

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА-ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 8ђ, 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), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016), и Плана генералне регулације 3 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 7/14) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породично стамбеног објекта
у Лесковцу на КП бр. 3002/2 КО Лесковац, спратности По+П+1

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-14641-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-232/17-02; - захтев примљен 25.05.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-14641-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-232/17-02; -датум издавања: 19.06.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за изградњу породично стамбеног објекта у Лесковцу на КП бр. 3002/2 КО Лесковац, спратности По+П+1
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Предраг Стојановић, ул. Вука Караџића 1, Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 3002/2 КО Лесковац, површине 450 м ² . (Податак о површини катастарске парцеле преузет је из Уверења-списка за парцелу, издатог од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац дана 05.06.2017. год.)
	Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 06/17 од априла 2017. год. урађено од стране Дубочица пројект доо, Лесковац, ул. Јужноморавских бригада бб, Занатски центар 2 саставни је део ових локацијских услова. -Пуномоћје-овлашћење -Катастарско топографски план за КП бр. 3002/2 КО Лесковац
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	- Податак о површини катастарских парцела преузет је из Уверења-списка за парцелу, издатог од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац дана 05.06.2017. год. -Копија катастарског плана водова бр. 952-04-186/2017 од 05.06.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности	

	Лесковац. -Копија плана бр. 952-04-186/2017 од 05.06.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.
Адреса локације – место, улица и број изградње	Град Лесковац, Ул. Мишарска бб
Плански основ	План генералне регулације 3 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 7/14)
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	Доминантна и једина намена: Стамбене зграде са једним станом Објашњење: Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће Додатни критеријум: До 2000м ² и П+4+Пк(Пс) Класификациони број: 111012 Категорија : Б Учешће у укупној површини објекта: 100%
Постојећа врста земљишта	Незграђено 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. 3002/2 КО Лесковац се налази на попису, па није потребно извршити пренамену земљишта, односно сматра се да су пренамењене
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 3- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 7/14), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</p> <p>-КП бр3002/2 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Мишарска бб, налази у блоку 32, целини 1, подцелини 1а, за коју важе следећа правила грађења и уређења:</p> <p>Подела на целине Просторне целине у Плану ограничене су постојећом саобраћајном мрежом, транзитном саобраћајницом, железничким коридором Ниш-Лесковац и коритом реке Ветернице. Имајући у виду постојеће урбанистичке карактеристике простора као и планску документацију на основу које је вршена реализација у предходном периоду, у обухвату Плана издвајају се 5 (пет) просторних целина које садрже урбанистичке зоне и комплексе и то:</p> <p>Целина 1 П= 10,94ха Блокови 32 и 22 Граница: на западу је осовина корита реке Ветернице, на северу је осовина Булеvara Николе Пашића, на истоку је осовина ул. Димитрија Туцовића и ул. Ивана Милутиновића и на југу продужетак осовине ул. Цара Душана до пресека са осовином корита реке Ветернице. У обухвату се издвајају три подцелине 1а, 1б и 1в.:</p> <p>Подцелина 1а П= 5,90ха, Блок 32 Претежна намена: је породично становање, спратност објеката је П, П+1 до П+1+Пк.</p> <p>Обухват: између водног земљишта реке Ветернице, осовине Булеvara Николе Пашића на северу, ул. Димитрија Туцовића на истоку и северозападне међне линије катастарске парцеле 2970 КО</p>	

Лесковац (фабрика „Коста Стаменковић“). Делатности су заступљене дуж улице Димитрије Туцовића, као пратећа намена у оквиру зоне становања. Објекти су самостални на парцели или су у приземљу стамбених објеката. Од јавних објеката заступљен је електроенергетски објекат (ТС «Летекс»). Од осталих намена (централне делатности-бензинска станица) и неизграђене површине у западном и јужном делу, које немају излаз на јавну комуникацију. У северозападном делу евидентни су породични објекти на парцели без излаза на јавну површину.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама и зонама

ЗОНА СТАНОВАЊА Правила грађења за зону становања средњих густина ГН=(25-80ст/ха)ГС=(10-25стана/ха) Становање у целини 1 (подцелине 1а и 1б), целини 2, целини 3 и целини 4

Доминантна намена: Становање (породични и вишепородични објекти), вишепородични објекти социјалног становања, пословање и привређивање у оквиру зоне и дуж линијских центара
Пратеће намене у оквиру зоне становања: у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања и градског центра, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји. Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

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

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

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

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи 400м²

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу мањег производног објекта износи 16,00м.

Положај објекта у односу на регулацију

Код планирања и изградње нових објекта у потезу 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 одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 –План регулације и нивелације;

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредност, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

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

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Породично становање -индекс заузетости

парцеле:.....50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. П+2+Пк (приземље, две етаже и поткровље).

Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања.

Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат. У зони становања на парцелама већим од 400м², где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и **пословне објекте**. Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног

<p>објекта или као самостални. Спратност пословног објекта у је мах.П+1 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. Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% бруто површине објекта. Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70% бруто површине објекта. Производна делатност може егзистирати пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.</p> <p>Градња на грађевинској парцели намењеној објектима мање производне делатности У оквиру грађевинске парцеле у зони становања дозвољена је изградња: пословно производних објеката Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите. Даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.</p> <p>Помоћни објекти Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30м². Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0м (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.</p>	
<p>ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА НА ОСНОВУ ЗАХТЕВА- ПРИЛОЖЕНОГ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА КОЈА СУ У СКЛАДУ СА ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ ППР-ом 3 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 7/14):</p>	
Индекс изграђености	Није условљен ППР-ом 3, већ је условљена мах спратност- П+2+Пк (приземље, две етаже и поткровље).
Индекс заузетости %	Планирно стање-39.40% (мах. по ППР-3 = 50%)
Намена објекта	Индивидуално -породично становање
Хоризонтални габарит	Као приложеним идејним решењем
Спратност објекта	Планирана:По+П+1 (подрум, приземље и спрат)

<p>Површине објекта</p>	<p>ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА:</p> <p>-Укупна површина парцеле/парцела: 450,00м²</p> <p>-Укупна БРГП надземно објекта: 327,09м²</p> <p>-Укупна БРГП надземно свих објекта: 327,09 м²</p> <p>-Укупна БРУТО изграђена површина: 444,82 м²</p> <p>-Укупна НЕТО површина: 400,00м²</p> <p>-Површина приземља: 164,38м²</p> <p>-Површина земљишта под објектима/Заузетост свих објекта на парцели: 177,66 м²</p> <p>-Спратност (надземних и подземних етажа): По+Пр+1</p> <p>-Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): 11,20м</p> <p>-Спратна висина: Подрум 2,50 м Приземље 3,00 м Спрат 2,80 м</p> <p>-Број функционалних јединица/број станова: 1</p> <p>-Број паркинг места - 1гаража/по стану 1</p> <p>-Материјализација фасаде: Термоизолујућа фасада / Заглађени малтер/Ревитацолор АГ</p> <p>-Оријентација слемена: Север – југ</p> <p>-Нагиб крова: 33°</p> <p>-Материјализација крова: Фалцовани цреп</p>
<p>Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела , од регулационе линије и грађевинске линије</p>	<p>у складу са графичким прилогом идејног решења, објекат је удаљен од приступне јавне површине, Ул. Мишарске са јужне стране мин. 6,00 м, према суседним парцелама, са источне стране према КП бр. 3003 КО Лесковац, мин 2,50 м , са северне стране према КП бр. 3002/1 КО Лесковац од 4,49 м до 6,10 м и према стамбеном пролазу који је део КП бр. 3002/1 КО Лесковац са западне стране од 1,50 м до 3.963 м</p>

	Планирани објекат не поседује отворе стамбених проторија ка источној страни осим отвора помоћних просторија, вентилационих отвора и свеларника.	
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-цео објекат	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Прилаз објекту	Са улице Мишарска са јужне стране парцеле и планирано гобјекта	
Паркирање	На парцели, затвореног типа, планирано је а ПМ у гаражи у склопу објекта	
Зеленило	У складу са идејним решењем	
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	Користи се прилаз из Ул. Мишарске која је уређена	
Прикључак на водоводну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру бр. 64/2017 од 08.06.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	
Прикључак на канализациону мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру бр. 64/2017 од 08.06.2017. год.	

	издати од стране ЈКП Водовод Лесковац
Прикључак на телекомуникациону мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење, бр. 7157-210628/3-2017 од 12.06.2017. год. издати од стране Телеком Србија АД Београд
Прикључак на систем даљинског грејања-топловодну мрежу мрежу	/
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. 155800/1 од 16.06.2017. 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).
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 грађевинске дозволе.</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 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> <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.</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>Таксе:</p>	<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 27 134,02 динара (444,82 м² x 61 дин/м²) 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.</p>
<p>Обрађивач: Љубић Жарко, дипл. инг. арх.</p>	<p>Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка</p>	