

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

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу дневног боравка за децу и омладину са сметњама у развоју и инвалидитетом
при СОШО "11. октобар" у Лесковцу
на КП бр. 6677 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Кајмачкаланска бр.24

Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова	353-238/16-02 од 09.08.2016. године РОП-ЛЕС-18268-ЛОЦХ-4/2016	28.09.2016. године
Предмет	Усаглашен захтев за издавање локацијских услова за изградњу дневног боравка за децу и омладину са сметњама у развоју и инвалидитетом при СОШО "11. октобар" у Лесковцу на КП бр. 6677 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Кајмачкаланска бр.24	
Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса	Школа за основно и средње образовање "11. октобар" ул. Кајмакчаланска бр. 24, Лесковац	
Подаци о пуномоћнику	АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића, бр. 18, Лесковац	
Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле	КП бр. 6677 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Кајмачкаланска бр.24	
Право на земљишту подносиоца	Подносилац нема право власништва на земљишту	
Приложена документација уз захтев	-Идејно решење бр. 32/2016 од јула 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића, бр. 18, Лесковац -Пуномоћје од 18.07.2016. 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. 956-04-174/2016 од 06.09.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац -Копија плана бр. 952-04-174/2016 од 06.09.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац	
Плански основ	Плана генералне регулације 4, (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)	

<p>Класификација и категоризација објеката на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта</p>	<p>Доминантна намена: Назив: Школске зграде и зграде за научноистраживачке делатности Објашњење: Зграде специјалних школа за хендикепирану децу Класификациони број: 126322 Категорија :В Процент заступљености: 100.00 %</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 генералне регулације 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)</p>	<p>Школе специјалне намене</p>
<p>Објекти предвиђени за рушење на парцели-</p>	<p>Нема предвиђених објеката 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 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)</p>	<p>КП бр. 6677 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Кајмачкаланска бр.24 налази се по плану намена површина из Плана генералне регулације 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14) у урбанистичкој целини А, у блоку 11 – где важе следећа правила:</p> <p>ЗОНА А: Представља градско грађевинско земљиште у оквиру грађевинског подручја, чија намена је одређена планом вишег реда „Зона становања“ – породично и вишепородично становање са пратећим компатибилним делатностима. Током развоја у протеклом периоду, „зона становања“ прерасла је у „мешовиту зону са претежном наменом – становање“ и представља типичан пример градске зоне са неповољном физичком структуром. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 4 19</p> <p>Границе зоне: на северу граница зоне се поклапа са јужном регулационом линијом ул. Млинске, на западу са источном регулационом линијом реке Ветернице, на истоку са западном регулационом линијом ул.Краља Петра Првог. Јужна граница зоне А граничи се са ул.Радничке и ул.Солунских ратника. Обухвата површину од 82,1 ха.</p> <p>Постојећа и планирана плановима вишег реда саобраћајна структура, структура стамбених и нестамбених објеката, квалитет, степен и индекс изграђености целокупне физичке структуре, неизграђене површине грађевинског земљишта и остали наслеђени и планирани плановима вишег реда урбанистички параметри, утицали су на то да се предметна Зона подели на 22 блокова и 3 УФЦ (урбанистичке функционалне целине). Предложена концепција саобраћајног решења нам даје могућност да наведене урбанистичке функционалне целине назовемо Блоковима са ознакама 1,2,3.....22. Оваква подела, која се дата на графичком прилогу број 6. Карта зонирања – подела на блокове омогућава ефикаснију и бржу реализацију урбанистичког плана.</p>

У оквиру граница Зоне, издваја се УФЦ а3 – површина регулације реке Ветернице. Њена реализација биће по ППР-е.

Блок 11

- *Граница:* јужна регулациона линија дела ул. Зеке Буљубаше и западне границе зона Б и Д и источна граница ул. Воје Николајевића, северна регулациона линија ул. Солунских ратника,

- *Земљиште:* грађевинско,

- *Намена:* мешовита (породично и вишепородично становање, пословање и комунална делатност гробље Шпитаљ),

- *Изграђеност:* 90%,

- *Инфраструктура:* задовољавајући капацитети – постоје могућности проширења,

- П= 10,1 ха,

- *Планира се:* 1. унапређење становања (смањење индекса заузетости и повећање индекса изграђености – вишепородично становање са повећањем спратности)

2. опремање Блока недостајућим садржајима,

3. надградња саобраћајне матрице и интегрисање у Зону,

4. уређење и опремање јавних површина,

- *Реализација:* ППР (ако се укаже потреба и створе урбанистички услови „специфичног“ уређења дела простора, изградње објекта од општег значаја, објекта инфраструктуре, а нарочито изградње вишепородичних објекта и слично – може да се ради ПДР-е или урбанистички пројекат). За површине и објекте намене "пословање" - обавезна је израда урбанистичког пројекта.

2.2.1. Површине и објекти јавне намене

Површине јавне намене дефинисане су регулационим елементима на графичком прилогу бр.5. За уређење и изградњу, као и реконструкцију, доградњу, надградњу и опремање инфраструктуром, на површинама које се реализују на основу ППР-е, ради се по потреби Урбанистички пројекат на основу правила овог Плана и јасно дефинисаног програма.

Површине и објекти јавних функција градиће се према следећим општим и посебним правилима:

Општа урбанистичка правила за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене:

Изградња објекта јавне намене вршиће се у оквиру површина према планираној намени простора, али (према потреби) и на погодним локацијама у оквиру површина остале намене (као основна или пратећа; као вид комерцијалног или јавног пословања) под условом да ни по једном аспекту не угрожавају основну намену у оквиру које се развијају.

Основна намена: јавне површине и објекти према карти Намена површина.

Могуће пратеће намене: друге јавне површине и намене, услужне компатибилне делатности и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Могућа је изградња вишенамених објекта јавних и јавних и пратећих комплементарних намена.

Величина објекта и парцеле је условљена врстом и наменом, односно прописима за изградњу одговарајуће врсте објекта.

Могућности изградње другог објекта: може се градити више објекта

поштујући све услове градње дефинисане правилима, и уз анализу организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте. Индекси заузетости и индекси изграђености произилазе из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене. Спратност и тип објеката зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функцији. Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објеката-хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле
- у односу на друге објекте на парцели.

Објекат се поставља тако да не омета инфраструктурну мрежу, објекте на истој и суседним парцелама.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња делова објеката.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- Растојање грађевинске од регулационе линије за нову изградњу и доградњу постојећих објеката износи - 10,00м,
- За реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих објеката чија је постојећа грађевинска линија на удаљености мањој од 10,0м од регулационе задржава се постојећа грађевинска линија.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња новог објекта и надградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Минимална удаљеност новопланираних слободностојећих објеката, односно његових делова од границе суседне парцеле је 2,5м.

Минимална међусобна удаљеност новопланираних објеката на истој парцели је 1/2 висине вишег објекта.

Обликовање је примерено намени, условима локације и окружењу, уз савремен третман архитектуре.

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу правила плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Изградња ових објеката је условљена одговарајућим нивоом комуналне опремљености (минимални ниво подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима или у оквиру комплекса, одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ, услове за одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације).

Основни услови заштите животне средине остварују се реконструкцијом и изградњом објеката у складу са техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру и уређењем локације и парцеле; односно уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних и зелених површина.

Потребно је да одговарајуће службе контролишу изградњу, уређење јавних површина, комунални отпад, снабдевање водом, канализацију и пречишћавање отпадних вода и др..

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких

прописа, противпожарних прописа као и за зоне ограничења изградње у оквиру техничких ограничења у коридорима инфраструктуре. Код већих инвестиционих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

Изградња објеката и уређење комплекса врши се на основу прописа и техничких услова и норматива за одговарајућу намену. Комплекс (парцела) мора бити уређен тако да буде у складу са наменом објекта и окружењем. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање. Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији.

За лица са посебним потребама у простору потребно је прилагодити и све јавне саобраћајне и пешачке површине, прилазе до објеката као и све објекте за јавно коришћење. У складу са тим планирати извођење посебних рампи за омогућавање кретања особа са посебним потребама на свим пешачким токовима где постоји денивелација у односу на путању кретања. Такође је при извођењу и обележавању места за паркирање потребно обухватити и места посебне намене и димензија са адекватном сигнализацијом за паркирање возила лица са посебним потребама.

Обезбедити одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима, или у оквиру комплекса и одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ. Уколико је паркинг површина испред основног објекта, изводи се као отворено паркиралиште.

Површине и објекти јавне намене су заступљене у:

Зони „А“

- за социјалну заштиту (установа социјалне заштите, ђачки и студентски дом)
- за образовање,

основна школа „Петар Тасић“ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 4
34

средња музичка школа „Станислав Бинички“
специјална школа „11 октобар“

- за здравствену заштиту – Завод за јавно здравље и Дом здравља „Моша Пијаде“
- комунална делатност

градско гробље „Шпитал“

Комбинована специјализована/зелена пијаца

погон електродистрибуције

- САОБРАЋАЈНИЦЕ

- УФЦ АЗ – водно земљиште

Посебна правила за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене:

Централни садржаји од општег интереса

Централни садржаји од општег интереса су јавни садржаји: домови културе, библиотеке, месне заједнице, месне канцеларије, примарне здравствене станице, дечије установе, станице милиције, поште, ватрогасни домови, зелене пијаце са компатибилним наменама, школе, вишенаменске спортске хале и сл.

Васпитање и образовање

Основно образовање деце узраста 7-14 година се одвија у оквиру основне школе која се налази у Блоку 21. Настава се одвија у две

	<p>смене. Објекат школе је спратни, задовољава садашње капацитете и за сад није планирана доградња истог.</p> <p>Код реконструкције постојећих и изградње нових садржаја у склопу комплекса основне школе треба се придржавати следећих норматива:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обухват деце (од 7-14 година) 100% - изграђена површина 7,5 m²/по ученику - слободна површина 25-30 m²/по ученику - максимална спратност П+1 - зелене површине мин. 40% . <p>Зелене површине школског комплекса треба формирати слободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних улица.</p> <p>Средње образовање деце одвија се у оквиру изграђеног центра са дефинисаним капацитетима (средња музичка школа).</p> <p>Код реконструкције постојећих и изградње нових садржаја у склопу комплекса средње школе треба се придржавати следећих норматива:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обухват деце (од 16 -19 година) 100% - изграђена површина 7,5 m²/по ученику - слободна површина 25-30 m²/по ученику - максимална спратност Су+П+1 - зелене површине мин. 40% <p>Зелене површине школског комплекса треба формирати слободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних улица.</p> <p>ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 4 35</p> <p>Планирна је доградња школе – камерна сала. Изградња исте зависи од мишљења и сагласности Завода за заштиту споменика из Ниша.</p> <p>Предметни објекат је предложен за објекат од посебног значаја за град.</p> <p>Ученички и студентски стандард</p> <p>Дом ученика средњих школа „Славка Неђић“ у ул. Кајмакчаланској лоциран је на комплексу величине 1,05 ha опремљеним спортским теренима и зеленилом. Постоји потреба за проширењем капацитета. Постојећа спратност је П+1, планирана је доградња.</p> <p>Комплекс Дома ученика (у „Млинској“ улици) , према датим условима за изградњу заузима 1151,17m², планира се доградња од П+1 на П+2.</p> <p>Проширење капацитета извести према следећим нормативима:</p> <p>за ученичке домове:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 17 m² нето развијене грађевинске површине објекта по ученику и - 25 m² површине комплекса по ученику; <p>за студентске домове:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 m² по студенту нето развијене површине објекта; - 30 m² по студенту површине комплекса; <p>за ресторане за исхрану студената:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,4 m² по студенту, с тим да се рачуна број планираних седишта у ресторанима за 30% редовних студената (са издавањем obroka у три смене
<p>Правила грађења на парцели на основу захтева инвеститора – Идејног решења бр. 32/2016 од јула 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића, бр. 18, Лесковац и</p>	<p>-Правила грађења:</p> <p>Умоменту издавања ових локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом из следећих разлога:</p> <p>На основу графичког прилога-лист бр.7-план регулације и нивелације, из Плана генералне регулације 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14), грађевинска линија са северне стране је удаљена од регулационе 5 м, док је у приложеном Идејном решењу бр. 32/2016 од јула 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из</p>

<p>на основу Плана генералне регулације 4 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14) , Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015)</p>	<p>Лесковца, Ул. Пана Ђукића, бр. 18, грађевинска линија планирана на удаљењу од 2 м, па се на основу ових локацијских услова не може остварити право на добијање решења о грађевинској дозволи.</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. 257339/1 од 22.09.2016. 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.56/2016 од 12.09.2016. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење бр. 7157-340194/3-2016 од 12.09.2016. год. издати од стране Телеком Србија-предузеће за телекомуникације а.д.,регија Ниш, извршна јединица Лесковац, Ул.Светозара Марковића бр.1</p> <p>-Услови бр. 217-9380/16 од 14.09.2016. год. издато од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту</p>	
<p>Рок важности:</p>	<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 не може се поднети захтев за издавање решења о грађевинској дозволи из разлога наведених у правилима грађења.</p> <p>- Саставни део локацијских услова је идејно решење бр. 32/2016 од јула 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића, бр. 18, које је подносилац приложио уз захтев.</p> <p>- Ови Локацијски услови издају су на основу идејног решења бр. 32/2016 од јула 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића, бр. 18, које није у складу са важећим планским документом и садрже информацију да нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.</p>		
<p>Обрађивач</p>	<p>Шеф одсека</p>	<p>Начелник:</p>
<p>дипл. инг. арх. Љубић Жарко</p>	<p>дипл. економиста Стојановић Жикица</p>	<p>дипл. правник Миленковић Јасминка</p>