

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА-ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 53а, 54, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члана 2. и 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016), Урбанистичког пројекта у блоку 72, целини 2, подцелини 2Ца, -УП 2Ца, по ПГР-у 12 у Лесковцу (бр. потврде 350-83/17-02 од 14.02.2017. год.) и Плана генералне регулације 12 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 26/15) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено пословног објекта колективног становања са пословањем

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-3975-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-155/17-02; - захтев примљен 25.02.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-3975-ЛОЦ-1/2017; 353-155/17-02 од 04.04.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова изградњу стамбено пословног објекта колективног становања -подфазе А1 фазе 1 – по Урбанистичком пројекту у блоку 72, целини 2, подцелини 2Ца, -УП 2Ца, по ПГР-у 12 у Лесковцу,спратност објекта П+6 (приземље и 6 спрата) са оставама станара у таванском простору, на КП. бр.3658/1 и 3657/1 КО Лесковац у Лесковцу
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Омеровић Гордана МЗ Мирошевце Град Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 3658/1 КО Лесковац, површине 1395 m ² . КП бр. 3657/1 КО Лесковац, површине 2967 m ² . -укупно грађевинска парцела подфазе А1 фазе 1-П=4362 m ² (Податак о површини катастарске парцеле преузет је из Уверења-списка парцела, издатог од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац дана 24.02.2017. год.) Напомена :Пре издавања употребне дозволе за објекат, инвеститор је у обавези да изврши спајање горе наведених катастарских парцела
Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр.0-20/02/2017 од 20.02.2017. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг револуције, бр. 33, Лесковац потписано од стране одговорног лица пројектанта Александре Костић и главног и одговорног пројектанта Искренов Жарка, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300М98114, саставни је део ових локацијских услова.	

	<p>-Пуномоћје-овлашћење бр.02/02/2017 од 02.02.2017. год.</p> <p>-Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-83/17-02 од 14.02.2017. год.</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења за потребе израде урбанистичког пројекта</p>
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	<p>- Податак о површини катастарске парцеле преузет је из Уверења са списком парцела издатог од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац дана 24.02.2017. год.)</p> <p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-46/2017 од 24.02.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p> <p>-Копија плана бр. 952-04-46/2017 од 24.02.2017. год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
Адреса локације – место, улица и број изградње	Ул. Дубочица бб, Град Лесковац
Плански основ	План генералне регулације 12- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 26/15)
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	<p>Доминантна намена: 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 повремено боравак Додатни критеријум: преко 2.000 м² или П+4+Пк (ПС) Класификациони број: 112222 Категорија :В Учешће у укупној површини објекта: 91,06 %</p> <p>Пратећа намена: Зграде за трговину на велико и мало Објашњење: Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд. Додатни критеријум: до 400 м² и П+1 Класификациони број: 123001 Категорија :Б Учешће у укупној површини објекта: 8,94 %</p>
Постојећа врста земљишта	Неизграђено-градско грађевинско земљиште

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. 3658/1 и 3657/1 КО Лесковац се налазе на попису па није потребно извршити пренамену земљишта- страна 1588 служненог гласника- назначене у Ул. Пусторечкој
Постојећи објекти на парцели	/
Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења	/
<p>Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 12- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 26/15), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</p> <p>-КП бр. 3658/1 и 3657/1 КО Лесковац налази се у подцелини 2 Ца, за коју важе следећа правила грађења и уређења:</p> <p>ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 2Са, 2Сб и 2Сд</p> <p><i>Дозвољене делатности</i> у склопу вишепородичних стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката су из области: трговине (продавнице, маркети), услужног занатства (пекаре и др. занатске радње), услужних делатности (књижара, копирица и др.) угоститељства (ресторани и сл.), здравства (апотеке, ординације и сл.), социјалне заштите (сервиси за чување деце, играонице за децу), културе, забаве, спорта и пословно-административних делатности (филијале банке, представништва, агенције, пословни бирои и др.).</p> <p>Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру грађевинске парцеле/комплекса, уз услов да подземна етажа не угрожава суседне објекте, али не сме прелазити регулацију.</p> <p><i>Услови за формирање грађевинске парцеле</i></p> <p>Минимална површина парцеле за вишепородично становање 600m²</p> <p>Минимална површина парцеле за вишепородично становање са пословањем.... 800m²</p> <p>-Могу се градити: вишепородични стамбени, стамбено-пословни (пословање у приземљу)</p> <p>-у стамбено-пословном објекту, однос намена у објекту је: мин 60% становање, макс. 40% пословање;</p> <p><i>Минимална ширина фронта парцеле:</i></p> <p>-за слободностојеће стамбене и пословне објекте је 16,0м</p> <p>-за стамбене и пословне објекте у непрекинутом низу је 12,0м</p> <p>Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели</p> <p>-индекс заузетости парцеле: мах.50%</p> <p>-мин.10%уређена зелена површина</p> <p>-остало:саобраћајне површине и паркинг простори</p> <p>-Максимална висина вишепородичних објеката у зонама урбане трансформације може бити По+П+4 или (По+П+3+Пк).</p> <p>Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.</p> <p><i>Положај објекта у односу на регулацију</i></p> <p>Растојање између регулационе и грађевинске је 5,0м.</p> <p><i>Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела</i></p> <p>Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу , износи по правилу најмање половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 5,0m.</p> <p>Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних)</p>	

износи 1/2 висине вишег објекта.
 За изграђене објекте који су удаљени мање од 4.0m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
 Вишепородични слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања

Удаљеност од границе парцеле

Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката у прекинутом низу, (основног габарита, без испада) минимално удаљење од границе суседне парцеле износи 2.5m, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката које је прописано.

Вишипородични објекат је стамбени објекат који има више од четири стамбене јединице.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС и сл.).

Паркирање

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног објекта, обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то 1пм/1стан, тако да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се: испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или као отворена партерна паркиралишта уз могућност постављања транспарентних надстрешница.

Архитектонско обликовање

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде високог квалитета. Спољни изглед објеката, облик крова, материјали, боје и други елементи за централну градску зону утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта. Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзатка скривен атиком. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА:

Индекс изграђености	-постојећи-0, -планирани подфаза А1-0.78, -мах по ПГР и УП-у није дефинисан
Индекс заузетости %	-постојећи-0, -планирани подфаза А1-10,41 %, -мах по ПГР-у и УП-у -50 %
Намена објекта	Стамбено-пословни објекат колективног становања са пословањем у приземљу-трговина на мало
Тип објекта	слободностојећи
Хоризонтални габарит	У складу са приложеним идејним решењем и потврђеним урбанистичким пројектом, односно: габарит објекта: Подфаза А1 -приземље 25.00 м x 15.82м + 14.27 м x 3.85 м + 4,075 м x 1.00 м Типска стамбена етажа- од 1. до 6. спрата 28.85 м x 15.82м +11.52 м x 1.25 м + 4,075 м x 1.00 м+ 2x (9,115 x 1.020) м -таван 28.85 м x 15.82м + 11.52 м x 1.25 м + 4,075 м x 1.00 м+ 2x (9,115 x 1.020) м

Планирана спратност објекта	П+6 (приземље и 6 спрата) са оставама станара у таванском простору	
Површине објекта	<p>ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА:</p> <p>-укупна БРГП надземно: 3439.81 м² -укупна БРГП надземно са таваном: 3937.36 м² -површина земљиштаподобјектом/заузетост: 454.51м² -Хоризонтална пројекција објекта 497.55 м²</p> <p>-Бруто површине етажа бруто површина приземља 454.51м2 бруто површина првог спрата 497.55м2 бруто површина другог спрата 497.55м2 бруто површина трећег спрата 497.55м2 бруто површина четвртог спрата 497.55м2 бруто површина петог спрата 497.55м2 бруто површина шестог спрата 497.55м2 бруто површина тавана 497.55м2 -Укупна бруто површина објекта 3439.81м2 -Укупна бруто површина објекта са таваном 3937.36 м2</p> <p>-Нето површине етажа -Нето површина приземља 413.90 м² -Пословни део 307.39 м² -Стамбени део 106.51м² Нето површина првог спрата 401.50 м2 Нето површина другог спрата 401.50 м2 Нето површина трећег спрата 401.50 м2 Нето површина четвртог спрата 401.50 м2 Нето површина петог спрата 401.50 м2 Нето површина шестог спрата 401.50 м2 Нето површина тавана 172.05 м2 -Укупна нето површина објекта 2822.90 м2 -Укупна нето површина објекта са таваном 2994.95 м2</p>	
Регулациона и грађевинска линија	у складу са графичким прилогом идејног решења	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	у складу са графичким прилогом идејног решења	
Међусобна удаљеност постојећег објекта и суседних објеката	у складу са графичким прилогом идејног решења	
Коте	терена	У складу са идејним решењем
	приземља	У складу са идејним решењем
	венца	У складу са идејним решењем
	слемена	У складу са идејним решењем

Кров	У складу са идејним решењем
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са идејним решењем
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	У складу са идејним решењем
Етапност изградње	У складу са идејним решењем-фазна изградња, фаза1 састоји се од 3 подфаза, предмет ових локацијских услова је подфаза А1, док се цео комплекс реализује преко 5 фаза, са подфазама
Карактер (стални или привремени)	Стални
Прилаз објекту	У складу са условима за пројектовање и прикључење издатим од стране ЈП Урбанизам и изградња бр.1622 од 29.03.2017. год., односно прилаз објекту је са јавне површине Ул. Дубочица, која је уређена и у функцији је.
Паркирање	На парцели, отвореног типа, у складу са идејним решењем и урбанистичким пројектом, планирано је 43 паркинг места, један стан-једно паркинг место-36 (стамбени део) и 7 за пословни део (трговина на мало)
Зеленило	У складу са идејним решењем -10,53 % на грађевинској парцели фазе 1
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.
Нивелација парцеле	У складу са идејним решењем
УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	
Саобраћај	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење, издати од стране ЈП Урбанизам и изградња бр.1622 од 29.03.2017. год.
Прикључак на водоводну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 13.03.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац
Прикључак на канализациону мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 13.03.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац
Прикључак на систем даљинског грејања-топловодну мрежу мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење од стране ЈКП Топлана Лесковац,
Мере заштите од пожара	-Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија бр. 217-2608/17 од 06.03.2017. год. издати од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту

Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. Д 1001-50049/2-17 од 15.03.2017. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш ", Електродистрибуција Лесковац,
ПОСЕБНИ УСЛОВИ:	
Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.
Заштита животне средине	/
Енергетска ефикасност	Израдити елаборат енергетске ефикасности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе
Цивилна заштита	У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12).
Инжењерско-геолошки услови	Обавезна је израда геомеханичког елабората
НАПОМЕНА:	
<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова.</p> <p>ПГД-Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 23/2015 и 77/2015).</p> <p>Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор прилаже доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014).</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 96/2016) и услова за пројектовање и прикључење бр. Д 1001-50049/2-17 од 15.03.2017. 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.</p> <p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p>	

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24 са позивом на бр. 97 21-058.		
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	
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 $3937.36 \text{ м}^2 \times 100 \text{ дин.} = 393\ 736, 00$ и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03 , са позивом на број 97 21-058 , у корист Града Лесковца за израду локациских услова.	
Обрађивач: Љубић Жарко, дипл. инг. арх.	Шеф одсека: дипл. економиста Стојановић Жикица	Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка