

**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 – ПГР 1, блок 12а-у Лесковцу на КП бр. 7336, 7337 и 7338 КО Лесковац, (бр. потврде 350-461/15-02 од 07.03.2016. год.) и Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта за вишепородично становање у Ул. Млинска у Лесковцу на КП бр. 7336, 7337 и 7338 КО Лесковац у Лесковцу

Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова	353-128/16-02 од 09.02.2016. године РОП-ЛЕС-5271-ЛОЦХ-2/2016	11.05.2016. године
Предмет	Локацијски услови за изградњу стамбено-пословног објекта за вишепородично становање и пословање у Ул. Млинска у Лесковцу, на КП бр. 7336, 7337 и 7338 КО Лесковац у Лесковцу	
Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса	БРИОНИ ЛУХ Д.О.О. Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац и Драган Сантаи, Ратка Павловић 8б, Лесковац	
Подаци о пуномоћнику	Николић Вељко из Лесковца	
Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле	КП бр. 7336, 7337 и 7338 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Млинска, КП бр. 7336 КО Лесковац, П=481 м ² КП бр. 7337 КО Лесковац, П=264 м ² КП бр. 7338 КО Лесковац, П=529 м ² -укупна површина П=1274 м ²	
Право на земљишту подносиоца	Својина, приватна	
Приложена документација уз захтев	-Идејно решење бр. 01/2016 од фебруара 2016. год. урађено од стране Агенција за некретнине, консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ” , Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац -Пуномоћје од 02.12.2016. 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. 952-01-58/2016 од 12.14.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац -Копија плана бр. 952-04-53/2016 од 12.04.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац	
Плански основ	Плана генералне регулације 1, (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)	
Класификација и категоризација	Доминантна намена: Назив:	

<p>објекта на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта</p>	<p>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 повремен боравак Додатни критеријум: преко 2.000 м² или П+4+Пк (ПС) Класификациони број: 112222 Категорија :В</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</p>
<p>Постојећа врста земљишта</p>	<p>Градско грађевинско земљиште</p>
<p>Постојећа намена парцеле у простору</p>	<p>Парцела је неизграђена</p>
<p>Намена земљишта по плану намена површина из Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)</p>	<p>Индивидуално становање- са могућношћу трансформације у вишепородично са пословањем</p>
<p>Постојећи објекти на парцели</p>	<p>Нема објекта</p>
<p>Објекти предвиђени за рушење на парцели-</p>	<p>Нема објекта 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 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)</p>	<p>КП бр. 7336, 7337 и 7338 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Млинска ,налази се по плану намена површина из Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14) у зони индивидуалног становања у блоку 12, целина 12а, где је предевиђена могућност трансформације породичног становања у вишепородично са пословањем, уз обавезу израде урбанистичког пројекта и у том случају важе следећа правила:</p> <p>12а – ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ Врста и намена објекта који се могу градити 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. <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. Правила градње за породично становање и трансформацију из породичног у вишепородично дата су у општим правилима У случају трансформације из породичног у вишепородично</p>

становање обавезна је израда урбанистичког пројекта.

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
m²

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 m² објекта, односно једно паркинг место на један стан.

Највећи дозвољени индекси заузетости парцеле

-индекс заузетости парцеле..... 60
%

Спратност и висина објеката

- 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.

Ограде

- По правилу објекти вишепородичног становања се не ограђују.

Правила грађења објекта на парцели на основу захтева инвеститора –Идејног решења бр. 01/2016 од фебруара 2016. год.

-Правила грађења:

-Габарит објекта:

Неправилног облика, а у свему као у Идејном решењу бр. 01/2016 од фебруара 2016. год. урађеним од стране Агенције за некретнине, консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ”, Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац, и Урбанистичком пројекту за потребе

урађено од стране
Агенције за
некретнине, консалтинг
и пројектовање
„ПЕГАЗ”, Булевар
Ослобођења 39/4,
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) и
Урбанистичког
пројекта за потребе
урбанистичко-
архитектонске разраде
локације за изградњу
стамбено-пословног
објекта –ПГР 1, блок
12а-у Лесковцу на КП
бр. 7336, 7337 и 7338
КО Лесковац, (бр.
потврде 350-461/15-02
од 07.03.2016. год.)

урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу
стамбено-пословног објекта –ПГР 1, блок 12а-у Лесковцу на КП бр.
7336, 7337 и 7338 КО Лесковац, (бр. потврде 350-461/15-02 од
07.03.2016. год.), односно:

-површине објекта:

- УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

укупна БРУТО површина објекта: 2640.70 м²

укупна НЕТО површина објекта: 2272.80 м²

-ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА

укупна БРУТО површина пословног дела објекта: 2433.14 м²

-ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА

укупна БРУТО површина пословног дела објекта: 207.56 м²

-површина земљишта под објектом/заузетост (планирано):
389.10 м² (П бруто приземља) - 30.54 %

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

-спратност-планирана-По+П+4+Т-(таван намењен становању-
дуплекс станови на 4. спрату и тавану)

-положај: у свему према Идејном решењу бр. 01/2016 од фебруара
2016. год. урађеним од стране Агенције за некретнине, консалтинг и
пројектовање „ПЕГАЗ”, Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац, и
Урбанистичком пројекту за потребе урбанистичко-архитектонске
разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта –ПГР 1,
блок 12а-у Лесковцу на КП бр. 7336, 7337 и 7338 КО Лесковац, (бр.
потврде 350-461/15-02 од 07.03.2016. год.),

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

-слеме: 19.85 м

-број паркинг места: 18

-број функционалних- стамбених јединица-16

-нагиб крова: 30 °

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

-индекс заузетости:

-постојећи – 0 %

-планирани – 30.54 %, мах по ПГР-у 1- 60 %

-индекс изграђености:

-постојећи – 0.

-планирани – 2.07, мах по ПГР-у није ограничен

-кота пода приземља: +0.15 цм од коте нивелете

-прилаз објекту- пешачки и колски: са јавне површине Ул. Млинске
са јужне стране

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

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

-Хоризонтална регулација: у свему према Идејном решењу бр.
01/2016 од фебруара 2016. год. урађеним од стране Агенције за

	<p>некретнине, консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ” , Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац, и Урбанистичком пројекту за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта –ПГР 1, блок 12а-у Лесковцу на КП бр. 7336, 7337 и 7338 КО Лесковац, (бр. потврде 350-461/15-02 од 07.03.2016. год.), односно:</p> <p>-објекат је удаљен 3 м од регулационе линије Ул. Млинске са јужне стране, 5м од међне линије према КП бр. 7335 КО Лесковац са источне стране, 7,52 м од међне линије према КП бр. 7345 КО Лесковац са северне стране, и 2.52 м од међне линије према КП бр. 7339 КО Лесковац са западне стране</p> <p>Вертикална регулација: у свему према Идејном решењу бр. 01/2016 од фебруара 2016. год. урађеним од стране Агенције за некретнине, консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ” , Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац, и Урбанистичком пројекту за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта –ПГР 1, блок 12а-у Лесковцу на КП бр. 7336, 7337 и 7338 КО Лесковац, (бр. потврде 350-461/15-02 од 07.03.2016. год.),</p> <p>-Услови за уређење грађевинске парцеле: у свему према Идејном решењу бр. 01/2016 од фебруара 2016. год. урађеним од стране Агенције за некретнине, консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ” , Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац, и Урбанистичком пројекту за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта –ПГР 1, блок 12а-у Лесковцу на КП бр. 7336, 7337 и 7338 КО Лесковац, (бр. потврде 350-461/15-02 од 07.03.2016. год.)</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. 285071/1 од 09.12.2016. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " , Електродистрибуција Лесковац</p> <p>-Одговор на захтев бр.89268/2 од 30.03.2016. 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.01/2016 од 26.01.2016. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење бр. 7157-124372/3-2016 од 01.04.2016. год. издати од стране Телеком Србија-предузеће за телекомуникације а.д., регија Ниш, извршна јединица Лесковац, Ул.Светозара Марковића бр.1</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈКП Топлана Лесковац, Ул.Лесковачког одреда бр.4</p> <p>-Услови за пројектовање у погледу мера заштите од пожара бр. 217-3150/16 од 01.04.2016. год. издато од стране Одељења за ванредне</p>

	ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту	
Напомена:	<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 :</p> <p>-Техничких услова за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 285071/1 од 09.12.2016. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " , Електродистрибуција Лесковац</p> <p>-Одговора на захтев бр.89268/2 од 30.03.2016. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " , Електродистрибуција Лесковац</p> <p>-Услова за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр.01/2016 од 26.01.2016. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац</p> <p>- и Услова за пројектовање и прикључење издати од стране ЈКП Топлана Лесковац, Ул.Лесковачког одреда бр.4, инвеститор је у обавези да склопи уговор са имаоцима јавних овлашћења, односно да приложи други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, код подношења захтева за издавање грађевинске дозволе и испоштује прописане услове предвиђене напред наведеним техничким условима.</p> <p>-Инвеститор је у обавези да пре подношења захтева за издавање употребне дозволе изврши спајање катарских парцела.</p>	
Таксе:	<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 261 371, 72 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.</p>	
Рок важности:	<p>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>	
<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