економски, привредни, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

#### **Породично становање**

-индекс изграђености .....max.1.1

-индекс заузетости парцеле:.....50%

#### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

##### **Породични објекти**

Спратност породичних објеката у овој зони је .....max. П+2 или П+1+Пк.

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 12,00m. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20m виша од нулте коте.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

|   |  |
|---|--|
| <b>Планирана намена парцеле према планском документу</b>                    | Становање  |
| <b>Намена планираног објекта за изградњу</b>                                | Стамбени објекат П+1.  |
| <b>Индекс изграђености</b>  | Према Идејном решењу- 0,515 % - По плану-1,1.  |
| <b>Индекс заузетости</b>  | Према Идејном решењу 27,55% - По плану-50.   |
| <b>Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела</b> | Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 14 „Чифлук мира“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13).   |
| <b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>                    | Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 14 „Чифлук мира“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13).   |
| <b>Одводњавање атмосферских и површинских</b>                               | Решити у оквиру предмете катастарске парцеле.<br>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 |

|   |  |
|---|--|
| <b>вода</b>   | парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.  |
| <b>Хоризонтални габарит планираног објекта</b>                      | Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 14 „Чифлук мира“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13).   |
| <b>Спратност планираног објекта</b>                                 | Пр+1 -(Приземље +спрат).   |
| <b>Регулациона и грађевинска линија</b>                             | 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 Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 14 „Чифлук мира“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13). |
| <b>Нивелација парцеле</b>   | Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама  |
| <b>Коте</b>   | Кота венца и слемена Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 14 „Чифлук мира“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13).<br><br><b>Слеме:+5,30м,+7,70м.</b><br><b>Венац:+2,50м и+5,40м.</b>                                      |
| <b>Кров</b>   | У складу са Идејним решењем и Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 14 „Чифлук мира“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13).<br><b>Орјентација слемена Запад-Исток .Нагиб крова 25` .Покривач Фалцован цреп.</b>   |
| <b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b> | У складу са Идејним решењем и Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 14 „Чифлук мира“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13).   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./</b> | <p>У складу са Идејним решењем и Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Планом генералне регулације 14 „Чифлук мира“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13).<br/>Демит фасада.</p>                |
| <b>Етапност изградње (цео објекат или део)</b>                 | <p>Цео објекат</p>   |
| <b>Карактер (стални или привремени)</b>                        | <p>Стални</p>  |
| <b>Паркирање</b>   | <p>Паркирање решити у оквиру парцеле.<br/>1+1</p>  |
| <b>Прилаз објекту</b>  | <p>У складу са Идејним решењем - ситуационим планом<br/>Са јужне стране са постојећег асфалтног пута,преко к.п.бр-3592/13,уз сагласност власника поменуће парцеле.</p>   |
| <b>Обезбеђење суседних објеката</b>                            | <p>Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу</p>   |
| <b>Заштита од потреса</b>                                      | <p>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)</p> |



|   |   |
|---|---|
| <b>Заштита културних добара</b>   | /   |
| <b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру</b> |   |
| <b>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</b>                  | /   |
| <b>Енергетска ефикасност</b>  | <b>Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда.</b>   |
| <b>Саставни део ових локацијских услова</b>   | <p>Идејно решење - ИДР-А-40/2019 од септембра 2019.год. оверено од стране:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Мирослав Стојановић власник“ АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ „из Брестовца, Ул. Трг Слободе 11 Брестовац.</li> <li>-Одговорно лице пројектант Мирослав Стојановић.</li> <li>-Главног пројектанта и одговорног пројектанта за архитектонски део пројекта Марија Момчиловић,дипл.инж.арх.бр.лиценце 300 А00056 19.</li> </ul> |
| <b>Рок важења локацијских услова</b>  | 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><b>Напомена</b></p> | <p><b>Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да обезбеди сагласност службености пролаза од власника к.п.бр-3592/13,КО Доње Стопање.</b></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>  |                                     |
| <b>Таксе</b>                             | <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 <math>57 \text{дин./m}^2 \times 212.00 \text{m}^2 = 12084.00 \text{дин.}</math> на жиро рачун бр. <b>840-742241843-03</b>, са позивом на број <b>97 21-058</b>, у корист града Лесковца.</p> |                                     |
| <b>Обрађивач</b>                         | <b>Шеф Одсека<br/>за обједињену процедуру</b>   | <b>Шеф одељења за<br/>урбанизам</b> |
| Ранко Голубовић,<br>струк.инг.грађ.спец. |   | Жикица Стојановић<br>дипл.еџц       |