

**ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО - КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ  
ГРАДА ЛЕСКОВЦА**

На основу члана 53 а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гл. РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС и 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015 и 114/2015), и Плана генералне регулације 13 (Сл. гл. Града Лесковца,13/13), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу стамбеног објекта-породичне зграде са једним станом на КП бр. 596/7 КО  
Лесковац у Лесковцу у Ул. Неготинска бб**

<b>Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова</b>	353-127/16-02 од 09.02.2016. године РОП-ЛЕС-416-ЛОЦ-1/2016	16.03.2016. године
<b>Предмет</b>	<b>за изградњу стамбеног објекта-породичне зграде са једним станом на КП бр. 596/7 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Неготинска бб</b>	
<b>Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса</b>	Стаменковић Слободан, Ул. Светозара Милетића бр.34	
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	Александар Пешић из Лесковца за Архитектонско-грађевински биро „Планинг инжењеринг“ из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15	
<b>Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле</b>	<b>КО бр. 596/7 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Неготинска бб, П=1000 м<sup>2</sup></b>	
<b>Право на земљишту подносиоца</b>	Својина, приватна	
<b>Приложена документација уз захтев</b>	-Идејно решење бр. 0-06/01/2016 од 06.01.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „Планинг инжењеринг“ из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15 -Копија плана бр. 953-1/16-62 од 19.01.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац -Препис листа непокретности бр.21593 издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац под бр.953-1/16-62 од 19.01.2016. год.	
<b>Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра на основу члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015)</b>	-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-2/2016-В од 12.02.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац	

Плански основ	Плана генералне регулације 13, (Сл. гл. Града Лесковца,13/13)
Класификација и категоризација објеката на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта	<p><b>Доминантна намена:</b>  <b>Назив:</b>  Стамбене зграде са једним станом  <b>Објашњење:</b> Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице,  <b>Додатни критеријум:</b> До 2.000 м<sup>2</sup> и П+4+Пк (ПС)  <b>Класификациони број:</b> 111012  <b>Категорија :</b>Б  <b>Процент заступљености:</b> 100%</p>
Постојећа врста земљишта	Градско грађевинско земљиште
Постојећа намена парцеле у простору	Парцела је неизграђена
Намена земљишта по плану намена површина из Плана генералне регулације 13 (Сл. гл. Града Лесковца,13/13)	Индивидуално становање
Постојећи објекти на парцели	Нема објеката
Објекти предвиђени за рушење на парцели-	Нема објеката предвиђених за рушење
Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа- Плана генералне регулације 13 (Сл. гл. Града Лесковца,13/13)	<p>КО бр. 596/7 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Неготинска бб налази се по плану намена површина из Плана генералне регулације 13 (Сл. гл. Града Лесковца,13/13) у зони индивидуалног становања у блоку 75, целина 2а, за коју важе следећа правила грађења:</p> <p>За подцелине <b>2а</b>, чији је простор већим делом изграђен породичним објектима са пратећим услужним делатностима, примењују се услови за њихово унапређење прописани кроз општа правила грађења у делу 3.1.2., као и правила за потребе формирања грађевинских парцела прописана у делу 3.1.1.. За неизграђене парцеле у оквиру ових подцелина и подцелине <b>2б</b> (која је у потпуности неизграђена), примењују се наведена правила за изградњу нових објеката, као и посебна правила о врстама и наменама објеката који се могу градити у овим зонама и посебна правила грађења за породично становање прописана за ЦЕЛИНУ 1.</p> <p><b><u>ЦЕЛИНА 1</u></b> – Стамбена зона источно од Ул.Нишке /подцелина <b>1а</b> – стамбено насеље уз ветеринарску станицу и подцелина <b>1б</b> – стамбено насеље „Солидарност“/</p> <p>Како је простор у оквиру ове целине у потпуности изграђен породичним и вишепородичним објектима са пратећим услужним делатностима то се примењују услови за њихово унапређење прописани кроз општа правила грађења у делу 3.1.2., као и правила за потребе формирања грађевинских парцела прописана у делу 3.1.1. Поред општих примењују се и следећа посебна правила:</p> <p><b>Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони</b>  <b>Доминантна намена:</b> Становање (породично и вишепородично у комбинацији са пословањем, дуж линијских центара пословање).  <b>Пратеће намене у оквиру зоне становања:</b> комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, објекти и површине јавних намена и инфраструктура, школе, спорт и рекреација, вртићи и уређене јавне слободне и зелене површине, паркинг простор и гараже у оквиру блокова.</p>

	<p>Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену на основу процене утицаја на животну</p> <p><b>Посебна правила грађења за породично становање</b></p> <p><u>Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели:</u></p> <p>-индекс .....маx.1.0 изграђености</p> <p>-индекс .....50% заузетости</p> <p><u>Највећа дозвољена спратност и висина објеката:</u></p> <p><b>Породични објекти:</b> Спратност породичних објеката у овој зони је маx. П+2+Пк, односно највише до четири надземне етажe. 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.</p> <p>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 (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).</p> <p><b>Помоћни објекти:</b> могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде маx. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде маx. 5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.</p> <p><b>Пословни објекти:</b> 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).</p> <p><b>Подземну етажу</b> -(подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.</p> <p><b>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:</b> могу се градити главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуму утврђени за ову зону. Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат који не угрожава становање. Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30m<sup>2</sup>. Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели. У случају да се пословање планира у основном (породичном ) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.</p> <p><b>Градња мањих производних објеката на грађевинској парцели у зони породичног становања:</b> На грађевинским парцелама већим од 800m<sup>2</sup>-2000m<sup>2</sup> могуће је градити објекте мање производне делатности. У оквиру пословног-производног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.</p> <p>Помоћни објекти у функцији главног пословног објекта су: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове.</p>
<p><b>Правила грађења и опис планиране доградње(надградње објекта) објекта на парцели на основу захтева инвеститора и Идејног решења бр. 0-06/01/2016 од 06.01.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „ Планинг</b></p>	<p><b>-Правила грађења:</b></p> <p><b>-Габарит и површина планираног објекта:</b> У свему као у Идејном решењу бр. бр. 0-06/01/2016 од 06.01.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевинског бироа „ Планинг инжењеринг “из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15, односно:</p> <p><b>-габарит објекта у основи:</b> 11,50x6,70+11,65x6,90+8,40x2,40+9,90x0,60+10,35x6,05+8,40x1,50+3,90 x3,15+5,95 x3,15 БРУТО површина приземља без трема: 246.15 м<sup>2</sup> БРУТО површина приземља са тремом: 289.78 м<sup>2</sup> БРУТО површина првог спрата: 185.41 м<sup>2</sup></p>

инжењеринг “из  
Лесковца,Булевар  
Ослобођења, бр. 2/15  
која су у  
сагласности са  
условима грађења и  
уређења на основу  
Плана генералне  
регулације 13 (Сл.  
гл. Града  
Лесковца,13/13)

НЕТО површина приземља: 206.15 м<sup>2</sup>  
НЕТО површина првог спрата: 124.83 м<sup>2</sup>

**-укупна површина објекта без трема**  
**- укупна НЕТО површина: 330,98 м<sup>2</sup>**  
**- укупна БРУТО површина: 431,56 м<sup>2</sup>**

**-укупна површина са тремом**  
**- укупна НЕТО површина: 374,58 м<sup>2</sup>**  
**- укупна БРУТО површина: 475,19 м<sup>2</sup>**

**-површина земљишта под објектом/заузетост (планирано):**  
289,78 м<sup>2</sup>-28.97 %

-површина зеленила на парцели: 478,5 м<sup>2</sup>

-намена објекта: породично стамбени објекат

-спратност-планирана-П+1,

-положај: у свему према Идејном решењу бр. 0-06/01/2016 од 06.01.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевинског бироа „ Планинг инжењеринг “из Лесковца,Булевар Ослобођења, бр. 2/15

-висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.):

-венац: 701 цм

-слеме: 703 цм

-димњак: 828 цм

-висине етажа:

-спратна висина приземља: 325 цм

-спратна висина првог спрата: 295 цм

-светла висина приземља: 300 цм

-светла висина првог спрата: 275 цм

-висина атике:71 цм

-број паркинг места: 2

-нагиб крова: 4%

-материјализација крова: Сендвич кровни панели

-материјализација фасаде: малтерисана ,бојена фасада, камена облога на делу фасаде

-индекс заузетости:

-постојећи – 0 %

-планирани – 28.97 %, мах по ПГР-у 13-50 %

-индекс изграђености:

-постојећи – 0.

-планирани – 0.475, мах по ПГР-у 13- 1

-кота пода: +0.50 цм од коте нивелете

-прилаз објекту-колски и пешачки:са јавне површине Ул. Неготинске с јужне стране парцеле

-**К а р а к т е р**(стални или привремени):-**стални**

-**Етапност изградње** (цео објекат или део): **цео**

-**Хоризонтална регулација:** у свему према Идејном решењу бр. 0-06/01/2016 од 06.01.2016. год.урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „ Планинг инжењеринг “из Лесковца,Булевар Ослобођења, бр. 2/15

**Вертикална регулација:** у свему према Идејном решењу бр. 0-06/01/2016 од 06.01.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „ Планинг инжењеринг “из Лесковца,Булевар Ослобођења, бр. 2/15

	<b>-Услови за уређење грађевинске парцеле:</b> у свему према Идејном решењу бр. 0-06/01/2016 од 06.01.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „ Планинг инжењеринг “из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15	
<b>Право приговора:</b>	Подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Лесковца преко овог органа у року од 3 дана од дана достављања ових услова	
<b>Услови прикључења и изградње инфраструктурне мреже, на основу Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015) и на основу Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015)</b>	<p>-Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 63905/1 од 04.03.2016. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш ", Електродистрибуција Лесковац</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр.352-03/16-1 од 24.02.2016. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац</p>	
<b>Таксе:</b>	На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, <b>градска административна такса за израду услова износи 28 986, 59 динара</b> и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. <b>840-742341843-24</b> , са позивом на број <b>97 21-058</b> , у корист Града Лесковца за израду локацијских услова.	
<b>Рок важности:</b>	Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев	
<p>-На основу правила грађења сарджаних у локацијским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу са изводом из пројекта, елаборат енергетске ефикасности за објекат који се греје, односно сви елаборати предвиђени Законом.</p> <p>-Обавеза одговорног и главног пројектанта је да, пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта израде у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима.</p> <p>-Инвеститор је у обавези да уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи поднесе захтев одговарајуће право на земљишту и објекту дефинисано чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гл. РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС и 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) .</p>		
Обрађивач	Шеф одсека	Начелник:
дипл. инг. арх. Љубић Жарко	дипл. економиста Стојановић Жикица	дипл. правник Миленковић Јасминка