

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 10 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 09/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу производног објекта
занатске радионице за производњу пецива, колача и торти са
складиштењем, категорија објекта Б, класификациони бр. 125101,
спратност П+1,
на КП бр. 13101/2, 13101/3 и 13102/2 КО Лесковац,
у Ул. Влајковој бр. 140 у Лесковцу**

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-31067-ЛОЦХ-2/2017; - заводни бр. 353-314/17-02; - захтев примљен 08.10.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-31067-ЛОЦХ-2/2017; - заводни бр. 353-314/17-02; -датум издавања: 13.11.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за изградњу производног објекта занатске радионице за производњу пецива, колача и торти са складиштењем, категорија објекта Б, класификациони бр. 125101, спратност П+1, на КП бр. 13101/2, 13101/3 и 13102/2 КО Лесковац, у Ул. Влајковој бр. 140 у Лесковцу
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Анђелковић Душан Лесковац, Ул. Влајкова бр. 140, Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	На основу уверења издатог од стране РГЗ СКН Лесковац бр. 952-04-309/2017 од 05.09.2017. год. -Површина КП бр. 13101/2 КО Лесковац = 201 м ² -Површина КП бр. 13101/3 КО Лесковац = 497 м ² -Површина КП бр. 13102/2 КО Лесковац = 241 м ²

	<p>-Површина планиране грађевинске парцеле која се састоји од КП бр. 13101/2, 13101/3 и 13102/2 КО Лесковац = 939 м²</p> <p>НАПОМЕНА: Инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе за објекат изврши спајање КП бр. 13101/2, 13101/3 и 13102/2 КО Лесковац у једну катастарску парцелу</p>
Документација приложена уз захтев	<p>-Идејно решење са главном свеском бр. 02/10/2017 од 02.10.2017. год. урађено од стране "Инкопројект инжењеринг", Трг Револуције бр. 33, Лесковац, одговорно лице пројектанта: Александра Костић, одговорни пројектант: Жарко Искренов, саставни је део ових локацијских услова.</p> <p>-Пуномоћје-овлашћење бр. 05/10/17 од 05.10.2017. год.</p> <p>-Катастарско-топографски план за КП бр. 13101/2, 13101/3 и 13102/2 КО Лесковац</p> <p>-Изјава сагласност суседа, власника КП бр. 13103 КО Лесковац, којим се даје сагласност за изградњу објекта на међној линији према парцели власника даваоца сагласности, односно КП бр. 13103 КО Лесковац</p>
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	<p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-354/2017 од 09.10.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p> <p>-Копија плана бр. 952-04-354/2017 од 09.10.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
Адреса локације – место, улица и број изградње	Ул. Влајкова бр.140 у Лесковцу, на КП бр. 13101/2, 13101/3 и 13102/2 КО Лесковац
Плански основ	План генералне регулације 10 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 09/12)

<p>Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)</p>	<p>1. Доминантна намена: Индустијске зграде Објашњење: Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. Додатни критеријум: радионице до 400 м² Класификациони број: 125101 Категорија :Б Учешће у укупној површини објекта:50%</p> <p>2. Пратећа намена: Затворена складишта Објашњење: Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама. Додатни критеријум: До 1.500 м² и П+1 Класификациони број: 125221 Категорија :Б Учешће у укупној површини објекта:50%</p>
<p>Постојећа намена у простору</p>	<p>-КП бр. 13102/2 и 13101/2 КО Лесковац-изграђено градско грађевинско земљиште-породично становање - КП бр. 13101/3 КО Лесковац-неизграђено градско грађевинско земљиште</p>
<p>Потреба за пренаменом земљишта</p>	<p>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. 13102/2, 13101/2 и 13101/3 КО Лесковац се налази на попису, па није потребно извршити пренамену земљишта, односно сматра се да су пренамењене.</p>
<p>Постојећи објекти на парцели</p>	<p>Постојећи породично стамбени објекат на КП бр. 13102/2 и 13101/2 КО Лесковац, спратности П, П бруто=141 м²-задржава се</p>
<p>Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 10- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 09/12), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</p>	

Према Плану генералне регулације 10 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 03/12) и графичком прилогу "план намене површина", предметне КП бр. 13101/2, 13101/3 и 13102/2 КО Лесковац, налазе се у блоку 63, целина А- подцелина-**БЛОК А2**-намена предметног простора -породично становање у дубини парцеле са централним делатностима према Ул. Влајкова.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА на основу приложеног Идејног решења која су у складу са правилима грађења и уређења из планског документа ПГР-а 10 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 09/12):

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и **посебна правила** уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

Блок а2:

СТАНОВАЊЕ:

Заступљени су слесећи објекти становања:

Породични објекти – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

- Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под условима датим за Блок а1.

„ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР“

Формиран је као „позеж“ дуж праваца повезивања са општим и локалним центром и намена тих површина је претежно комерцијалног карактера – Ул.Влајкова,

Разрада простора вршиће се према правилима датим у Блоку а1.

Блок а1:

СТАНОВАЊЕ:

Заступљени су следећи објекти становања:

1. Породични објекти – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

- Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања;
- За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.

- Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:

• Постојећи пословни објекти и објекти индивидуалне стамбене градње, до реализације простора (њиховог рушења), могу се санирати и реконструисати, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

- обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова

грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене;

- реконструкција свих врста инсталација;
- адаптација простора унутар постојећег габарита;

за објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12 м².

Обнова и реконструкција постојећих објеката несме да наруши општа и посебна правила грађења за предметну зону, а то су:

- У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.

- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.

- На грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле.

- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, децје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.

- Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и оставе не веће од 20 м², помоћни објекти: летња кухиња, остава мања од 20 м², гаража, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу).

Минимална површина парцела:

- за слободностојећи стамбени објекат.....300м²
- за двојни објекат.....400м² (две по 200м²)
- заобјеката у непрекинутом низу.....150м²
- полуатриумских објеката.....130м²
- у прекинутом низу.....200м²
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели).. 450м²
- **становање и делатност на парцели..... 800м²**

Најмања ширина уличног фронта:

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

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање - Пословни и мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 800м² и има минималну ширину уличног фронта 15,00m.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50m
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50m

- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m

- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50 m

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:

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 50%;
- Породично становање и пословање 40%;

Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 1,0;
- Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина/;

Највећа дозвољена спратност и висина објекта је за:

- Породични стамбени објекат - П+2 (приземље+две етаж)е или П+1+Пк (приземље+једна етаж+поткровље), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 12,00м. Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).
- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 5,00м. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Пословни објекти – П+1 (приземље+једна етаж), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 7,50 м. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта. Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

„ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР“

Формирани су као „поземи“ дуж праваца повезивања са општим и локалним центром и намена тих површина је претежно комерцијалног карактера – Ул.Влајкова, Радничка, Солунских ратника и Ул. Краља Петра.

Разрада простора вршиће се према следећим правилима:

- за комерцијално –пословне делатности:
 - индекс заузетости парцеле је мах 60%;
 - индекс изграђености парцеле макс. 2.5;
 - спратност макс. П+3;
 - зелене површине мин. 15%.

- За мешовиту делатност

Важе правила грађења дата за предметну зону односно блок.

Блок а2:

СТАНОВАЊЕ:

Заступљени су слесећи објекти становања:

Породични објекти – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

- **Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под условима датим за Блок а1.**

ОБРАЗОВАЊЕ

У Блокау а2 изграђен је објекат за образовање средња школа Хемијско-техничка школа

„Божидар Ђорђевић Кукар“ која тренутно задовољава потребе насеља. Планирана је, евентуална, обнова и доградња на основу општих правила грађења (3.1.2.)

„ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР“

Формиран је као „потез“ дуж праваца повезивања са општим и локалним центром и намена тих површина је претежно комерцијалног карактера – Ул.Влајкова.

Разрада простора вршиће се према правилима датим у Блоку а1.

Породично становање је по површини највише заступљено у грађевинском подручју насеља. У зони „А“ је углавном заступљено породично становање са слободностојећим објектима, уз стварање могућности за погушћавање постојеће зоне становања планирањем изградње уличних коридора приступних саобраћајница.

Карактеристике су следеће:

- производне делатности малог обима и трговина на велико на грађевинској парцели у овој зони би се дозволиле уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

Породично становање са радом (мала привреда) даје могућност да се у оквиру основног типа становања обезбеде просторни услови за обављање производних активности које су везане са услужним делатностима од занатских радионица до мини погона за најразличитију производњу (пекаре, проузводња теста, пецива и колача, мањи производни капацитети, и тд.). величина и просторна организација дела који се намењује пословању у склопу овог садржаја, разматраће се у конкретним случајевима зависно од величине парцеле, положаја у ширењу окружења, комуналне опремљености и задовољењу аспекта заштите човекове средине. Код овог вида становања потребно је посебно водити рачуна о организацији и уређењу парцеле породичног становања. садржаји на парцели не смеју да утичу на аерозагађење, а озелењивање и начин оградања парцеле треба да допринесу квалитетнијем и лепшем микроамбијенту околног простора.

Карактеристике су следеће:

- индекс заузетости грађевинске парцеле би био максимално 40%
- обавезна је реализација прво објекта са наменом становања (у целини, у већем или мањем делу), односно обезбеђивање просторних услова за један такав објекат.

Индекс изграђености	Планирно стање-0.62
Индекс заузетости %	Планирно стање-39.88 %
Намена објекта	производни објекат-занатска радионица за производњу пецива, колача и торти са складиштем, категорија објекта Б, класификациони бр. 125101, спратност П+1, на КП бр. 13101/2, 13101/3 и 13102/2 КО Лесковац, у Ул. Влајковој бр. 140 у Лесковцу
Хоризонтални габарит	Као приложеним идејним решењем, односно: Габарит приземља: 12.50 м x 18.70 м Габарит спрата: 12.50 м x 18.70
Спратност објекта	Планирана: П+1 (приземље и спрат)
Површине објекта	ПРИЗЕМЉЕ: Пнето приземља објекта= 221.25 м ² Пбруто приземља објекта= 233.75 м ²

	<p>СПРАТ: Пнето спрата објекта=223.65 м² Пбруто спрата објекта= 233.75 м²</p> <p>УКУПНА површина објекта: Пнето објекта=221.25+223.65 = 444.90 м² Пбруто објекта= 233.75+ 233.75 =467.50 м²</p>	
Положај објекта на парцели:	У свему као у идејном решењу бр. 02/10/2017 од 02.10.2017. год. урађено од стране "Инкопројект инжењеринг", Трг Револуције бр. 33, Лесковац, одговорно лице пројектанта: Александра Костић, одговорни пројектант: Жарко Искренов, односно објекат је лоциран на растојању од 5,00 м од регулационе линије Ул. Влајкове са источне стране, на међној линији према КП бр.13103 КО Лесковац(приложена сагласност вланика КП бр. 13103 КО Лесковац) са северне стране, и од 58 цм до 94 цм према стамбеном прилазу за јужне стране.	
Регулациона и грађевинска линија	Као у графичком прилогу идејног решења и у складу са графичким прилогом ППР-а 4- план регулације и нивелације	
Прилаз објекту и парцели	Колски и пешачки прилаз парцели и објекту је из стамбеног прилаза који се директно наслања на Ул. Влајкову	
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, 0,10 цм
	венац	У складу са идејним решењем, односно 749цм
	слемена	У складу са идејним решењем, односно 848цм
Кров	У складу са идејним решењем -кровни панел	
Грађевински елементи објекта	У складу са идејним решењем	

(еркери, спољне степенице итд.)	
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	Фасадни панел и полуструктурална фасада
Етапност изградње	У складу са идејним решењем-цео објекат
Карактер (стални или привремени)	Стални
Паркирање	Планирано 5 паркинг места отвореног типа
Зеленило	У складу са идејним решењем -27,86 %
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле
УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	
Прикључак на водоводну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 11.09.2017. 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 11.09.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац
Мере заштите од пожара:	У складу са издатим обавештењем бр. 217-12277/17 од 13.09.2017. год. издатим 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. 245004/1 од 20.09.2017. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш ",Електродистрибуција Лесковац
ПОСЕБНИ УСЛОВИ:	
Услови препарцелације:	Инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе за објекат изврши спајање КП бр. 13101/2, 13101/3 и 13102/2 КО Лесковац у једну катастарску парцелу.
Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.
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:

-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.

-ППД-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 и 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 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.

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 админист 20 570, 00 динара (467.50 м ² x 44 дин/м ²) 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: дипл. инг. арх. Љубић Жарко	Шеф одсека: дипл. правник Здравковић Душанка	Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка
---	---	---