

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Илић Снежане из Лесковца ул. Мостарска 17, који је поднет преко пуномоћника Јоксимовић Сунчице из Лесковца, ул. Моше Пијадеа бр.21/1, 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, 31/19 I 37/19) члана 6-15 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), а у вези члана 50 став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, 9/20), и Плана генералне регулације 5 ("Службени гласник града Лесковца", бр.21/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Реконструкцију и доградњу стамбеног објекта од По+П на По+П +Пк на КП бр. 10149 КО Лесковац.

Број предмета	ROP-LES-28449-LOC-1/2020 заводни бр. 353-253/20-02	
Датум подношења захтева	07.10.2020 год.	
Датум издавања локацијских услова	16.10.2020. 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	Илић Снежана
	Адреса	. Мостарска 17, Лесковац.
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Јоксимовић Сунчица
	Адреса	ул. Моше Пијадеа бр.21/1, 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	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен

накнаде за Централну евиденцију			
3.Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	- Катастарско топографски план урађен од стране“ Геопројект инжењеринг „ Лесковац.	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Лесковац Мостарска бр 17.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<p>У склопу ЦЕОП-а, под бр. ROP-LES-28449-LOC-1/2020прибављена је од РГЗ-а, СКН Лесковац, следећа документација:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-17423/2020 од 15.10.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-4348/2020 од 15.10.2020.год., издата од РГЗ-Одељење за катастар водова Врање • Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности Лесковац, дана 15.10.2020.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
	10149	КО Лесковац	754,00m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	2 (два).		
Постојећи објекти се	/		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			

Плански основ	Плана генералне регулације 5 ("Службени гласник града Лесковца", бр.21/13), :

<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>3.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама/секторима</p> <p>3.3.1. Правила парцелације по наменским и функционалним зонама/секторима</p> <p>Сектор 1а – у складу са ПДР-е за део блока 39</p> <p>Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање), сектор 4б, делови сектора 4в (4в- I, 4в-II, 4в-III и 4в-IV)</p> <p><i>Минимална површина грађевинске парцеле за поодично становање:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – за слободностојећи стамбени објекат300m² – за двојни објекат400m² две по 200m² – објекта у непрекинутом низу.....200m² – полуатриумски објекат.....200m² <p><i>Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање</i></p> <p>Пословни 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 400m².</p> <p><i>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – за слободностојећи породични стамбени објекат10,00m – двојни објекат16,00m два по 8,00m – објекат у непрекинутом низу.....5,00m <p><i>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање:</i> износи 12,00m.</p> <p>На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта максималне спратности П+1, максималног индекса изграђености 1,0 и максималног индекса искоришћености 50%.</p> <p>Сектор 1б (намене спорт и рекреација)</p>
---	---

Северни део се директно спроводи према ПДР-е за део блока 39 у Лесковцу. За део сектора, за који се ради даља планска разрада, правила су усмеравајућег карактера:

- Минимална површина грађевинске парцеле износи 800м²;
- Минимална **ширина фронта** грађевинске парцеле је 20,0m.
-

3.3.2. Правила регулације и изградње по наменским и функционалним подеделинама

Сектор1а – у складу са ПДР-е за део блока 39

Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање), сектор 4б, делови сектора 4в (4в- I, 4в-II, 4в-III и 4в-IV)

Грађевинска линија је условљена постојећим грађевинским фондом; у зони изграђених објеката положај **грађевинске линије** одређен је на основу позиције већине изграђених објеката и њен положај дефинисан је графичким прилогом – План регулације и нивелације;

- Код изградње нових објекта минимално растојање **грађевинске линије** од регулационе линије је 3,0m;
- Планирани објекти су стамбене, пословне и стамбено-пословне **намене**;
 - у стамбено-пословном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% становање, макс. 40% пословање;
 - у пословно-стамбеном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% пословање, макс. 40% становање;
- Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице;
- На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња **другог објекта** (помоћног или пословног);
- **Пратеће намене** у оквиру зоне становања су из области: трговине, услужног занатства, услужних делатности, здравства, пословања, спорта и рекреације и других комерцијалних садржаја;
- Не предвиђа се изградња вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословно-стамбених објеката/ осим у зони линијског центра дуж лебанског пута -у сектору 4б;
- На *постојећим* објектима могуће је вршити доградњу, надградњу, санацију, адаптацију, промену намене;
- Габарити објеката између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;
- Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта, као самостални на грађевинској парцели, или као анекс стамбеном објекту;

- Дозвољена је изградња **помоћних објеката** (гаража и остава) -у склопу основног објекта или као самостални на парцели. Помоћни објекат (у виду анекса или као посебан објекат) утврђује се у задњем делу парцеле у односу на улицу. Спратност помоћних објеката може бити мах. П (приземље), док висина не може прелазити висину главног објекта (може бити мах. 5,0m -мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом); помоћни објекат може бити максималне површине до 30m²;
- У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;
- Удаљеност новог објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0m;
- Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;
- У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе;
- За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, 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;
- **за део сектора 2а и део сектора 4а и делови сектора 4в (4в-IV и 4в -III)**
- За грађевинске парцеле намене **породично становање:**
 - макс. индекс изграђености.....1.0
 - макс.индекс заузетости парцеле40%;
- За грађевинске парцеле намене **породично становање и пословање:**
 - макс. индекс изграђености.....1.0
 - макс. индекс заузетости30%.
- **за сектор 4б и делове сектора 4в (4в-I и 4в-II)**
- За грађевинске парцеле намене **породично становање:**
 - макс. индекс изграђености.....1.5
 - макс.индекс заузетости парцеле50%;
- За грађевинске парцеле намене **породично становање и пословање:**
 - макс. индекс изграђености.....1.0
 - макс. индекс заузетости

Максимална дозвољена спратност

- **део сектора 2а и део сектора 4а и делови сектора 4в (4в-IV и 4в -III)**
- максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+1;
- максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1;

Прописивање веће спратности у оквирима делова ових сектора условљено је инжењерско-геолошким истраживањем терена.

- **за сектор 4б и делове сектора 4в (4в-I и 4в-II)**
- максимална дозвољена спратност вишепородичног стамбеног/стамбено-пословног/пословно-стамбеног објекта је П+2;
- максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+2 (П+1+Пк);
- максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1.
- Висина пословног објекта, као другог објекта, на парцели не може да прелази висину главног објекта;
- За постојеће објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.
- Реконструкција постојећих објекта могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња -надградња постојећег објекта;
- Реконструкција постојећих објекта са равним крововима, може се вршити надградњом објекта до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености;
- **Постојећи објекти који прелазе планом прописане параметре реконструишу се у постојећем габариту и волумену.**

Сектор 1б (ромско гробље и зеленило специјалне намене)

За сектор је предвиђена даља планска разрада, тако да су правила усмеравајућег карактера:

- за зеленило специјалне намене на клизиштима важе смернице поглавља 2.2.7. Зеленило;
- стихијско формирано гробље се уређује и опрема недостајућим садржајима и зеленим површинама функционално одваја од осталих садржаја.

Сектора 1в (намене спорт и рекреација)

Северни део се директно спроводи према ПДР-е за део блока 39 у Лесковцу. За део сектора, за који се ради даља планска разрада, правила су усмеравајућег карактера:

- Могу се градити: отворени спортски терени, трибине, трим стазе и стазе за шетњу, простор са справама за вежбање у природи, површине за играње деце, простор за одмор са максималним озелењавањем, затворене вишенаменске спортске хале; свлачионице и клупске просторије;
- Код планирања спортских терена даје се предност травнатој подлози;
- Могу се јавити и друге намене у функцији основне намене, као што су: комерцијално-услужни и туристички садржаји, смештајни капацитети и сл.;
- Не дозвољавају се спортови који могу утицати на загађење животне средине (вода, ваздух, тло), а за које није могуће успостављање мониторинга;

Код формирања *спортско-рекреативног комплекса* дефинисати:

- зону намењену за изградњу: спортске хале, друштвене просторије, смештајни капацитети, туристички пунктови, изложбе, спортске продавнице;
- забавно-рекреативну зону парка: пошумљене и травнате површине намењене за - забаву, рекреацију, излете, дечја игралишта, мање угоститељске објекте, изложбе на отвореном;
- зону отворених спортско-рекреативних површина - намењену самосталној и спонтаној рекреацији у природи и рекреацији у виду колективних спортских активности;
- Објекти се на грађевинској парцели граде као слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле);
- Мин. зелених површина на парцели је 40%;
- Удаљеност новог објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 5,0m;
- Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 30%.
- За грађевинске парцеле веће од 800 m²: -макс.индекс изграђености је 0.8;
-макс.спратност објекта је П+1+Пк;
- За грађевинске парцеле мање од 800 m² макс.индекс изграђености је 0.6; макс.спратност објекта је П+Пк.

Индекс изграђености	Према плану 1	према идејном решењу 0,46
Индекс заузетости %	Према плану 40	према идејном решењу 21,57
Паркирање	Према идејном решењу 2 паркинг места на предметној КП бр. 10149Лесковац.	
Спратност објекта	Према идејном решењу спратност новопроектваног стамбеног објекта је По+ Пр+Пк (Подрум+приземље+поткровље).	
Број функционалних јединица/станава	Према идејном решењу у склопу новопроектваног стамбеног објекта 2 функционалнеа јединице .	
Габарит објекта, Бруто површина објекта	Према ситуационом плану идејног решења.	
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану идејног решења.	
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану идејног решења	
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану идејног решења	
Висинске коте	Према идејном решењу висина слемена +8,96m Венац+5,85M;+6.45M;+6.65M+7.75M. Спратна висина : Подрум 2,20,Приземље 2,60m.Поткровље 1,8m.	
Кров	Према идејном решењу – оријентација слемена Северозапад-Југоисток. - нагиб крова 27°	
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице 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	Цео објекат.	
Карактер (стални или привремени)	Стални.	

Прилаз парцели и објекту	Према ситуационом плану идејног решења, директан прилаз је из улице .
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 57,02%.
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	Приложена сагласност суседа власника кп.бр 10147 Радосављевић Милисава .

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"/>	Постојећи прикључак се задржава без повећања капацитета.
ТТ услови		/
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије		Постојећи прикључак се задржава без повећања капацитета
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 <i>(према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр, 68/2019);</i></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 <i>(према члану 47. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр, 73/2019);</i></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 објеката ("Сл. гласник РС", бр,73/2019);</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 <i>(према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр, 73/2019).</i></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 <i>(према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр,73/2019).</i></p>	<p>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.</p>	
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>		<p>Идејно решење бр. 28/20 од 26.8.2020. године урађено од стране Архитектонског студија „Сунце“, Лесковац.</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</p>

	<p>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. 73/19).</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, 98/2013- одлука УС, 132/2014 , 145/2014 и 83/2018, 31/19, 37/19 и 9/2020)</p>

<p>Поука о правном леку</p>	<p>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 - 7422441843 – 03, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.</p>
<p>Локацијске услове доставити</p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>
<p>Такса</p>	<p>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 298 m² x 57дин./m² = 16986,00 дин.</p> <p>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-28449-LOC-1/2020.</p>
<p>Обрађивач Голубовић Ранко струк инг.грађ.спец</p> <p style="text-align: right;">ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Јасминка Миленковић, дипл. правник.</p>	