

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

Поступајући по захтеву Александра Коцића из Свирца, који је поднет преко пуномоћника – Мирослава Стојановића ПР власника "Архиплан Инжењеринг", из Брстовца, Ул. Трг Слободе 11, за издавање локацијских услова за изградњу породичне стамбене зграде спратности По+П+1 на КП.бр.1630 КО Свирце 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 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 09/2020), члана 6-15 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015 и 114/15 и 117/2017) и Просторног плана града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу породичне стамбене зграде спратности По+П+1 на КП.бр.1630 КО Свирце.

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-6771-LOC-1/2020 Заводни бр. 353-159/20-02
<b>Датум подношења захтева</b>	13.03.2020.год.
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	03.04.2020.год.
<b>Лице на чије име је поднешен захтев за локацијске услове</b>	Коцић Александар, Свирце.
<b>Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице</b>	Правно лице: Мирослав Стојановић ПР власник "Архиплан Инжењеринг", из Брстовца, Ул. Трг Слободе 11.
<b>Локација планираних радова односно број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела налази, односно</b>	КП бр.1630 КО Свирце.

<p><b>број катастарских парцела и назив катастарских општина на којима се те парцеле налазе, ако се локацијски услови издају за више парцела</b></p>	
<p><b>Површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)</b></p>	<p>Сходно Уверењу - (податку о површини катастарске парцеле) од 18.03.2020.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац - површина КП бр.1630 КО Свирце је 3986 m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Плански основ</b></p>	<p>Просторни план града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).</p>
<p><b>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија плана бр. 952-04-065-4094/2020 од 18.03.2020.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>• Копија катастарског плана водова, бр.: 952-04-308-1064/2020 од 17.03.2020. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар водова Врање;</li> <li>• Уверење - (податку о површини катастарске парцеле) од 18.03.2020.године, РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац</li> </ul>
<p><b>Ознака класе и намене објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Класа "А</li> <li>• 111011–Издвојене куће за становање или повремени боравак, или повренени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњикпвци, планинске колибе, ловачке куће (до 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк).</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта 100%</li> </ul>

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

Према Идејном решењу - ситуационом плану бр.ИДР-А-45/2019 од августа 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-289,20м2

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

### **3.2. 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>, објеката у непрекинутом низу је 150,00 m<sup>2</sup> и објеката 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, објеката у непрекинутом низу је 5,00 m и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00 m, а за двојне објекате 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 објеката** на парцели дефинисан је у складу са типологијом објеката: *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 прљави 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; ђ) 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.

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

	<p>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 m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Планирана намена парцеле према планском документу</b></p>	<p>Становање</p>
<p><b>Намена планираног објекта за изградњу</b></p>	<p>Породична стамбена зграда По+ П+1 .</p>
<p><b>Индекс изграђености</b></p>	<p>Према Идејном решењу- 0,073 % - По плану-0,6.</p>

<b>Индекс заузетости</b>	Према Идејном решењу 4,35% - По плану-30.
<b>Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела</b>	Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).
<b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b>	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.
<b>Хоризонтални габарит планираног објекта</b>	Према Идејном решењу - ситуационом плану који је у складу са Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).
<b>Спратност планираног објекта</b>	По+Пр+1 -(Подрум+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 Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).

<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 Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11). Слеме:+8,15м+5,06м Венац:++3,46м и 6,16м.
<b>Кров</b>	У складу са Идејним решењем и Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11). Орјентација слемена запад-Исток.Нагиб крова 20%.Покривач фалцовани цреп.
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	У складу са Идејним решењем и Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11).
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./</b>	У складу са Идејним решењем и Просторним планом града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11). Демит фасада.
<b>Етапност изградње (цео објекат или део)</b>	Цео објекат
<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални

<b>Паркирање</b>	Паркирање решити у оквиру парцеле. -2 паркинг места.
<b>Прилаз објекту</b>	У складу са Идејним решењем - ситуационим планом Са јужне и западне стране колском и пешачком комуникацијом.
<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>	-Епс дистрибуција д.о.о.Београд, "Електродистрибуција Лесковац: Број:80.0.0.0-D-10.02-95741-20 од 02.04.2020 године.  - ЈКП Водовод Лесковац, РОП-6771,37/2020 од 23.03.2020године
<b>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</b>	/

<p><b>Енергетска ефикасност</b></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 зграда ("Сл. гласник РС", бр. 69/12) кроз Елаборат енергетске ефикасности зграда.</p>
<p><b>Саставни део ових локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење - ИДР-А0-45/2109 од Августа 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 Марија Момчиловић,дипл.инж.арх.бр.лиценце 300 А00056 19.</p>
<p><b>Рок важења локацијских услова</b></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><b>Напомена</b></p>	<p>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 77/2015,58/2016,96/2016 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</p>

	<p>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, 132/2014,145/2014,83/2018,31/2019,37/2019 и 09/2020).</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 309,90 \text{m}^2 = 17664,30 \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