

**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 стамбеног објекта за породично становање
на КП бр. 10239 КО Лесковац
у Лесковцу, у Ул. Милутина Бојића бб**

Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова	353-211/16-02 од 16.06.2016. године РОП-ЛЕС-133684-ЛОЦ-1/2016	27.06.2016. године
Предмет	Локацијски услови за изградњу стамбеног објекта за породично становање на КП бр. 10239 КО Лесковац у Лесковцу, у Ул. Милутина Бојића бб	
Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса	Милошевић Ивица, Ул. Милутина Бојића бр.9, 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	Катстарска парцела-грађ. парцела бр. 10239, П=439.00 м ²	
Право на земљишту подносиоца	Својина, приватна	
Приложена документација уз захтев	-Идејно решење бр. 0-07/06/2016 од 07.06.2016. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15, Лесковац -Пуномоћје бр. 05/05/2016 од 05.05.2016. год. -Катастарско-топографски план за КП бр. 10239 КО Лесковац, урађен од стране геодетског бироа Геокота из Лесковца од 08.03.2016. год. -Опис утврђивања службености пролаза са скицом од 06.07.2015. год. -Уговор о купопродаји парцела-оверен код јавног бележника , бр. овере –ОПУ-675/2015 од 19.06.2015. год.	
Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра на основу члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским	-Копија плана бр. 952-04-109/2016 од 17.06.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац -Копија катастарског плана водова бр. 956-01-114/2016 од 17.06.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац	

путем("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015)	
Плански основ	План генералне регулације 5, (Сл. гл. Града Лесковца,21/13)
Класификација и категоризација објеката на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта	<p>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>
Постојећа врста земљишта	Земљиште у грађевинком реону
Култура земљишта	Воћњак 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 породичног становања
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.10239 КО Лесковац се налази на попису па није потребно извршити пренамену земљишта-страна 1557 службеног гласника Града Лесковца
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 5 (Сл. гл. Града Лесковца,21/13)	<p>КП бр. 10239 КО Лесковац се налази у зони 4в II -зона подобна за градњу објеката, за коју важе следећа правила и услови из Плана генералне регулације 5 (Сл. гл. Града Лесковца,21/13)</p> <p>-Тло је сачињено од шљунка, песка и глинастог шљунка са следећим физичким, механичким и грађевинским карактеристикама: угао унутрашњег трења $\varphi = 32^\circ$; кохезија $C = 4 \text{ kN/m}^2$; запреминска тежина $\gamma = 20,5 \text{ kN/m}^3$; дубина фундирања 0,80m, за фундирање на тракастим темељима $G_{tla} = 120 \text{ kN/m}^2$; веће нагибе од 1:1,5 обавезно обезбеђивати потпорним зидовима. У свему осталом за ову зону важе правила овог поглавља која се односе на -Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање), сектор 4б и делове сектора 4в (4в- I, 4в-II, 4в-III и 4в-IV).</p> <p>За зону централних делатности, (где је обавезна разрада Урбанистичким пројектом) важи: – макс. индекс изграђености.....1.0;</p>

- макс.индекс заузетости парцеле.....50%;
- макс. спратностП+1.

Објекти **вишепородичног становања** одржавају се у оквиру постојеће спратности и постојећих габарита, уз могућност решавања косог крова.

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. II (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 оријентације 1,00m;
 - 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 парцеле 40%;
 - За грађевинске парцеле намене *породично становање и пословање*:
 - макс. индекс изграђености 1.0
 - макс. индекс заузетости 30%.
 - 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 парцеле 50%;
 - За грађевинске парцеле намене *породично становање и пословање*:
 - макс. индекс изграђености 1.0
 - макс. индекс заузетости 40%.
- 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 објеката, 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 објеката 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 објеката са равним крововима, може се вршити надградњом објеката до максималне спратности

	<p>прописане за ову зону и густина насељености; – Постојећи објекти који прелазе планом прописане параметре реконструишу се у постојећем габариту и волумену.</p>
<p>Правила грађења објекта на парцели на основу захтева инвеститора – Идејног решења бр. 0-07/06/2016 од 07.06.2016. 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. 10239 КО ЛЕСКОВАЦ У ЛЕСКОВЦУ П=439.00 м²</u></p> <p>-ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА: У свему према Идејном решењу бр. 0-07/06/2016 од 07.06.2016. год. урађено од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15,односно:</p> <p>-Габарит и површина планираних објеката:</p> <p>Стамбени објекат- габарити (јединична мера-м-метар): (7.46 x 2.30)+(4.55 x 1.47)+(11.51 x 9.14)</p> <p>-укупна бруто површина подрума = 120,36 м² -укупна бруто површина приземља = 129,05 м² -укупна бруто површина подкровља = 118,20 м² -укупна БРГП објекта= 367,61 м² -укупна БРГП надземног дела објекта= 247,25 м² -спратност-По+П+Пк</p> <p>- површина земљишта под објектом-заузетост= 129.05 м²</p> <p>- укупна БРУТО површина надземних делова свих објеката на грађевинској парцели = 318.45 м²</p> <p>-индекс заузетости: -постојећи – 0 %, планирани – 29.395 %, мах по ППР-у 5- 50 %</p> <p>-индекс изграђености:-постојећи – 0. -планирани – 0.837, мах по ППР-у 5 – 1</p> <p>-удаљење од сеседних парцела: -према КП бр. 10238 КО Лесковац са јужне стране –од 1.66 м до 1.68 м - према КП бр. 10238 КО Лесковац са источне стране -од 2.09 м до 2.23 м - према КП бр. 10241 КО Лесковац са северне стране-од 4.54 м до 4.93 м</p> <p>-намена објекта: стамбени објекат намењен индивидуалном становању</p> <p>-процент зеленила на парцели = 53.346% ,</p> <p>-висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): -слеме -700 цм, венац -547 цм</p> <p>-број паркинг места: 1 , надземно, отвореног типа</p> <p>-нагиб крова: 30 °</p> <p>-материјализација крова: цреп</p>

	<p>-материјализација фасаде: малтерисана, бојена фасада,</p> <p>-прилаз објекту- пешачки и колски: од парцеле преко стамбеног прилаза до Ул. Милутина Бојића</p> <p>-к а р а к т е р(стални или привремени):-стални</p> <p>-етапност изградње (цео објекат или део): цео</p> <p>-положај: у свему према Идејном решењу 0-07/06/2016 од 07.06.2016. год. год. урађеним од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15</p> <p>-Хоризонтална регулација: у свему према Идејном решењу 0-07/06/2016 од 07.06.2016. год. год. урађеним од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15</p> <p>Вертикална регулација: у свему према Идејном решењу 0-07/06/2016 од 07.06.2016. год. год. урађеним од стране “Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15</p> <p>-Услови за уређење грађевинске парцеле: у свему према Идејном решењу 0-07/06/2016 од 07.06.2016. год. год. урађеним 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. 166835/2 од 24.06.2016. 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.27/2016 од 23.06.2016. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац</p>
<p>Напомена:</p>	<p>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 20953,77 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 локацијских услова.</p>

Таксе:	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	
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