

## ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Лазаревић Марије из Лесковца ул. Страхињића Бана 34/8, који је поднет преко пуномоћника Дикић Небојше из Лесковца, ул. Пчињска бр.12, 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 19 ("Службени гласник града Лесковца", бр.18/15), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

изградњу стамбеног објекта на КП бр. 1201/1 КО Доње Синковце.

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-26445-LOC-1/2020 заводни бр. 353-243/20-02	
<b>Датум подношења захтева</b>	23.09.2020 год.	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	15.10.2020. год.	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Лазаревић Марија
	Адреса	Страхињића Бана 34/8 Лесковац.
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Дикић Небојша
	Адреса	ул. Пчињска бр.12
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
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	☒	- Катастарско топографски план урађен од стране Бироа за геодетске послове „ГЕОКОТА Лесковац.	
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>			
<b>Адреса локације</b>	Лесковац.		
<b>Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности</b>	<p>У склопу ЦЕОП-а, под бр. ROP-LES-26445-LOCH-1/2020прибављена је од РГЗ-а, СКН Лесковац, следећа документација:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија плана, бр. 952-04-065-15881/2020 од 24.09.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>• Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-3956/2020 од 24.09.2020.год., издата од РГЗ-Одељење за катастар водова Врање</li> <li>• Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности Лесковац, дана 24.09.2020.год.</li> </ul>		
<b>Документација прибављена од Завода за заштиту споменика културе Ниш</b>			
<b>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)</b>	<b>Број КП</b>	<b>Катастарска општина</b>	<b>Површина катастарске парцеле</b>
	1201/1	КО Доње Синковце	447,00m <sup>2</sup>
<b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>			
<b>Број објеката који се налазе на парцели/парцелама</b>	/		
<b>Постојећи објекти се</b>	.		
<b>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</b>			

<b>Плански основ</b>	Плана генералне регулације 19 ("Службени гласник града Лесковца", бр.18/15), :

Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа

### **ЗОНА 1 -Породично становање у приградском насељу**

За зону породичног становања ниских густина насељености ГН=(10-50ст/ха) ГС=(до 10стана/ха) у комбинацији са пословањем, прописују се заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама.

#### **Заједничка правила за зону**

- *Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони*

*Доминантна намена:* претежно породично становање у комбинацији са пословањем, мала привреда и пољопривредна делатност (дуж линијских центара пословање).

*Пратеће намене у оквиру зоне становања:* услужне делатности, мешовито пословање-трговина на велико и мало, услуге, мала привреда под одређеним условима, радне зоне-мањи производни погони, објекти и површине јавних намена и објекти комуналне инфраструктуре.

*Намена објеката 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. Обзиром на карактер самог насеља не предвиђа се урбана обнова односно претварање породичног у вишепородично становање.

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

Дефинисани су сразмерно величини грађевинске парцеле према следећим критеријумима:

- 1)**породично становање непољопривредног домаћинства** –мах.индекс изграђености износи 1,0, мах.степен заузетости 50%; --са пословањем мах.индекс изграђености износи 1,0, мах.степен заузетости 40%,.
- 2)**мешовито становање** -породичног стамбеног објекта и мале привреде мах.индекс изграђености износи 1,0, мах.степен заузетости 30%, -породичног стамбеног објекта и пољопривреде износи 0,6, мах.степен заузетости 20%.

- *Највећа дозвољена спратност и висина објеката*

Породични објекти: Минимална спратност основног објекта за становање: П (приземље), мах.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.

Пословни објекти: Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Производно-привредни објект: Производно- привредни објекат може се градити уз главни стамбени објекат или

посебно; Спратност објекта (производног-привредни) је мах. П+1(приземље и једна етажа);

Помоћни објект: Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража), могу да буду у склопу основног објекта или посебно, у том случају површина износи мах.30m<sup>2</sup>.

Спратност помоћних објеката у функцији становања (оставе, гараже, летње кухиње) може да буде мах. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде мах.5,0m (мерено од нулте коте до коте спемена за објекте са косим кровом); Висина помоћног објекта не може да прелази висину главног објекта.

Економски објекат: Спратност економских објеката може да буде мах.П+Пк (приземље и поткровље).

*Подземну етажу* -(подрумске или сутеренске просторије) у стамбеним и нестамбеним наменама предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

*На грађевинској парцели чија је површина и ширина мања од најмање утврђене површине и ширине за:*1)**породично становање непољопривредног домаћинства** могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекса изградњености до 1,0 и индекса искоришћености 60%. 2)**Мешовито становање** могућа је изградња или реконструкција објекта спратности до П+1, индекса изградњености до 0,6 и индекса искоришћености 40%.

- *Расстојање између грађевинске и регулационе линије*

У зонама у којима постоје изградњени објекти (потпуно или делимично формирано блокови) надземна грађевинска линија се одређује према постојећој регулацији (на основу позиције већине изградњених објеката у блоку, зони, окружењу –мин 50%); Код изградње нових објеката надземна грађевинска линија: 1)**породично становање непољопривредног домаћинства** –удаљење грађевинске од регулационе линије за породични стамбени објекат је min.3.0m, а за пословно-стамбени објекат min.5,0m. 2), **мешовито становање** (становање у комбинацији са малом привредом и пољопривредом) - удаљење грађевинске од регулационе линије не може да буде мање од 5,0m.

У зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте је **5,0m**.

- *Позиционирање објекта на грађевинској парцели*

Дефинисано је према претежној намени: 1)**породично становање непољопривредног домаћинства** -*најмања дозвољена удаљеност* новог објекта међусобно и од граница парцела, као и од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0m. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице. *Удаљеност 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 је 1,50m, на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50m;
2. Двојне објекте на бочном делу дворишта је 4,00m;
3. Први или последњи објекат у непрекинутом низу је 1,50m.

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 оријентације на удаљености од 1,00m и на делу бочног дворишта јужне оријентације је 3,00m.

2) **мешовито становање** (становање у комбинацији са делатностима мале привреде) - *Међусобна удаљеност* спратних стамбених објеката на истој грађевинској парцели је мин.10,0m, а између приземних слободностојећих објеката је 6,0m. Међусобна минимална удаљеност стамбених или нестамбене намене слободностојећих објеката на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,0m. износи 6,0m. За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,0m међусобна удаљеност износи мин.5,0m. *Удаљеност објеката од границе парцеле* -растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног или нестамбеног објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50m, а двојних и објеката у прекинутом низу је 4,0m.

3) **мешовито становање** (становање у комбинацији са делатностима пољопривреде) - Грађење економских објеката на парцели са карактером пољопривредног домаћинства у оквиру економских дворишта која се непосредно граниче са економским деловима суседних парцела, не може бити на растојању од границе суседне парцеле мањем од 1,0m. Грађење економских објеката у делу парцеле који се непосредно граничи са стамбеним двориштем суседне парцеле не може бити на растојању мањем од утврђеног минимума за међусобно растојање економских од стамбених објеката на истој и суседним парцелама а то је 15,0m. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 3,0m. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката не може бити мање од 5,0m од границе парцеле. Ако се економско двориште формира уз јавни пут растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се, на основу преовлађујуће грађевинске линије суседних објеката увећаним за најмање 3,0m зеленог појаса. Пољопривредна производња типа повртаство, воћарство, цвећарство, са мањим допунским објектима за производњу (стакленици,

мини погони за прераду пољопривредних производа - воћа, поврћа и др.) постављеним и изграђеним у складу са условима парцеле и окружења, може се организовати у склопу окућнице пољопривредног домаћинства. Економски објекти који се, у економском делу парцеле, могу градити су: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу, пушнице, сушионице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила и др. Економски објекти типа сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, испусти за стоку) предвиђају се у оквиру приградских стамбених зона по ободу границе грађевинског подручја. Да су удаљени од стамбених објеката најмање 15,0m (мин 5,0m од улице када јер у питању парцела са нагибом терена према јавном путу - навише), Да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и других нечистоћа, Да имају обезбеђено и изграђено место за ђубриште која мора бити удаљено од стамбених објеката мин. 20,0m, Да су смештени у економском делу грађевинске парцеле, Постављање објеката (стамбених, пословних, помоћних, пољопривредних, осим кошева за кукуруз), дуж границе са суседом врши се под следећим условима: Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште).

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења растојања минималне висине парапета  $h=1,80m$ , површине до  $0,80m^2$ .

Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити мин. 0,50m, изузев у зонама где постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле) где је минимална удаљеност 0,00m. Изградња кошева за кукуруз може се изводити на удаљености мин.1,0m од свих заједничких међа. У непосредној близини јавних објеката (дечје установе, школе, црква, амбуланта итд.)у кругу од 50,0m не могу се градити објекти за сточарску робну производњу, ни за сопствене потребе.





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 85,81%.		
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	<b><u>Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда.</u></b>		
Посебни услови	/		
<b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)</b>			
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input type="checkbox"/>	- ЈКП Водовод Лесковац,91/2020 од 28.09.2020године.	
ТТ услови		/	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије		Епс дистрибуција д.о.о.Београд,“Електродистрибуција Лесковац: Број:80.0.0.0-D-10.02-279925-20 од 08.10.2020 године	
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија		/	
<b>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</b>			
1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне			

<p>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><b><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></b></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><b>Саставни део ових локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење бр. 1-11/2020 од септембра 2020. године урађено од стране Бироа „Фарос-инжењеринг“, Лесковац.</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</p>	

	захтев.
<p><b>Напомене</b></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 I9/2020)</p>

<p><b>Поука о правном леку</b></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.</p> <p>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><b>Локацијске услове доставити</b></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><b>Такса</b></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 <b>63,43 m<sup>2</sup> x 57дин./m<sup>2</sup> = 3615,51 <u>дин.</u></b></p> <p><b>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-26445-LOC-1/2020.</b></p>
<p><b>Обрађивач</b> Голубовић Ранко струк инг.грађ.спец</p> <p style="text-align: right;"><b>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ</b> Јасминка Миленковић, дипл. правник</p>	