

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 8ђ, 53а, 54, 55, 56 и 57. 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), Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта – ПГР 1, блок 12а-у Лесковцу на КП бр.7336,7337 и 7338 КО Лесковац(нови број 15206 КО Лесковац), (бр. потврде 350-346/17-02 од 15.11.2017. год.) и Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(за потребе измене решења о грађевинској дозволи у току градње)
за изградњу стамбено-пословног објекта за вишепородично становање
у Ул. Млинска у Лесковцу на КП бр. 15206 КО Лесковац у Лесковцу

Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова	353-336/17-02 од 27.11.2017. године РОП-ЛЕС-36943-ЛОЦ-1/2017	датум издавања: 24.12.2017. године
Предмет	Локацијски услови (за потребе измене решења о грађевинској дозволи у току градње) за изградњу стамбено-пословног објекта за вишепородично становање у Ул. Млинска у Лесковцу на КП бр. 15206 КО Лесковац у Лесковцу ову	
Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса	БРИОНИ ЛУХ Д.О.О. Ул. Бунатовачка бр.5/7, Лесковац и Драган Сантаи, Ул. Ратка Павловић 86, Лесковац	
Подаци о пуномоћнику	Николић Вељко из Лесковца	
Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле	КП бр. 15206 КО Лесковац П=1274 м ²	
Право на земљишту подносиоца	Својина, приватна	
Приложена документација уз захтев	-Идејно решење бр. 14-11/0-17 од новембра 2017. год. урађено од стране Агенција за некретнине, консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ”, Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац -Пуномоћје од 27.11.2017. год.	
Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра	-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-422/2017 од 04.12.2017. год. издата од стране Републичког геодетског завода-СКН Лесковац -Копија плана 952-04-422/2017 од 04.12.2017. год.. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац	

Плански основ	План генералне регулације 1, (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)
Класификација и категоризација објеката на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта	<p>Доминантна намена: Назив: 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 повремен боравак Додатни критеријум: преко 2.000 м² или П+4+Пк (ПС) Класификациони број: 112222 Учешће у укупној површини објекта :96.02% Категорија :В</p> <p>Остала намена: Назив: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 пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. Додатни критеријум: до 400 м² или П+1 Класификациони број: 123001 Учешће у укупној површини објекта : 3.98% Категорија :Б</p>
Постојећа врста земљишта	Градско грађевинско земљиште
Постојећа намена парцеле у простору	Парцела је изграђена, вишепородично становање са пословањем
Намена земљишта по плану намена површина из Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)	Индивидуално становање- са могућношћу трансформације у вишепородично са пословањем
Постојећи објекти на парцели	Постојећи стамбено-пословни објекат у изградњи
Објекти предвиђени за рушење на парцели-	Нема објеката предвиђених за рушење
Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа- Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)	<p>КП бр. 15206 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Млинска ,налази се по плану намена површина из Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14) у зони индивидуалног становања у блоку 12, целина 12а, где је предевиђена могућност трансформације породичног становања у вишепородично са пословањем, уз обавезу израде урбанистичког пројекта и у том случају важе следећа правила:</p> <p>12а – ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ Врста и намена објеката који се могу градити</p>

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.

Услови за образовање грађевинске парцеле

– 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.

Правила градње за породично становање и трансформацију из породичног у вишепородично дата су у општим правилима

У случају трансформације из породичног у вишепородично становање обавезна је израда урбанистичког пројекта.

УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА СТАНОВАЊА ИЗ ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ, могућа

је у свим зонама породичног становања у Плану, уколико се обезбеди мин. површина за вишепородично становање под следећим условима:

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ТРАНСФОРМАЦИЈУ ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

У случају трансформације породичног у вишепородично становање обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане трансформације

.....600.0
0 m²

Минимална ширина фронта парцеле:

-за слободностојеће стамбене објекте

.....16,00m

-за објекте у прекинутом низу

.....12,00m

Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле

- 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 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.

Пристап на парцелу и паркирање

- Пристап на парцелу обезбедити са јавне површине- постојећих улица;

- Паркирање обезбедити према прописима једно паркинг место на 70 m² објекта, односно једно паркинг место на један стан.

	<p>Највећи дозвољени индекси заузетости парцеле -индекс заузетости парцеле.....60%</p> <p>Спратност и висина објекта - 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 уз препоруку израде Урбанистичког пројекта.</p> <p>Ограде - По правилу објекти вишепородичног становања се не ограђују.</p>
<p>Правила грађења објекта на парцели на основу захтева инвеститора –Идејног решења бр. 14-11/0-17 од новембра 2017. год. урађеног од стране Агенције за некретнине, консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ” , Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца, 11/14) , Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта –ПГР 1, блок 12а-у Лесковцу на КП бр.7336,7337 и 7338 КО Лесковац (нови број 15206 КО Лесковац), (бр. потврде 350-346/17-02 од 15.11.2017. год.)</p>	<p>-Правила грађења: -Габарит објекта: Неправилног облика, а у свему као у Идејном решењу бр. 14-11/0-17 од новембра 2017. год. урађеним од стране Агенције за некретнине, консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ” , Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац, и Урбанистичком пројекту за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта –ПГР 1, блок 12а-у Лесковцу на КП бр.7336,7337 и 7338 КО Лесковац (нови број 15206 КО Лесковац), (бр. потврде 350-346/17-02 од 15.11.2017. год.),односно:</p> <p>-површине објекта:</p> <p>- УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА <u>укупна БРУТО површина објекта: 2640.70 м²</u> <u>укупна НЕТО површина објекта: 2218.98 м²</u></p> <p>-ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА <u>укупна БРУТО површина пословног дела објекта: 2570.08 м²</u></p> <p>-ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА <u>укупна БРУТО површина пословног дела објекта: 70.62 м²</u></p> <p>-површина земљишта под објектом/заузетост (планирано): 389.10 м² (П бруто приземља) - 30.54 %</p> <p>-намена објекта: стамбено-пословни-колективно становање са пословањем</p> <p>-спратност-планирана-По+П+4+Т-(таван намењен становању-дуплекс станови на 4. спрату и тавану)</p> <p>-положај: у свему према Идејном решењу бр. 14-11/0-17 од новембра 2017. год. урађеним од стране Агенције за некретнине, консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ” , Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац, и Урбанистичком пројекту за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за</p>

изградњу стамбено-пословног објекта –ПГР 1, блок 12а-у Лесковцу на КП бр.7336,7337 и 7338 КО Лесковац (нови број 15206 КО Лесковац), (бр. потврде 350-346/17-02 од 15.11.2017. год.)

-висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.):

-слеме: 19.85 м

-број паркинг места: 31

-број функционалних- стамбених јединица-31-(30 станова, 1 пословни простор)

-нагиб крова: 30 °

-материјализација фасаде: малтерисана ,бојена-демит фасада, камена облога на делу фасаде, акрилпласт

-индекс заузетости:

-планирани – 30.54 %, мах по ПГР-у 1- 60 %

-индекс изграђености:

-планирани – 2.07, мах по ПГР-у није ограничен

-кота пода приземља: +0.15 цм од коте нивелете

-прилаз објекту- пешачки и колски:са јавне површине Ул. Млинске са јужне стране

-к а р а к т е р(стални или привремени):-стални

-етапност изградње (цео објекат или део): **цео**

-Хоризонтална регулација:у свему према Идејном решењу бр. 14-11/0-17 од новембра 2017. год. урађеним од стране Агенције за некретнине,консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ” , Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац, и Урбанистичком пројекту за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта –ПГР 1, блок 12а-у Лесковцу на КП бр.7336,7337 и 7338 КО Лесковац (нови број 15206 КО Лесковац), (бр. потврде 350-346/17-02 од 15.11.2017. год.),односно:

-објекат је удаљен 3 м од регулационе линије Ул. Млинске са јужне стране, 5м од међне линије према КП бр. 7335 КО Лесковац са источне стране, 7,52 м од међне линије према КП бр. 7345 КО Лесковац са северне стране, и 2.52 м од међне линије према КП бр. 7339 КО Лесковац са западне стране

Вертикална регулација: у свему према Идејном решењу бр. 14-11/0-17 од новембра 2017. год. урађеним од стране Агенције за некретнине,консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ” , Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац и Урбанистичком пројекту за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта –ПГР 1, блок 12а-у

	<p>Лесковцу на КП бр.7336,7337 и 7338 КО Лесковац (нови број 15206 КО Лесковац), (бр. потврде 350-346/17-02 од 15.11.2017. год.)</p> <p>-Услови за уређење грађевинске парцеле: у свему према Идејном решењу бр. 14-11/0-17 од новембра 2017. год. урађеним од стране Агенције за некретнине, консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ” , Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац, и Урбанистичком пројекту за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта –ПГР 1, блок 12а-у Лесковцу на КП бр.7336,7337 и 7338 КО Лесковац (нови број 15206 КО Лесковац), (бр. потврде 350-346/17-02 од 15.11.2017. год.)</p>
<p>Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктурну мрежу, 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>-Услови за пројектовање и прикључење бр. 341519/1-17 од 21.12.2017. 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. 104/2017 од 14.12.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење бр. 7157-475236/4-2017 од 11.12.2017. год. издати од стране Телеком Србија-предузеће за телекомуникације а.д., регија Ниш, извршна јединица Лесковац, Ул.Светозара Марковића бр.1</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈКП Топлана Лесковац, Ул. Лесковачког одреда бр.4</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац бр. 6576 од 21.12.2017. год.</p> <p>-Услови за пројектовање у погледу мера заштите од пожара бр. 217-16943/17 од 11.12.2017. год. издато од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту</p>
<p>Остали услови:</p>	<p>Обезбеђење суседних објеката Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.</p> <p>Цивилна заштита У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12).</p> <p>Енергетска ефикасност Израдити елаборат енергетске ефикасности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.</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 263 152, 00 динара ($2570.08 \text{ м}^2 \times 100 \text{ дин/м}^2 + 70.62 \text{ м}^2 \times 87 \text{ дин/м}^2$) 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.</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>-Идејно решење бр. 14-11/0-17 од новембра 2017. год. урађено од стране Агенције за некретнине, консалтинг и пројектовање „ПЕГАЗ”, Булевар Ослобођења 39/4, Лесковац саставни је део ових локацијских услова</p> <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 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).</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>Обрађивач:</p>	<p>Шеф одсека:</p>	<p>Шеф одељења:</p>
<p>дипл. инг. арх. Љубић Жарко</p>	<p>дипл. правник Здравковић Душанка</p>	<p>дипл. правник Миленковић Јасминка</p>