

+

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

Поступајући по захтеву Јовић Срђана из Доњег Крајинца , који је поднет преко пуномоћника – Мирослава Стојановића ПР власника“Архиплан Инжењеринг „из Брестовца, Ул. Трг Слободе 11 , за издавање локацијских услова за **реконструкцију и доградњу са пренаменом стамбеног објекта у пословни објекат спратности П на КП.бр.2040 КО Доње Крајинце** 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 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015 и 114/15 и 117/2017), а у вези члана 18(сб) Закона о изменама и допунама закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 31/19) и Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за реконструкцију и доградњу са пренаменом стамбеног објекта у пословни објекат спратности П на КП.бр.2040 КО Доње Крајинце.**

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-34008-LOC-1/2019 Заводни бр. 353-326/19-02
<b>Датум подношења захтева</b>	05.11.2019.год.
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	03.12.2019.год.
<b>Лице на чије име је поднешен захтев за локацијске услове</b>	Јовић Срђан „Доње Крајинце
<b>Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице</b>	Правно лице: 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 се та парцела</b>	КП бр.2040 КО Доње Крајинце.

<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 13.11.2019.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац - површина КП бр 2040 КО Доње Крајинце је 420 m<sup>2</sup>.</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"> <li>• Копија катастарског плана бр. 952-04-065-17919/2019 од 13.11.2019.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>• Копија катастарског плана водова, бр.: 952-04-065-17919/2019 од 13.11.2019. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>• Уверење - (податку о површини катастарске парцеле) од 13.11.2019.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 "Б</li> <li>• 123001–Зграде за трговину ма велико и мало до 400 м2 и П+1.</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта 100%</li> </ul>

**Бруто површина  
објекта за чије  
грађење се  
издају, уколико се  
услови издају за  
зграде**

Према Идејном решењу - ситуационом плану бр.ИДР-А0-44/2019 од октобра 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).  
-Стамбена зграда са једним станом постојеће- БРГП-61,19м2  
-Зграда за трговину на велико и мало-новопројектовано БРГП-162,47м2.

**Правила грађења  
из планског  
документа за  
предметну зону  
изградње објекта**

**Предметна катастарска пацела се налази у Просторним плану града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11), за који важе следећа правила грађења:**

### **3.2.1.2. Правила грађења по зонама**

#### **3.2.1.2.1. Стамбене зоне на грађевинском земљишту у насељу**

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.

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.

**Табела 10. Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште у насељу**

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 <sup>2</sup> нето површине пословног простора
Становање	< 600 m <sup>2</sup>	1,0	40%	П+1+Пк	30%	1
	> 600 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>, објекта у непрекинутом низу је 150,00 m<sup>2</sup> и објекта у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је 200,00 m<sup>2</sup> (за двојни објекат 400,00 m<sup>2</sup> – две по 200,00 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>; као други објекат на парцели породичног становања је 1000 m<sup>2</sup>. Максимална површина грађевинске парцела 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

	<p>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.</p> <p>За изградњу <b>помоћних објеката</b> 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.</p>
<b>Планирана намена парцеле према планском документу</b>	Становање
<b>Намена планираног објекта за изградњу</b>	-Зграда за трговину на велико и мало-новопројектовано БРГП-162,47м2
<b>Индекс изграђености</b>	Према Идејном решењу 0,39% - По плану-1%.
<b>Индекс заузетости</b>	Према Идејном решењу 38,68,% - По плану-40%.

<p><b>Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела</b></p>	<p>Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).</p> <p><b>Прибављена сагласност власника Димитријевић Зорана кп.бр.2038 и 2041Ко Доње Крајинце За постављање објекта на мањој удаљености од планом прописане.</b></p>
<p><b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b></p>	<p>Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).</p>
<p><b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b></p>	<p>Решити у оквиру предмете катастарске парцеле.</p> <p>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><b>Хоризонтални габарит планираног објекта</b></p>	<p>Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).</p>
<p><b>Спратност планираног објекта</b></p>	<p>Зграда за трговину на велико и мало-новопројектовано БРГП-162,47м<sup>2</sup>.П(приземље).</p>
<p><b>Регулациона и грађевинска линија</b></p>	<p>Позиција планираних објекта у ситуационом плану Идејног решења је у складу је са прописаном грађевинском и регулационом линијом Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).</p>
<p><b>Нивелација парцеле</b></p>	<p>Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама</p>

<p><b>Коте</b></p>	<p>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).</p> <p><b>Зграда за трговину на велико и мало-новопројектовано БРГП-162,47м<sup>2</sup></b></p> <p><b>Висина слемена постојећа +4,66м ,новопројектована висина слемена +5,20м.</b></p> <p><b>Висина венца +3,00м постојећа ,новопројектована +4,08м</b></p>
<p><b>Кров</b></p>	<p>Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).</p> <p><b>- Постојеће –Северозапад –југоисток нагиб крова 30°</b></p> <p><b>-Новопројектовано- Северозапад –југоисток нагиб крова5°</b></p>
<p><b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b></p>	<p>Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са П Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).</p>
<p><b>Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./</b></p>	<p>Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).</p>
<p><b>Етапност изградње (цео објекат или део)</b></p>	<p>Цео објекат</p>
<p><b>Карактер (стални или привремени)</b></p>	<p>Стални</p>

<b>Паркирање</b>	Паркирање решити у оквиру парцеле. 2 паркинг места.
<b>Прилаз објекту</b>	У складу са Идејним решењем - ситуационим планом
<b>Обезбеђење суседних објеката</b>	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу
<b>Заштита од потреса</b>	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)
<b>Заштита културних добара</b>	/
<b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру</b>	-ЈКП Водовод Лесковац, бр 113/2019 од 14.11.2019 године -Услови за пројектовање и прикључење, бр. 80.0.0.0-Д-10.02-363778-19 од 28.11.2019. године (достављени надлежном органу кроз ЦЕОП 29.11.2019. године), издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Лесковац”.
<b>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</b>	/



<b>Енергетска ефикасност</b>	<u>Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда</u>
<b>Саставни део ових локацијских услова</b>	<p>Идејно решење - ИДР-А-08/2019 од октобра 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>	<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>
<b>Напомена</b>	<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 8ђЗакона 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 документимаиз члана 8ђЗакона 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>87 \text{дин./m}^2 \times 162,47 \text{m}^2 = 14134,89 \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 за обједињену процедуру</b>	<b>Шеф одељења за урбанизам</b>
Ранко Голубовић, струк.инг.грађ.спец.		Жикица Стојановић дипл.еџц