

## 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 за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације у ПГР-у 1-"центар" у Лесковцу-блок 12-подцелина 12а на КП бр. 7364 КО Лесковац у Ул. Учитеља Јосифа бр.20-угао Ул. Учитеља Јосифа и Ул. Партизанска-урбана обнова (бр. потврде 350-216/17-02) и Плана генералне регулације 1 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу стамбено пословног објекта, спратност По+П+4+Пк на КП. бр.7364 КО Лесковац у Ул. Учитеља Јосифа бр.20, Град Лесковац

<b>ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ</b>	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-12643-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-214/17-02; - захтев примљен 09.05.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-12643-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-214/17-02 од 01.06.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта, спратност По+П+4+Пк, на КП. бр.7364 КО Лесковац,у Ул. Учитеља Јосифа бр.20 у Лесковцу
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Про-градња Стојановић ДОО Власотинце, Ул. Нешићев Кеј бб
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 7364 КО Лесковац, површине 698 m <sup>2</sup> .  (Податак о површини катастарске парцеле преузет је из Уверења-списка парцела, издатог од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац дана 10.05.2017. год.)
	Документација приложена уз захтев	<b>-Идејно решење са главном свеском бр.0-08/05/2017 од 08.05.2017. год.</b> 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 <b>300М98114</b> , <b>саставни је део ових локацијских услова.</b>  -Пуномоћје-овлашћење бр.01/11/2016 од 01.11.2016. год.  -Услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења за

	потребе израде урбанистичког пројекта
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 10.05.2017. год.)</p> <p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-151/2017 од 10.05.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p> <p>-Копија плана бр. 952-04-151/2017 од 10.05.2017. год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
Адреса локације – место, улица и број изградње	Ул. Учитеља Јосифа бр.20, Град Лесковац
Плански основ	<p>-Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације у ПГР-у 1-"центар" у Лесковцу-блок 12-подцелина 12а на КП бр. 7364 КО Лесковац у Ул. Учитеља Јосифа бр.20-угао Ул. Учитеља Јосифа и Ул. Партизанска-урбана обнова (бр. потврде 350-216/17-02)</p> <p>-План генералне регулације 1 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14)</p>
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	<p><b>Доминантна намена:</b> Стамбене зграде са 3 или више станова <b>Објашњење:</b> 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 <b>Додатни критеријум:</b> преко 2.000 м<sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС) <b>Класификациони број:</b> 112222 <b>Категорија :</b>В <b>Учешће у укупној површини објекта:</b> 86,74 %</p> <p><b>Пратећа намена:</b> Пословне зграде <b>Објашњење:</b> Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др) <b>Додатни критеријум:</b> до 400 м<sup>2</sup> и П+1 <b>Класификациони број:</b> 122011 <b>Категорија :</b>Б <b>Учешће у укупној површини објекта:</b> 13,26 %</p>
Постојећа врста земљишта	Изграђено-градско грађевинско земљиште
Потреба за пренаменом земљишта	/

Постојећи објекти на парцели	У складу са приложеним Идејним решењем
Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења	Све постојеће објекте на парцели уклонити
<p><b>Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 1- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/13), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</b></p> <p><b>-КП бр. 7364 КО Лесковац, у Ул. Учитеља Јосифа бр.20, налази се у подцелини 12 А, за коју важе следећа правила грађења и уређења:</b></p> <p><b>11. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 12 – БЛОК 12</b></p> <p>Урбанистичка целина 12 подељена је на типичне целине са ознакама карактеристичним за одређену, односно претежну намену:</p> <p>12а – породично становање  12б – вишепородично становање  12з – заједничка блоковска површина  12ј – културно-образовна установа –Центар за економику домаћинства  12ф– образовање – основна школа</p> <p><b>12а – ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b></p> <p><b><i>Врста и намена објеката који се могу градити</i></b>  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><b><i>Услови за образовање грађевинске парцеле</i></b>  – 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><b>Правила градње за породично становање и трансформацију из породичног у вишепородично дата су у општим правилима</b>  <b>У случају трансформације из породичног у вишепородично становање обавезна је израда урбанистичког пројекта.</b></p> <p><b><u>Урбана трансформација становања из породичног у вишепородично становање</u></b>, могућа је у свим зонама породичног становања у Плану, уколико се обезбеди мин. површина за вишепородично становање под следећим условима:</p> <p><b>ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ТРАНСФОРМАЦИЈУ ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b>  <b>У случају трансформације породичног у вишепородично становање обавезна је израда урбанистичког пројекта.</b></p> <p><b><i>Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане трансформације</i></b> ..... <b>600.00 m<sup>2</sup></b></p> <p><b><i>Минимална ширина фронта парцеле:</i></b></p> <p>-за слободностојеће стамбене објекте .....16,00m  -за објекте у прекинутом низу .....12,00m</p> <p><b><i>Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле</i></b>  - 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</p>	

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 m<sup>2</sup> 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 у препоруку израде Урбанистичког пројекта.

**Ограде**

- По правилу објекти вишепородичног становања се не ограђују.

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА ИЗ ПРИЛОЖЕНОГ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА КОЈА СУ У СКЛАДУ СА**

-Урбанистичким пројектом за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације у ППР-у 1-"центар" у Лесковцу-блок 12-подцелина 12а на КП бр. 7364 КО Лесковац у Ул. Учитеља Јосифа бр.20-угао Ул. Учитеља Јосифа и Ул. Партизанска-урбана обнова (бр. потврде 350-216/17-02) и Планом генералне регулације 1 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14):

Индекс изграђености	-планирани -3.556 -мах по ППР и УП-у није дефинисан
Индекс заузетости %	-постојећи-46.85 % -планирани -59,90 %, -мах по ППР-у -60 %
Намена објекта	<b>Стамбено-пословни објекат колективног становања са пословањем у приземљу</b>
Тип објекта	слободностојећи
Хоризонтални габарит	У складу са приложеним идејним решењем и потврђеним урбанистичким пројектом
Планирана спратност објекта	По+П+4+Пк (подрум,приземље, 4 спрата и подкровље)

<p>Површине објекта</p>	<p><b>ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА:</b></p> <p><i>УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА</i>  -укупна БРГП надземно: 2481.90 м<sup>2</sup>  -укупна БРГП (са подрумом) 3110.08 м<sup>2</sup></p> <p><i>БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</i>  -укупна БРУТО површина подрума са силазном рампом: 628.18 м<sup>2</sup>  -укупна БРУТО површина подрума без силазне рампе: 581.24 м<sup>2</sup>  -укупна БРУТО површина приземља: 391.40 м<sup>2</sup>  -укупна БРУТО површина првог спрата: 418.10 м<sup>2</sup>  -укупна БРУТО површина другог спрата: 418.10 м<sup>2</sup>  -укупна БРУТО површина трећег спрата: 418.10 м<sup>2</sup>  -укупна БРУТО површина четвртог спрата: 418.10 м<sup>2</sup>  -укупна БРУТО површина подкровља-тавана: 418.10 м<sup>2</sup></p> <p><i>НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</i>  -укупна НЕТО површина подрума: 585.24 м<sup>2</sup>  -укупна НЕТО површина приземља: 353.33 м<sup>2</sup>  -укупна НЕТО површина првог спрата: 360.61 м<sup>2</sup>  -укупна НЕТО површина другог спрата: 360.61 м<sup>2</sup>  укупна НЕТО површина трећег спрата: 360.61 м<sup>2</sup>  -укупна НЕТО површина четвртог спрата: 359.23 м<sup>2</sup>  -укупна НЕТО површина подкровља-тавана: 361.70 м<sup>2</sup></p> <p><b>ПРИЗЕМНИ ДЕО ОБЈЕКТА</b>  укупна БРУТО површина приземља (укупно са наткривеним паркинзима): 391.40 м<sup>2</sup>  -укупна НЕТО површина пословног дела објекта: 285.65 м<sup>2</sup>- 13.26%  -укупна НЕТО површина приземног дела објекта: 353.33 м<sup>2</sup>  површина земљишта под објектом/заузетост: 391.40 м<sup>2</sup> (П бруто приземља)</p>
<p>Регулациона и грађевинска линија</p>	<p>у складу са графичким прилогом идејног решења и потврђеним урбанисичким пројектом</p>
<p>Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела</p>	<p>у складу са графичким прилогом идејног решења и потврђеним урбанисичким пројектом</p>

Међусобна удаљеност постојећег објекта и суседних објеката	у складу са графичким прилогом идејног решења и потврђеним урбанистичким пројектом	
Коте	терена	у складу са графичким прилогом идејног решења и потврђеним урбанистичким пројектом
	приземља	у складу са графичким прилогом идејног решења и потврђеним урбанистичким пројектом
	венца	у складу са графичким прилогом идејног решења и потврђеним урбанистичким пројектом
	слемена	у складу са графичким прилогом идејног решења и потврђеним урбанистичким пројектом
Кров	у складу са графичким прилогом идејног решења и потврђеним урбанистичким пројектом	
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	у складу са графичким прилогом идејног решења и потврђеним урбанистичким пројектом	
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	у складу са графичким прилогом идејног решења и потврђеним урбанистичким пројектом	
Етапност изградње	у складу са графичким прилогом идејног решења и потврђеним урбанистичким пројектом- цео објекат	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Прилаз објекту	Постојећи, са северне стране са Ул. Учитеља Јосифа и са западне стране са Ул. Партизанска	
Паркирање	На парцели, отвореног типа, у приземљу објекта полузатвореног типа и у подземној гаражи објекта затвореног типа,а у складу са идејним решењем и урбанистичким пројектом, планирано је укупно 26 паркинг места, од чега 23 за стамбени део и 3 за пословни део	

Зеленило	У складу са идејним решењем -10,16 %
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.
Нивелација парцеле	У складу са идејним решењем
<b>УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ</b>	
Прикључак на телекомуникациону мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење, бр 7157-176984/2-2017 од 12.05.2017. год. издати од стране Телеком Србија АД Београд
Прикључак на водоводну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 19.05.2017. 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 19.05.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац
Прикључак на систем даљинског грејања-топловодну мрежу	Објекат се не прикључује на систем даљинског грејања
Мере заштите од пожара	-Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија бр. 217-6513/17 од 22.05.2017. 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. 129455/1 од 19.03.2017. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш ",Електродистрибуција Лесковац,
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ:</b>	
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:**

Приложено Идејно решење са главном свеском бр.0-08/05/2017 од 08.05.2017. 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 300M98114, саставни је део ових локацијских услова.

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.

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).

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).

-На основу издатих услова за пројектовање и прикључење бр. 129455/1 од 19.03.2017. год. издатих од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " ,Електродистрибуција Лесковац, инвеститор је у обавези да код подношења захтева за издавање грађевинске дозволе приложи потврду да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре наведене у условима, у плану имаоца јавног овлашћења-Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " ,Електродистрибуција Лесковац.

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.

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.

<b>Рок важности:</b>	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
<b>Таксе:</b>	На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, <b>градска административна такса за израду услова</b> износи $2824.43 \text{ m}^2 \times 100 \text{ дин} + 285.65 \text{ m}^2 \times 87 \text{ дин} = 282 443,00 + 24 851,55 = 307 294,55$ и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. <b>840-742241843-03</b> , са позивом на број <b>97 21-058</b> , у корист Града Лесковца за израду локацијских услова.
<b>Обрађивач:</b> Љубић Жарко, дипл. инж. арх.	<b>Шеф одељења:</b> дипл. правник Миленковић Јасминка