

**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),) и Плана генералне регулације 5 (Сл. гл. Града Лесковца,21/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу двојних стамбених објеката намењених викенд становању,
двојна викенд кућа, са помоћним објектима на КП бр. 10411 и КП бр. 10445 КО Лесковац
у Лесковцу, Ул. Жртва Фашизма бб

Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова	353-168/16-02 од 28.03.2016. године РОП-ЛЕС-4218-ЛОЦ-1/2016	19.04.2016. године
Предмет	Локацијски услови за изградњу двојних стамбених објеката намењених викенд становању, двојна викенд кућа, са помоћним објектима на КП бр. 10411 и КП бр. 10445 КО Лесковац у Ул. Жртва Фашизма бб	
Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса	Калајџић Милош Ул. 9 Југовића бр. 15, Лесковац	
Подаци о пуномоћнику	Александра Костић из Ниша за Архитектонско-грађевински биро „Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15, Лесковац	
Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле	Грађ. Парцела бр.1-КП бр. 10411 КО Лесковац у Лесковцу П=4209.00 м ² Грађ. Парцела бр.1-КП бр. 10445 КО Лесковац у Лесковцу П=2796.00 м ²	
Право на земљишту подносиоца	Својина, приватна	
Приложена документација уз захтев	-Идејно решење бр. 0-22/03/2016 од 22.03.2016. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15, Лесковац -Пуномоћје бр. 17/02/2016 од 17.02.2016. год. -Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози КТР урађен од стране Геодетског бироа “Обрадовић” из Лесковца од 19.01.2016. год.	
Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра на основу члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене	-Уверење бр. 956-01-47/2016 веза 952-04-39/2016 од 29.03.2016. год. издато од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац -Копија плана бр. 952-04-39/2016 од 29.03.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац	

процедуре електронским путем("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015)	
Плански основ	Плана генералне регулације 5, (Сл. гл. Града Лесковца,21/13)
Класификација и категоризација објеката на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта	<p>Грађевинска парцела-КП бр. 10411 КО Лесковац у Лесковцу П=4209.00 м² Доминантна намена: Назив: Стамбене зграде са једним станом Објашњење: Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће Додатни критеријум: до 400 м² или П+1+Пк (ПС) Класификациони број: 111011 Категорија :А Процент заступљености: 100 %</p> <p>Грађевинска парцела -КП бр. 10445 КО Лесковац у Лесковцу П=2796.00 м² Доминантна намена: Назив: Стамбене зграде са једним станом Објашњење: Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће Додатни критеријум: до 2000 м² или П+4+Пк (ПС) Класификациони број: 111012 Категорија :Б Процент заступљености: 100 %</p>
Постојећа врста земљишта	Земљиште у грађевинском реону
Култура земљишта	Пашњак 3. класе
Постојећа намена парцеле у простору	Парцела је неизграђена
Намена земљишта по плану намена површина из Плана генералне регулације 5 (Сл. гл. Града Лесковца,21/13)	Зона викенд насеља и пољопривредног земљишта
Потреба за пренаменом земљишта	На основу Одлуке о утврђивању и попису катастарских парцела са наменом грађевинско земљиште према Генералном урбанистичком плану Града Лесковца до 2010. год. (Сл. Гл. Града Лесковца бр.18/15), КП бр.10411 и 10445 КО Лесковац се налазе на попису па није потребно извршити пренамену земљишта
Постојећи објекти на парцели	Нема објеката

<p>Објекти предвиђени за рушење на парцели-</p>	<p>Нема објеката предвиђених за рушење</p>
<p>Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа- Плана генералне регулације 5 (Сл. гл. Града Лесковца,21/13)</p>	<p>Сектор 3в (зона викенд насеља и пољопривредног земљишта) Издајање викенд зоне на пољопривредном земљишту, ван подручја грађевинског земљишта има за циљ заштиту пољопривредног земљишта Хисара. Уколико је катастарска парцела у директном контакту са викенд зоном и има директан приступ на планирану комунално опремљену саобраћајницу, на њој је дозвољена изградња у складу са правилима за викенд зону. Основна намена- викенд становање; компатибилне намене нису дозвољене. Тип изградње – Слободно стојећи објекти – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле. За формирање нових грађевинских парцела мин. величина је 400м², а ширина фронта парцеле је мин 8м. Број објеката на парцели - На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. Дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу. У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница и сеница, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара. Испади на деловима објеката – На деловима новопланираних објеката оријентисаним ка регулационој линији могу се градити испади, који прелазе грађевинску линију тако да површина испада не буде већа од 50% површине фасаде. Испади према суседним бочним парцелама дозвољени су ако се задовољи услов да мин.растојање од испада до границе парцеле износи 2,5м, а у случају да је објекат постављен на грађ. линији удаљеној 2,0м од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени. Испади ка унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди мин. растојању објекта до суседне наспрамне парцеле. Положај објекта на парцели- Објекте постављати у оквиру подцелине викендица; објекат је дефинисан грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. Положај објекта у односу на регулацију – на растојању од мин.3,0м. Положај објекта у односу на бочне границе парцеле- на делу бочног дворишта северне орјентације – 1,5м, а на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5м. Положај објекта у односу на задњу границу парцеле – 1/3 висине објекта. Удаљење од суседних објеката 4,0м. Одстојање помоћних објеката од границе парцеле- Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте. Индекс заузетости: максимум 25%, проценат застртих површина- макс.25%, слободне зелене површине- мин.50%; максимални габарит индивидуалног стамбеног објекта у основи је 120м². Спратност објеката – стамбеног максималмо - П+Пк; помоћног П; Висина објекта: до коте слемена макс.11,5м , до коте венца максимално 8,5м. Паркирање- број паркинг места на парцели 1ПМ на 1стан. Постављање оградe. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9м (рачунајући од коте тротоара) или</p>

	<p>транспарентном оградом до висине од 1,4м. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине макс.0,2м а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9м. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9м од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограде, стубови и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе гр.парцеле или транспарентном оградом до висине 1,4м која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p> <p>Обликовање. Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и др.</p> <p>Елементи утврђују се идејним арх.пројектом. Тежити уједначеном арх.обликовању, са акцентом на традиционалну архитектуру. Спратне висине треба да буду уједначене. Разлике не би требало да пређу 1/5 спратне висине.</p> <p>Препоручује се традиционални четвороводни кров. Мансардни кровови се дозвољавају изузетно као традиционални облик мансардног крова. Мансардни кров не може да излази ван габарита објекта.</p> <p>Висина назитка подкровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода подкровне етаже до тачке прелома кровне косине.</p> <p>За зону пољопривредног земљишта важе правила овог поглавља, која се односе на сектор 3д и 3г.</p>
<p>Правила грађења објекта на парцели на основу захтева инвеститора – Идејног решења бр. бр. 0-22/03/2016 од 22.03.2016. год. урађено од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15 која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Плана генералне регулације 5 (Сл. гл. Града Лесковца,21/13) , Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (“Службени гласник Републике Србије” број 22/2015год.)</p>	<p>-ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</p> <p><u>ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА-КП БР. 10411 КО ЛЕСКОВАЦ У ЛЕСКОВЦУ П=4209.00 м²</u></p> <p>-ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА: У свему према Идејном решењу бр. 0-22/03/2016 од 22.03.2016. год. урађено од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15,односно:</p> <p>-Габарит и површина планираних објеката:</p> <p>1.Стамбени објекат-викенд кућа А - габарити (јединична мера-м-метар):: 3,90x5,80 + 4,00x9,13 + 5,51x8,23 + 1,00x0,59 + 3,90x3,08 +1,37x1,40 -укупна бруто површина подрума = 80,28 м² -укупна бруто површина приземља = 119,25 м² -укупна бруто површина подкровља = 120,00 м² -укупна БРГП објекта= 319,53 м² -укупна БРГП надземног дела објекта= 239,25 м² -спратност-По+П+Пк</p> <p>2.Остава за огрев са котларницом-помоћни објекат бр.1 - габарити (јединична мера-м-метар):: 1,80x2,50 + 2,60x7,93 + 2,53x1,40 -укупна БРГП објекта= 28,61 м² -укупна БРГП надземног дела објекта = 28,61 м² -спратност-П</p> <p>3.Надстрешница-помоћни објекат бр.2 -габарити (јединична мера-м-метар): 3,90x2,30 + 3,98x2,90=8,97 +</p>

11,54

-укупна БРГП објекта= 20,51m²

-укупна БРГП надземног дела објекта = 20,51m²

-спратност-П

4.Улазна надстрешница-помоћни објекат бр.3

- габарити (јединична мера-м-метар): 3,20x9,40

-укупна БРГП објекта= 30,08 m²

-укупна БРГП надземног дела објекта = 30,08 m²

-спратност-П

- укупна БРУТО површина приземља свих објеката на грађевинској парцели-површина земљишта под заузетост-заузетост= 198.45 m²

- укупна БРУТО површина надземних делова свих објеката на грађевинској парцели = 318.45 m²

- укупна БРГП површина свих објеката=398.73 m²

-индекс заузетости:

-постојећи – 0 %, планирани – 4.71 %, мах по ППР-у 5- 25 %

-индекс изграђености:-постојећи – 0. -планирани – 0.075, мах по ППР-у 5 није ограничен индекс изграђености, већ спратност која износи П+Пк

-намена објекта: стамбени објекат намењен викенд становању, са помоћним објектима

-површина зеленила на парцели са површином застртих површина на парцели (под крошљама дрвећа)= 3854,40m²=91.58% , мин по ППР-у 5- по 25 %

-површина поплочаних површина на парцели= 217,40m²=5.1 % , нема ограничења по ППР-у 5

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

-слеме -743 цм, венац -655 цм

-број паркинг места: 1 , надземно, затвореног типа

-нагиб крова: 20 °

-материјализација крова: тегола

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

-кота пода приземља: од 0.30 цм до 0.40 цм од коте нивелете тротоара око објекта

-прилаз објекту- пешачки и колски: директи са јавне површине Ул. Жртава Фашизма

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

-стапност изградње (цео објекат или део): цео

-положај: у свему према Идејном решењу бр. 0-22/03/2016 од 22.03.2016. год. урађено од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15

-Хоризонтална регулација: у свему према Идејном решењу бр. 0-22/03/2016 од 22.03.2016. год. урађено од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15

Вертикална регулација: у свему према Идејном решењу бр. 0-22/03/2016 од 22.03.2016. год. урађено од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15

-Услови за уређење грађевинске парцеле: у свему према Идејном решењу бр. 0-22/03/2016 од 22.03.2016. год. урађено од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА-КП БР. 10445 КО ЛЕСКОВАЦ У ЛЕСКОВЦУ П=2796.00 м²

-ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

У свему према Идејном решењу бр. 0-22/03/2016 од 22.03.2016. год. урађено од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15, односно:

-Габарит и површина планираних објеката:

1. Стамбени објекат-викенд кућа Б

габарити (јединична мера-м-метар): 2,44x8,24 + 4,30x9,14 + 6,35x9,51

-укупна бруто површина подрума = 119,78 м²

-укупна бруто површина приземља = 119,80 м²

-укупна бруто површина подкровља = 119,78 м²

-укупна БРГП објекта= 359,36 м²

-укупна БРГП надземног дела објекта= 239,58 м²

-спратност-По+П+Пк

2. Остава за огрев са котларницом-помоћни објекат бр.1

габарити (јединична мера-м-метар): 6,35x1,95 + 2,67x1,62 + 8,70x2,75 + 7,60x6,50 + 2,21x0,25 + 3,30x1,20

-укупна БРГП објекта= 93,90 м²

-укупна БРГП надземног дела објекта = 93,90 м²

-спратност-П

3. Стаклена башта-помоћни објекат бр.2

габарити (јединична мера-м-метар): 4,65x12,67 + 1,37x6,35 + 2,57x2,50 + (1,25² x 3,14):2

-укупна БРГП објекта= 74,15 м²

-укупна БРГП надземног дела објекта = 74,15 м²

-спратност-П

4. Улазна надстрешница-помоћни објекат бр.3

габарити (јединична мера-м-метар): 3,20x9,40

-укупна БРГП објекта= 30,08 м²

-укупна БРГП надземног дела објекта = 30,08 м²

-спратност-П

5. Надстрешница-помоћни објекат бр.4

габарити (јединична мера-м-метар): 6,37x3,36

-укупна БРГП објекта= 21,34 м²

-укупна БРГП надземног дела објекта = 21,34 м²

-спратност-П

- укупна БРУТО површина приземља свих објеката на грађевинској парцели-површина земљишта под заузетост-заузетост= 339.27 м²

- укупна БРГП површина надземних делова свих објеката=459.05 м²

- укупна БРГП површина објеката=578.38 м²

-индекс заузетости:

-постојећи – 0 %, планирани – 12.13 %, мах по ПГР-у 5- 25 %

-индекс изграђености:-постојећи – 0. -планирани – 0.16, мах по ПГР-у 5 није ограничен индекс изграђености, већ спратност која износи П+Пк

-намена објекта: стамбени објекат намењен викенд становању, са помоћним објектима

-површина зеленила на парцели са површином застртих површина на парцели (под крошљама дрвећа)= 2146,62 м²=76.77% , мин по ПГР-у 5- по 25 %

-површина поплочаних површина на парцели= 346,87 м²=12.40 %, нема ограничења по ПГР-у 5

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

-слеме -743 цм, венац -655 цм

-број паркинг места: 1 , надземно, затвореног типа

-нагиб крова: 20 °

-материјализација крова: тегола

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

-кота пода приземља: од 0.30 цм до 0.40 цм од коте нивелете тротоара око објекта

-прилаз објекту- пешачки и колски: директи са јавне површине Ул. Жртава Фашизма

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

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

-положај: у свему према Идејном решењу бр. 0-22/03/2016 од

	<p>22.03.2016. год. урађено од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15</p> <p>-Хоризонтална регулација: у свему према Идејном решењу бр. 0-22/03/2016 од 22.03.2016. год. урађено од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15</p> <p>Вертикална регулација: у свему према Идејном решењу бр. 0-22/03/2016 од 22.03.2016. год. урађено од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15</p> <p>-Услови за уређење грађевинске парцеле: у свему према Идејном решењу бр. 0-22/03/2016 од 22.03.2016. год. урађено од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15</p>
<p>Право приговора:</p>	<p>Подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Лесковца преко овог органа у року од 3 дана од дана достављања ових услова</p>
<p>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)</p>	<p>-Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 100936/1 од 11.04.2016. 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.13/2016 од 06.04.2016. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац</p>
<p>Напомена:</p>	<p>-Инвеститор је у обавези да изгради на парцели водонепропусну септичку јаму, на основу правила изградње такве врсте објекта, до изградње уличне канализационе мреже, на основу услова за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр.13/2016 од 06.04.2016. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац</p> <p>-На основу члана 26. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015 и 114/2015), члана 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015) и Техничких услова за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 100936/1 од 11.04.2016. год. издатих од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш ", Електродистрибуција Лесковац, инвеститор је у обавези да склопи уговор са имаоцем јавног овлашћења, односно да приложи други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, код подношења захтева за издавање грађевинске дозволе и испоштује прописане услове предвиђене напред</p>

	наведеним техничким условима.	
Таксе:	На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, градска административна такса за израду услова износи 58010,50 динара и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742341843-24 , са позивом на број 97 21-058 , у корист Града Лесковца за израду локациских услова.	
Рок важности:	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 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