

**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) , 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), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015), Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу на КП бр. 5515/1 КО Лесковац,(бр. потврде 350-468/15-02 од 15.01.2016. год.) и Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбено-пословног објекта у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу на КП бр. 5515/1 КО Лесковац у Лесковцу

<b>Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова</b>	353-128/16-02 од 09.02.2016. године РОП-ЛЕС-597-ЛОЦ-1/2016	21.03.2016. године
<b>Предмет</b>	за изградњу стамбено-пословног објекта у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу на КП бр. 5515/1 КО Лесковац у Лесковцу	
<b>Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса</b>	Еуроцонструкт ДОО Лесковац, Ул. Учитеља Јосифа бр.1/6 мат. бр.: 21066419 пиб: 108782790 заступник: Братислав Јовановић из Чукљеника, Град Лесковац	
<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>	КП бр. 5515/1 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Учитеља Јосифа, П= 693 м <sup>2</sup>	
<b>Право на земљишту подносиоца</b>	Својина, приватна	
<b>Приложена документација уз захтев</b>	-Идејно решење бр. 0-10/01/2016 од 10.01.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „ Планинг инжењеринг “ из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15 -Пуномоћје бр. 30/01/2016 од 29.01.2016. 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>	-Уверење о површини парцеле број 952-04-1/2016 од 11.02.2016. године издато од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац -Копија катастарског плана водова бр. 952-04-1/2016-В од 11.02.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац -Копија плана бр. 952-04-1/2016 од 11.02.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац	

<b>Плански основ</b>	<b>Плана генералне регулације 1, (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)</b>
<b>Класификација и категоризација објеката</b> на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта	<p><b>Доминантна намена:</b>  <b>Назив:</b>  Стамбене зграде са 3 или више станова  <b>Објашњење:</b> Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак  <b>Додатни критеријум:</b> преко 2.000 м<sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС)  <b>Класификациони број:</b> 112222  <b>Категорија :</b>В  <b>Процент заступљености:</b> 92.77 %</p> <p><b>Остала намена:</b>  <b>Назив:</b>  Пословне зграде  <b>Објашњење:</b> Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др)  <b>Додатни критеријум:</b> до 400 м<sup>2</sup> или П+2  <b>Класификациони број:</b> 122011  <b>Категорија :</b>Б  <b>Процент заступљености:</b> 7.23 %</p>
<b>Постојећа врста земљишта</b>	Градско грађевинско земљиште
<b>Постојећа намена парцеле у простору</b>	Парцела је неизграђена
<b>Намена земљишта по плану намена површина из Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)</b>	Индивидуално становање- са могућношћу трансформације у вишепородично са пословаањем
<b>Постојећи објекти на парцели</b>	Нема објеката
<b>Објекти предвиђени за рушење на парцели-</b>	Нема објеката предвиђених за рушење
<b>Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа- Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)</b>	<p>КП бр. 5515/1 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Учитеља Јосифа налази се по плану намена површина из Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14) у зони индивидуалног становања у блоку 10, целина 10, где је предевиђена могућност трансформације породичног становања у вишепородично са пословаањем, уз обавезу израде урбанистичког пројекта и у том случају важе следећа правила:</p> <p><b>10а – ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b>  Правила уређења и грађења односе се на изградњу нових и унапређење постојећих објеката у подцелини породичног становања која се налази између ул. Николе Скобаљића, ул.Јосифа Костића и новопланирана улице на западу и северу.</p> <p><b>Доминантна намена:</b>  Породично становање у зони високих густина насељености и становања.</p> <p><b>Врста и намена објеката који се могу градити</b>  Могућност доградње и надградње постојећих објеката (пословне и</p>

стамбене намене) на грађевинским парцелама као и изградња нових до максималних параметара за ову зону.

Могућност трансформације из породичног у вишепородично становање, под условом да се обезбеди минимална површина парцеле уз обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације. Дуж улице Николе Скобаљића и улице Учитеља Јосифа могућа је пословно-стамбена намена.

Забрањује се било каква грађевинска активност на објекту који је под предходном заштитом на кп.бр. 5514/2. без услова и сагласност завода за заштиту споменика у Нишу.

***Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање***

У оквиру зоне становања пословни објекти могу се градити у приземљу стамбеног објекта или могу се организовати као самостални објекти на парцели уколико је парцела минималне површине 400м<sup>2</sup>.

***Положај објекта у односу на регулацију***

Код изградње нових стамбених објеката удаљење грађевинске од регулационе линије је мин.3.0м.

За парцеле које не испуњавају услове да буду грађевинске важе општи услови за ове парцеле.

**УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА СТАНОВАЊА ИЗ ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ**, могућа је у свим зонама породичног становања у Плану, уколико се обезбеди мин. површина за вишепородично становање под следећим условима:

**ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ТРАНСФОРМАЦИЈУ ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ**

У случају трансформације породичног у вишепородично становање обавезна је израда урбанистичког пројекта.

***Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане трансформације***

.....600.00  
*m<sup>2</sup>*

***Минимална ширина фронта парцеле:***

-за слободностојеће стамбене објекте

.....16,00m

-за објекте у прекинутом низу

.....12,00m

***Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле***

- У случају изградње вишепородичног стамбеног објекта, грађевинска линија се повлачи за три до пет метра у односу на регулациону линију, ако није другачије дато у посебним условима за Целину/блок (положај грађевинске линије прецизно ће бити одређен урбанистичким пројектом у горе наведеном распону);

- Најмање растојање објеката од суседне парцеле износи 2.50 m;

- Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00 m.

***Приступ на парцелу и паркирање***

- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине- постојећих улица;

- Паркирање обезбедити према прописима једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> објекта, односно једно паркинг место на један стан.

***Највећи дозвољени индекси заузетости парцеле***

-индекс заузетости

	<p>парцеле.....60%</p> <p><b>Спратност и висина објеката</b></p> <p>- Највећа дозвољена спратност објекта за вишепородичне стамбене објекте износи По+П+4, с тим да тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова. Могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта.</p> <p><b>Ограде</b></p> <p>- По правилу објекти вишепородичног становања се не ограђују.</p>
<p><b>Правила грађења и опис планиране доградње(надградње објекта) објекта на парцели на основу захтева инвеститора –Идејног решења бр. 0-10/01/2016 од 10.01.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „Планинг инжењеринг “из Лесковца,Булевар Ослобођења, бр. 2/15 која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу на КП бр. 5515/1 КО Лесковац,(бр. потврде 350-468/15-02 од 15.01.2016. год.)</b></p>	<p><b>-Правила грађења:</b></p> <p><b>-Габарит и површина планираног објекта:</b> У свему као у Идејном решењу бр. 0-10/01/2016 од 10.01.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевинског бироа „Планинг инжењеринг “из Лесковца,Булевар Ослобођења, бр. 2/15, и Урбанистичкм пројекту за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу на КП бр. 5515/1 КО Лесковац,(бр. потврде 350-468/15-02 од 15.01.2016. год.),односно:</p> <p><b>-површине објекта:</b></p> <p><b>- УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА</b> <u>укупна БРУТО површина објекта: 3357.28 м<sup>2</sup></u> <u>укупна НЕТО површина објекта: 2982.99 м<sup>2</sup></u></p> <p><b>-ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА</b> <u>укупна БРУТО површина пословног дела објекта: 206.59 м<sup>2</sup></u> <u>укупна НЕТО површина пословног дела објекта: 192.06м<sup>2</sup></u></p> <p><b>-ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА</b> <u>укупна БРУТО површина пословног дела објекта: 3150.69 м<sup>2</sup></u> <u>укупна НЕТО површина пословног дела објекта: 2790.93 м<sup>2</sup></u></p> <p><b>-УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БЕЗ ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ</b> <u>укупна БРГП надземно: 2855.29 м<sup>2</sup></u> <u>укупна НЕТО површина објекта: 2538.59 м<sup>2</sup></u></p> <p><b>-БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</b> <u>укупна БРУТО површина подрума: 501.99м<sup>2</sup></u> <u>укупна БРУТО површина приземља: 412.74м<sup>2</sup></u> <u>укупна БРУТО површина типске етажеске: 512.43м<sup>2</sup></u> <u>укупна БРУТО површина тавана: 392.83м<sup>2</sup></u></p> <p><u>укупна НЕТО површина подрума: 444.40м<sup>2</sup></u> <u>укупна НЕТО површина приземља: 376.86м<sup>2</sup></u> <u>укупна НЕТО површина типске етажеске: 453.70м<sup>2</sup></u> <u>укупна НЕТО површина тавана: 346.93м<sup>2</sup></u></p> <p><b>-површина земљишта под објектом/заузетост (планирано):</b> 412.74 м<sup>2</sup> (П бруто приземља) - 59.55 %</p>

**-намена објекта:** стамбено-пословни-колективно становање са пословањем

**-спратност-планирана-По+П+4+Г-**(таван намењен становању),

**-положај:** у свему према Идејном решењу бр. 0-10/01/2016 од 10.01.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „Планинг инжењеринг“ из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15 и Урбанистичким пројектом за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу на КП бр. 5515/1 КО Лесковац, (бр. потврде 350-468/15-02 од 15.01.2016. год.)

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

-слеме: 18.97м

**-број паркинг места:** 31

**-нагиб крова:** 45 и 10°

**-материјализација крова:** Сендвич кровни лимени панели

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

**-индекс заузетости:**

-постојећи – 0 %

-планирани – 59.55 %, мах по ПГР-у 1- 60 %

**-индекс изграђености:**

-постојећи – 0.

-планирани – 4.84, мах по ПГР-у није ограничен

**-кота пода приземља:** +0.10 цм од коте нивелете

**-прилаз објекту-** пешачки: са јавне површине Ул. Учитеља Јосифа с јужне стране парцеле и колски са улице са западне стране

**-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. 0-10/01/2016 од 10.01.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „Планинг инжењеринг“ из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15 и Урбанистичким пројектом за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу на КП бр. 5515/1 КО Лесковац, (бр. потврде 350-468/15-02 од 15.01.2016. год.)

**Вертикална регулација:** у свему према Идејном решењу бр. 0-10/01/2016 од 10.01.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „Планинг инжењеринг“ из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15 и Урбанистичким пројектом за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу на КП бр. 5515/1 КО Лесковац, (бр. потврде 350-468/15-02 од 15.01.2016. год.)

**-Услови за уређење грађевинске парцеле:** у свему према Идејном решењу бр. 0-10/01/2016 од 10.01.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевинског бироа „Планинг инжењеринг“ из Лесковца, Булевар Ослобођења, бр. 2/15 и Урбанистичким пројектом за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу на КП бр. 5515/1 КО Лесковац, (бр. потврде 350-468/15-02 од 15.01.2016. год.)

<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. 283001/1 од 08.12.2016. 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.01/2016 од 26.01.2016. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење бр. 7157-397989/2-2015 од 12.11.2015. год. издати од стране Телеком Србија-предузеће за телекомуникације а.д.,регија Ниш, извршна јединица Лесковац, Ул.Светозара Марковића бр.1</p> <p>-Технички услови бр.6744од 13.11.2015. год. издати од стране ЈКП Топлана Лесковац, Ул.Лесковачког одреда бр.4</p> <p>-Мишљење бр. 217-14536/15 од 16.12.2015. год. издато од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту</p> <p>-Решење бр. 28/2 од 15.01.2016. год. издато од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, из Ниша, Ул. Добричка бр.2</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 118 795,41</b> динара 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 локациских услова.	
<b>Рок важности:</b>	Локациски 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 локациским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу са изводом из пројекта, елаборат енергетске ефикасности за објекат који се греје, елаборат противпожарне заштите, 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, овим локациским условима, 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