

**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 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу двојног стамбено-пословног објекта (објекат А и Б) у Ул. Бунатовачка бб у Лесковцу на КП бр. 7377 КО Лесковац у Лесковцу

Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова	353-226/16-02 од 13.07.2016. године РОП-ЛЕС-16477-ЛОЦ-1/2016	09.08.2016. године
Предмет	за изградњу двојног стамбено-пословног објекта у Ул.Бунатовачка бб у Лесковцу на КП бр. 7377 КО Лесковац у Лесковцу	
Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса	Про-градња Стојановић ДОО Власотинце, Ул. Нушићев Кеј бб	
Подаци о пуномоћнику	Милун Ранчић за Архитектонско-грађевински биро „ ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац	
Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле	КП бр. 7377 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Бунатовачка бб у Лесковцу П=424 м ²	
Право на земљишту подносиоца	Својина, приватна	
Приложена документација уз захтев	-Идејно решење бр. 0-06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевински бироа „ ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац -Пуномоћје бр. 09/07/2016 од 09.07.2016. год.	
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)	-Копија катастарског плана водова бр. 956-01-133/2016 од 14.07.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац -Копија плана бр. 952-04-128/2016 од 14.07.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац -Извод из листа непокретности бр.10008 КО Лесковац, бр. непокретности бр.952-04-128 од 14.07.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац	
Плански основ	Плана генералне регулације 1, (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)	

<p>Класификација и категоризација објекта на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта</p>	<p>-ОБЈЕКАТ А- Доминантна намена: Назив: Стамбене зграде са 3 или више станова Објашњење: 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 Додатни критеријум: до 2.000 м² и П+4+Пк (ПС)</p> <p>Класификациони број: 112221 Категорија :Б Процент заступљености: 92.82 %</p> <p>Остала намена: Назив: Пословне зграде Објашњење: Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др) Додатни критеријум: до 400 м² или П+2 Класификациони број: 122011 Категорија :Б Процент заступљености: 7.18 %</p> <p>-ОБЈЕКАТ Б- Доминантна намена: Назив: Стамбене зграде са 3 или више станова Објашњење: 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 Додатни критеријум: до 2.000 м² и П+4+Пк (ПС)</p> <p>Класификациони број: 112221 Категорија :Б Процент заступљености: 92.82 %</p> <p>Остала намена: Назив: Пословне зграде Објашњење: Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др) Додатни критеријум: до 400 м² или П+2 Класификациони број: 122011 Категорија :Б Процент заступљености: 7.18 %</p>
<p>Постојећа врста земљишта</p>	<p>Градско грађевинско земљиште</p>
<p>Постојећа намена парцеле у простору</p>	<p>Парцела је изграђена</p>
<p>Намена земљишта по плану намена површина из Плана</p>	<p>Индивидуално становање</p>

генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)	
Постојећи објекти на парцели	Објекат бр. 1, породична стамбена зграда, спратности П, Пбрuto= 121 м ² , део објекта има одобрење за употребу, а део изграђен пре домошења прописа Објекат бр. 2, помоћна зграда, спратности П, Пбрuto=42 м ² -објекат изграђен без одобрења за изградњу
Објекти предвиђени за рушење на парцели-	Објекат бр.1 Породична стамбена зграда, спратности П, Пбрuto= 121 м ² и објекат бр.2 Помоћна зграда, спратности П, Пбрuto=42 м ²
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)	<p>КП бр. 7377 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Бунатовачка бб налази се по плану намена површина из Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14) у урбанистичкој целини 12, – која је подељена је на типичне целине са ознакама карактеристичним за одређену, односно претежну намену:</p> <p>12a – породично становање 12b – вишепородично становање 12z – заједничка блоковска површина 12j – културно-образовна установа –Центар за економику домаћинства 12f– образовање – основна школа</p> <p>КП бр. 7377 КО Лесковац налази се у целини 12a, где важе следећа правила:</p> <p>12a – ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</p> <p><i>Врста и намена објекта који се могу градити</i> Задржава се и унапређује индивидуално становање као доминатна намена блока. Дозвољено је пословање као пратећа функција намене становање. Дозвољена је трансформација породичног у вишепородично становање, према општим правилима за зоне трансформације.</p> <p><i>Услови за образовање грађевинске парцеле</i> – задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу; - дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских парцела; - посебни услови важе за парцеле које немају довољну површину и облик да буду грађевинске.</p> <p>Правила градње за породично становање и трансформацију из породичног у вишепородично дата су у општим правилима У случају трансформације из породичног у вишепородично становање обавезна је израда урбанистичког пројекта.</p> <p>2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</p> <p>Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду, односно зоне и целине за које није предвиђен урбанистички пројекат.</p> <p>3.1. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</p> <p>Правила грађења на грађевинском земљишту дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објекта (као општа и</p>

правила по наменским и функционалним целинама и подцелинама).

3.1.1. Општа правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Општа правила парцелације су елементи за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Облик и површина грађевинске парцеле: независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.

Свака грађевинска парцела мора имати **директан приступ** на јавну површину -улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има **површину и облик** који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене.

Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим правилником на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле

Исправка граница парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирање катастарске парцеле која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске парцеле.

Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из плана.

3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све зоне у целинама и подцелинама у обухвату Плана.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила која су иста за све зоне и посебна правила грађења за сваку зону**. Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање и пратеће садржаје у функцији становања.

Правила грађења за све типове становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска опредељења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Објекат који је изграђен на постојећој јавној површини или коридорима постојеће инфраструктуре, не може се легализовати.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, урбанистичким и просторним целинама.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ И ГРАЂЕВИНСКУ ЛИНИЈУ

Хоризонтална регулација

Надземна грађевинска линија

Код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3.0м.

У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Подземна грађевинска линија

Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију.

Подземна грађевинска линија за надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

За надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (надземни пешачки прелази, надземне пасареле као везе два објекта преко јавног пута и сл.) надземна грађевинска линија утврђује се у појасу регулације.

Претежне намене површина

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу намена површина.

Врсте и намене објеката који се могу градити

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти.

ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА

Све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становања.

Забрањена је изградња производних и занатских радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица, хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл.

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- 2) на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 3) на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 4) на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 m.

ПАРКИРАЊЕ

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, према табели бр.4. " Нормативи за паркирање по наменама."

Табела 4. Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Стамбени блок	м ²	70
	Вишеетажна зграда ван блока	м ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Универзитети	студенти	5-10

Гараже објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА – АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

При архитектонском обликовању применити елементе којима се наглашава улаз, а фасадне елементе у виду модерне, или модерне интерпретације елемената некадашње архитектуре.

Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.

Светларници

Приликом изградње нових објеката светларници на постојећим суседним објектима са којима се додирују се морају уважавати формирањем симетричних светларника на новим објектима.

Минимална површина светларника је 4м² а најмања димензија једне од страна светларника је 2м.

Приземље

Приземни јавни и пословни садржаји нових објеката намењени јавном коришћењу морају бити повезани са тротоаром благом рампом која не сме излазити изван грађевинске / регулационе линије.

Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа одкоте нивелете јавног пута.

Кота пода приземља нових објеката уз улицу са пословним садржајем не може бити виша од 0.20м од коте тротоара.

Приликом реконструкције и адаптације постојећих објеката уз улицу, са пословним садржајем са приступом директним са улице морају имати степеништа или рампе која не излазе испред регулационе линије.

Приликом промене постојеће намене у пословни простор у приземној етажи нису дозвољене интервенције на фасади (промена столарије само у делу објекта, отварање улаза и постављање степеништа, нити заузимање јавне површине и прекорачење регулационе линије).

Породично становање

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета.

Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд.

Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА КОЈА СЕ ОДНОСЕ НА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Породично становање

Услови за образовање грађевинске парцеле

– задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу;

- дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских парцела;

- за изградњу објеката на парцелама које не задовољавају услове да представљају грађевинске парцеле дати су посебни услови изградње.

Минимална површина грађевинске парцеле:

-за слободностојећи	стамбени	објекат
.....	300m ²	
-за двојни објекат		400 m ²
(две по 200 m ²)		
-објеката	у	непрекинутом
низу.....		200 m ²
-полуатријумски		
објекат.....		200 m ²
-објекти	у	прекинутом
низу.....		200 m ²

Минимална ширина фронта:

-за слободностојећи породични стамбени	
објекат.....	10,00m
-двојни објекат	16,00 m
(два по 8,00 m)	
-објекат у непрекинутом	
низу.....	5,00 m

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање - Пословни и мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од **400m²**.

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи **16,00m**.

Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле

- Грађевинска линија постављена је према графичком прилогу: План регулације и нивелације;

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката и других објеката

- Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m. 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 оријентације1,50m
2. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50m
3. Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m
4. Први или последњи објекат у непрекинутом низу..... 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:

1. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m
2. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на парцели

-индекс заузетости парцелеmax50%

	<p>Спратност и висина објеката Највећа дозвољена спратност објекта за породичне стамбене објекте износи По+П+2+Пк; - за пословно – стамбене објекте максимална спратност је П+3 (подрумска етажа може да се гради у зависности од дубине канализације и могућности прикључивања).</p> <p>Услови за изградњу других објеката на једној грађевинској парцели - На једној грађевинској парцели могу да се нађу два породична стамбена објекта само у случају да грађевинска парцела има довољну површину да се може поделити на две парцеле које задовољавају минималне услове за самосталне грађевинске парцеле (површину и излаз на јавну површину). - На парцели могу да се граде помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта; - 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 - Висина помоћних објеката је максимално П (приземље);</p> <p>Услови заштите суседних објеката - Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.</p>
<p>Правила грађења и опис планиране доградње(надградње објекта) објекта на парцели на основу захтева инвеститора –Идејног решења бр. 0-06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевински бироа „ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац 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)</p>	<p>-Правила грађења: <u>Двојни објекат А</u></p> <p>-Габарит и површина планираног објекта: У свему као у Идејном решењу бр. 0-06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевински бироа „ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац,односно:</p> <p>-габарит објекта: (9,65м x 5.33 м)+(4.96 м x 9,88 м)</p> <p>БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</p> <p>-укупна БРУТО површина подрума: 111.20 м² -укупна БРУТО површина приземља: 100.03 м² -укупна БРУТО површина првог спрата: 146.75 м² -укупна БРУТО површина другог спрата: 146.75 м² -укупна БРУТО површина поткровља: 144.15 м²</p> <p>-ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА <u>укупна НЕТО површина пословног дела објекта: 22.78м²</u></p> <p>-ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА <u>укупна БРУТО површина стамбеног дела објекта: 293.50 м²</u></p> <p>-УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БЕЗ ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ <u>укупна БРГП надземно: 537,68 м²</u></p> <p>-УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРГП: <u>укупна БРГП надземно: 648,88 м²</u></p> <p>-површина земљишта под објектом(површина приземља)</p>

/заузетост (планирано):

100.03 м² (П бруто приземља) - 24.36 %, мах по ППР-у 1=25% по објекту-50% за двојни

-индекс заузетости:

-постојећи – 38,44 % за КП бр. 7377 КО Лесковац

-планирани – 24.36 %, мах по ППР-у 1=25% по објекту-50% за двојни

-спратност (надземних и подземних етажа): **По+П+2+Пк**, мах по ППР-у 1 за стамбено-пословне објекта По+П+3

висина објекта (венац, слеме и др.)

-висина објекта:

-1397цм(слеме)

-1291цм (венац)

- 10.55 цм и 12.27 цм (фасадно платно према западном суседу)

-спратна висина подрума: 265цм

-спратна висина приземља: 290цм

-спратна првог спрата: 290цм

-спратна другог спрата: 290цм

-спратна висина поткровља: Висина надзидка 160цм

-мах. висина поткровља 260цм

-светла висина подрума: 245цм

-светла висина приземља: 265цм

-светла првог спрата: 265цм

-светла другог спрата: 265цм

-мах. светла висина поткровља: 240цм

-висина надзидка поткровља: 160цм

број функционалних јединица

/стамбених јединица:

4-стамбене јединице

1-пословна јединица

број паркинг места: 4-подземне за стамбени простор и 1 за пословни простор-локал

-материјализација фасаде: демит фасада

-нагиб крова: 20° и 15°

-материјализација крова: Фалцовани цреп

-намена објекта: стамбено-пословни-двојни објекат индивидуалног становања -4 стамбене јединице на првом и другом спрату, са пословањем у приземљу-, паркирањем у подруму, и помоћним просторијама у приземљу и подкровљу.

-прилаз објектима- пешачки и колски :са јавне површине Ул. Бунатовачке 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. 0-06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевински бироа „ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац

Вертикална регулација: у свему према идејном решењу бр. 0-06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевински бироа „ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац

-**Услови за уређење грађевинске парцеле:** у свему према идејном решењу бр. 0-06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевински бироа „ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац

-Правила грађења:

Двојни објекат Б

-Габарит и површина планираног објекта:

У свему као у Идејном решењу бр. 0-06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевински бироа „ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац,односно:

-габарит објекта: (9,65м x 5.55 м)+(5.07 м x 9,80 м)

БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА

-укупна БРУТО површина подрума: 103.30 м²

-укупна БРУТО површина приземља: 103.24 м²

-укупна БРУТО површина првог спрата: 124.74 м²

-укупна БРУТО површина другог спрата: 124.74 м²

-укупна БРУТО површина поткровља: 126.09 м²

-ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА

укупна НЕТО површина пословног дела објекта: 38.62 м²

-ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА

укупна БРУТО површина стамбеног дела објекта: 249.49 м²

-УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БЕЗ

ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ

укупна БРГП надземно: 478,81 м²

-УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРГП:

укупна БРП надземно: 582,11 м²

-површина земљишта под објектом(површина приземља) /заузетост (планирано):

103.24 м² (П бруто приземља) - 24.35 %, мах по ППР-у 1=25% по објекту-50% за двојни

-индекс заузетости:

-постојећи – 38,44 % за КП бр. 7377 КО Лесковац

-планирани – 24.35 %, мах по ППР-у 1=25% по објекту-50% за двојни

-спратност (надземних и подземних етажа): **По+П+2+Пк**, мах по ППР-у 1 за стамбено-пословне објекта По+П+3

висина објекта (венац, слеме и др.)

-висина објекта:

-1397цм(слеме)

-1291цм (венац)

- 10.55 цм и 12.27 цм (фасадно платно према западном суседу)

-спратна висина подрума: 265цм

-спратна висина приземља: 290цм

-спратна првог спрата: 290цм

-спратна другог спрата: 290цм

-спратна висина поткровља: Висина надзидка 160цм

-мах. висина поткровља 260цм

-светла висина подрума: 245цм

-светла висина приземља: 265цм

-светла првог спрата: 265цм

-светла другог спрата: 265цм

-мах. светла висина поткровља: 240цм

-висина надзидка поткровља: 160цм

број функционалних јединица

/стамбених јединица:

4-стамбене једнице

1-пословна јединица

број паркинг места: 4-подземне за стамбени простор и 1 за пословни простор-локал

-материјализација фасаде: демит фасада

-нагиб крова: 20° и 15°

-материјализација крова: Фалцовани цреп

-намена објекта: стамбено-пословни-двојни објекат индивидуалног становања (4 стамбене јединице на првом и другом спрату, са пословањем у приземљу-, паркирањем у подруму, и помоћним просторијама у приземљу и подкровљу.

-прилаз објектима- пешачки и колски :са јавне површине Ул. Бунатовачке 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-

06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевински бироа „ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац

Вертикална регулација: у свему према идејном решењу бр. 0-06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевински бироа „ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац

-Услови за уређење грађевинске парцеле: у свему према идејном решењу бр. 0-06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевински бироа „ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац

-Правила грађења:

ЗА ДВОЈНИ ОБЈЕКАТ-ОБЈЕКАТ А и Б

-Габарит и површина планираног објекта:

У свему као у Идејном решењу бр. 0-06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевински бироа „ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац, односно:

-габарит објекта: (9,65м x 5.33 м)+(9.80 м x 10,03 м)

БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА

-укупна БРУТО површина подрума:

$$111.20 \text{ м}^2 + 103.30 \text{ м}^2 = 214.50 \text{ м}^2$$

-укупна БРУТО површина приземља:

$$100.03 \text{ м}^2 + 103,24 \text{ м}^2 = 203.27 \text{ м}^2$$

-укупна БРУТО површина првог спрата:

$$146.75 \text{ м}^2 + 124.74 \text{ м}^2 = 271.49 \text{ м}^2$$

-укупна БРУТО површина другог спрата:

$$146.75 \text{ м}^2 + 124.74 \text{ м}^2 = 271.49 \text{ м}^2$$

-укупна БРУТО површина поткровља:

$$144.15 \text{ м}^2 + 126.09 \text{ м}^2 = 270.24 \text{ м}^2$$

-ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА

укупна НЕТО површина пословног дела објекта:

$$22.78 \text{ м}^2 + 38.62 \text{ м}^2 = 61.40 \text{ м}^2$$

-ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА

укупна БРУТО површина стамбеног дела објекта: 542.98 м²

-УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БЕЗ

ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ

укупна БРГП надземно: 1016,49 м²

-УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРГП:

укупна БРГП: 1230.99 м²

укупна БРГП са силазном рампом: 1271.56 м²

-површина земљишта под објектом(површина приземља) /заузетост (планирано):

203.27 м²+=(П бруто приземља) - 48 %, мах по ППР-у 1=50%

-индекс заузетости:

-постојећи – 38,44 % за КП бр. 7377 КО Лесковац

-планирани – 48 %, мах по ППР-у -50%

-спратност (надземних и подземних етажа): **По+П+2+Пк**, мах по ППР-у 1 за стамбено-пословне објекта По+П+3

висина објекта (венац, слеме и др.)

-висина објекта:

-1397цм(слеме)

-1291цм (венац)

- 10.55 цм и 12.27 цм (фасадно платно према западном суседу)

-спратна висина подрума: 265цм

-спратна висина приземља: 290цм

-спратна првог спрата: 290цм

-спратна другог спрата: 290цм

-спратна висина поткровља: Висина надзидка 160цм

-мах. висина поткровља 260цм

-светла висина подрума: 245цм

-светла висина приземља: 265цм

-светла првог спрата: 265цм

-светла другог спрата: 265цм

-мах. светла висина поткровља: 240цм

-висина надзидка поткровља: 160цм

број функционалних јединица

/стамбених јединица:

4+4=8-стамбене јединице

2-пословне јединице

број паркинг места: 8-подземне за стамбени простор и 2 за пословни простор-локал

-материјализација фасаде: демит фасада

-нагиб крова: 20° и 15°

-материјализација крова: Фалцовани цреп

-намена објекта: стамбено-пословни-двојни објекат индивидуалног становања (4 стамбене јединице на првом и другом спрату, са пословањем у приземљу-, паркирањем у подруму, и помоћним просторијама у приземљу и подкровљу.

-прилаз објектима- пешачки и колски :са јавне површине Ул. Бунатовачке 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. 0-06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевински бироа „ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац, односно:

	<p>-планирани објекат је удаљен од северне међне линије према КП бр.7376 КО Лесковац од 3.00 м до 4.50 м, и више од 4.00м од стамбеног објекта, односно више од ½ висине планираног објекта.</p> <p>-планирани објекат је удаљен од западне међне линије према КП бр.7378 КО Лесковац од 3.02 м до 3.52 м, и више од 4.00м од стамбеног објекта, односно више од ½ висине планираног објекта.</p> <p>-планирани објекат је удаљен од западне међне линије према КП бр.7378 КО Лесковац од 3.02 м до 3.52 м, и више од 4.00м од стамбеног објекта, односно више од ½ висине планираног објекта.</p> <p>-планирани објекат је удаљен од источне међне линије према КП бр.7374 КО Лесковац од 3.03 м до 3.80 м, и више од 4.00м од стамбеног објекта и 3.00 м од помоћног објекта изграђеног на међној линији без отвора према КП бр.7377 КО Лесковац</p> <p>-планирани објекат је удаљен од јужне међне линије према регулационој линији од 0.36 м до 2.14 м, у складу са грађевинском линијом из графичког дела ПГР-а1-која се поклапа са регулационом и се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).</p> <p>Вертикална регулација: у свему према идејном решењу бр. 0-06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевински бироа „ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац</p> <p>-Услови за уређење грађевинске парцеле: у свему према идејном решењу бр. 0-06/07/2016 од 06.07.2016. год. урађеним од стране Архитектонско-грађевински бироа „ЗУДАР инжењеринг“, Ул. Милутина Бојића, бр. 9, Лесковац</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. 191661/2 од 22.07.2016. 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.34/2016 од 22.07.2016. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење бр. 7157-271976/3-2016 од 22.07.2016. год. издати од стране Телеком Србија-предузеће за телекомуникације а.д.регија Ниш, извршна јединица Лесковац, Ул.Светозара Марковића бр.1</p>

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 1271.56 м² x 61 дин/м²= 77 565,16 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 и елаборат енергетске ефикасности за објекат који се греје.</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