

## 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), обавештења бр. 2019/17-02 од 25.12.2017. год. издатог од стране Одељења за урбанизам градске управе града Лесковца и PGR-а 4 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за пренамену пословног у стамбени простор у стамбено-пословном објекту спратности По+П+4+Пк, на КП бр.7563 КО Лесковац у Ул. Јанка Веселиновића, Град Лесковац

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-3711-ЛОЦ-1/2018; - заводни бр. 353-148/18-02; - захтев примљен 18.02.2018. год. - датум издавања 14.03.2018. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за пренамену пословног у стамбени простор у стамбено-пословном објекту спратности По+П+4+Пк, на КП бр.7563 КО Лесковац у Ул. Јанка Веселиновића, Град Лесковац
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	ПГТАР „НЕСКО“, Ул. Милентија Поповића бр.52, Власотинце
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	-Површина парцела: КП бр. 7563 КО Лесковац = 2054 м <sup>2</sup>  На основу уверења издатог од стране РГЗ СКН Лесковац 19.02.2018. год.
Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 1-05/02/2018 од фебруара 2018. год. урађено од стране „ Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције, бр. 33, Лесковац, одговорно лице пројектанта: Александра Костић, одговорни пројектант: Искренов Жарко дипл.инж.арх., саставни је део ових локацијских услова.  -Пуномоћје бр. 08/02/18 од 08.02.2018. год.  -Катастарско-топграфски план за предметни простор	

	-Докази о уплати републичке административне таксе за захтев и таксе за ЦЕОП
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-44/2018 од 19.02.2018.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.  -Копија плана бр. 952-04-44/2018 од 19.02.2018.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.
Адреса локације – место, улица и број изградње	КП бр. 7563 КО Лесковац , Град Лесковац , Ул.Јанка Веселиновића
Плански основ	-ПГР 4 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14)
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ( "Сл. гласник РС" бр. 22/15)	Доминантна намена:  <b>- СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ</b>  <b>Назив-</b> Стамбене зграде са три или више станова  <b>-Објашњење-</b> Издвојене стамбене зграде са три стана, 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> 112213  <b>-Категорија-</b> В  <b>-Процентуална заступљеност-</b> 100 %
Постојећа врста земљишта	-Врста земљишта-изграђено градско грађевинско земљиште
Потреба за пренаменом земљишта	/
<p align="center"><b>Правила уређења и грађења из планског документа - -ПГР 4 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) за зону или целину у којој се налазе предметне катастарске парцела</b></p> <p><b>КП бр. 7563 КО Лесковац се налази у урбанистичко функционалној целини 2 (УФЦ 2) за коју важе следећа правила грађења и уређења:</b></p> <p><u>Стамбено-пословни објекти</u> Као један од облика становања, јавља се у Блоковима 15 (УФЦ А2) и 22 (претежно дуж градске саобраћајнице ул.Радничке.) Правила уређења и грађења, начин реализације, истоветан је као у делу <b>„А - а“</b></p> <p><b>Услови за формирање нових грађевинских парцела за изградњу вишепородичних стамбених објеката, укрупњавањем постојећих породичних грађевинских парцела или тоталном реконструкцијом дела или целог Блока:</b></p> <p>Урбанистички параметри, а нарочито индекс изграђености (Iiz.) и индекс заузетости (Iza), треба да</p>	

буду у функцији одрживог развоја становања на предметном простору.

*Карактеристични су урбанистички параметри за овај простор – густина насељености не одговара једном граду а још мање „централној градској зони“ („ЦЕНТАР ЈУГ“). – посебно индекс изграђености.*

Планирани максимални урбанистички параметри (стечена планска обавеза - ППР града Лесковца):

- Гн = 200,00 ст/ха ( средња густина становања)
- Ииз= до 2,4 за новопланиране објекте (не изграђено грађевинко земљи- ште )  
до 3,2 у зони обнове и реконструкције,  
до 4,2 у мешовитој и зони пословања
- Иза= до 50 % за новопланиране објекте(не изграђено грађевинко земљи- ште )  
до 70% у мешовитој зони,  
до 80% у зони обнове и реконструкције

На простору Зоне А, густина становања није добро избалансирана. Евидентирани су концентracије локација са максималним искоришћењем (ромско насеље) кефицијента изграђености а самим тим и до велике густине блока или више блокова (нарочито оних који су локацијски популарни). Грађене су мање стамбене јединице на парцели са високим индексом искоришћености (ромско насеље и до 100% искоришћености и неки стари делови стамбених насеља чији индекс искоришћености прелази и 80%) . Више таквих парцела у једном блоку доводи до низа других урбаних проблема. Густина насељености у границама ППР-е је различита и креће се од 65 ст/ха до 250ст/ха – средња за цело подручје плана је 75ст/ха.

ГУП-ом је прецизиран појам максималне средње густине – 200 ст/ха за зону „Б“ шири градски центар коме и припада предметни план.

*Избалансирана средња вредност густине постиже се већом густином изградње односно повећањем **Ииз** (индекса изграђености) и смањењем индекса заузетости (тамо где је параметар прекорачио дозвољене вредности) – вишепородичне зграде, блоковски начин изградње а мање породични самостојећи објекти мале спратности.*

*Исказани показатељи густине становања одређују спратност, а тиме и могуће типологије стамбене изградње.*

Да би се, у наведеним Блоковима предметне Зоне, постигла избалансирана средња вредност густине изградње („урбана трансформација“), потребно је да се Блокови, где је заступљена изградња чисто породичног становања, трансформишу у Блокове мешовите изградње са претежном наменом – вишепородично становање.

**За новопланиране површине и објекте формиране тоталном реконструкцијом дела Блока или целог Блока , урбанистички параметри су следећи:**

Грађевинска парцела у овој зони може да се намени и за чисто пословање и то из области трговине на мало, угоститељства, здравствене и социјалне заштите, културне и друштвене активности општег карактера.

**Оптimalна спратност** вишепородичног стамбеног објекта је По+П+4+Пк, максимална По+П+8 (максимална спратност важи само у случају трансформације на нивоу грађевинског блока).

**Производне делатности у овој зони се не могу дозволити.**

Напред наведене вредности се могу постићи формирањем УФЦ-а у оквир једног Блока или у оквиру граница целог Блока. То подразумева „спајање више грађевинских парцела породичне изградње у једну“ односно стварање урбанистичких услова за изградњу више од једног вишепородичног објекта.

Напред наведени урбанистички параметри омогућују инвеститорима оптималне услове изградње, а граду избалансирану средњу вредност густине становања. За овакав начин изградње обавезна је израда „Урбанистичког пројекта“.

На површинама наведених Блокова, дозвољена је изградња вишепородичних објеката у виду „изолованих ВП објеката“ у Зони породичне изградње. Код ове врсте изградње урбанистички параметри су строжији, а инвеститорима мање исплативи односно немају економску оправданост. Исказани параметри су преузети, као планска обавеза из ГУП-а:  
*Минимална површина парцеле за вишепородично становање.....600m<sup>2</sup>*  
*Минимална површина парцеле за вишепородично становање са пословањем.....800m<sup>2</sup>*

Минимални урбанистички параметри за вишепородично становање у зонама урбане трансформације - у оквиру границе Плана предвиђен је овакав тип изградње за "станове социјалног становања" -УФЦ А4

-површина парцеле .....	мин. 600 m <sup>2</sup>	мин. Ии=1,2	Из= 40%
-површина парцеле .....	мин. 1000 m <sup>2</sup>	мин. Ии=2,2	Из= 40%
-површина парцеле .....	мин. 2000 m <sup>2</sup>	мин. Ии=3,5	Из= 50%

**Максимална** спратност По+П+8 (максимална спратност важи само у случају трансформације на нивоу грађевинског блока).

Минимална ширина фронта парцеле:

-за слободностојеће стамбене објекте .....	20,00m
-за објекте у прекинутом низу .....	15,00m

У централној градској зони, где је становање претежна намена, захтевна је урбана структура "мешовите намене" - вишепородично становање са пословањем или пословање са вишепородичним становањем. Овакав вид становања као претежна намена, планира се, управо, у Зони "А".

а) Максимални урбанистички параметри за вишепородично становање са пословањем у Зони "А" - зони урбане обнове тоталне реконструкције целог Блока:

Гн = 200,00 ст/ха ( средња густина становања)

Ииз= до 4,2

Иза= до 70%

**Максимална** спратност По+П+8

б) Максимални урбанистички параметри за вишепородично становање са пословањем у Зони "А" - зони урбане обнове тоталне реконструкције целог Блока (издвојене површине и објекти):

Гн = 200,00 ст/ха ( средња густина становања)

Ииз= до 3,2

Иза= до 80%

**Максимална** спратност По+П+8

#### УФЦ „А2“

У оквиру Зоне „А“ у Блоку 15, формирана је УФЦ „А2“ – вишепородичних стамбено пословних објеката. На површини од 0,5ха од тога 1,2ха припада саобраћајним површинама. УФЦ "А2" се састоји од три грађевинске парцеле различитих урбанистичких параметара и површина и објеката од јавног интереса (саобраћајне површине и комунални објекти). Изграђени објекти - стамбене пословни, грађени су посебно, на појединачним грађевинским парцелама и као такви имају неповољне урбанистичке параметре са нерационалном урбанистичком структуром. Обједињени у УФЦ-у "А2" урбанистички параметри су повољни, на нивоу планираних у оквиру Зоне са рационалном физичком структуром.

Максималне вредности урбанистичких параметара изградње су:

Иза = 70%

Спратност: По+П+4+Пк, уз обавезну

проверу изразом урбанистичког пројекта.

**Најмања дозвољена удаљеност стамбених објеката међусобно и од граница парцела**

#### **Међусобна удаљеност**

Минимална међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката, осим у низу је 5,0m.

Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 4,0m.

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи ½ висине вишег објекта.

За изграђене објекте који су удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

#### **Удаљеност од границе парцеле**

Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката у прекинутом низу, минимално удаљење од границе суседне парцеле износи 1/3 висине објеката, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката које је прописано.

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

**Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

**Стамбени, пословно стамбени (пословање у приземљу) за вишепородичне објекте**  
 На гађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта – гаража са обезбеђивањем минимално гаражних места  $\frac{1}{2}$  броја у односу на број станова планираних у главном објекту. Услови за изградњу помоћног објекта – гаража не морају да се обезбеде уколико се у оквиру сутеренске или приземне етаже главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила мин.  $\frac{1}{2}$  броја у односу на број планираних станова.

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	$m^2$ запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	$m^2$ запослен	23-35 7-9
	Агенције	$m^2$ запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	$m^2$ запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	$m^2$ запослен	30-45 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Индустрија	$m^2$ запослен	100-150 15-50
	Електросервис	$m^2$ запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	$m^2$ запослен	60-80 3-5
	Магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	Робне куће	$m^2$ запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	$m^2$	50-80
	Мешовита трговина	$m^2$	20-40
	Млекара, продавница хлеба	$m^2$	30-600
	Посластичарница	$m^2$	40-80
	Дуван, новине	$m^2$	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
Угоститељски објекти	Техничка роба	$m^2$	25-50
	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
Здравствени објекти	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Домови за старе	кревети	5-10

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА на основу приложеног Идејног решења која су у складу са правилима грађења и уређења из планског документа:**

Индекс изграђености	Задржава се постојећи-3.13
Индекс заузетости %	Задржава се постојећи-44.47%
Намена објекта	<b>Вишепородично стамбени-пословни објекат</b>
Хоризонтални габарит	Задржава се постојећи
Спратност објекта	Постојећа се задржава-По+П+4+Пк
Опис планираних радова	Планирана је промена намене пословног простора – локала у приземљу (локал бр.7, локал бр.9 и локал бр.13 - укупне нето површине 455.85м <sup>2</sup> ) у станове ( 9 станова) са комуникацијом-ходником

**ПРИЗЕМНИ ДЕО ОБЈЕКТА:**

-укупна **БРУТО** површина приземља -  
**913.38м<sup>2</sup>**

-укупна **НЕТО** површина приземног дела  
**објекта:**

Постојеће- 811.34 м<sup>2</sup>

Планирано-785.87м<sup>2</sup>

-укупна **НЕТО** површина пословног дела  
**објекта:**

Постојеће- 723.40 м<sup>2</sup>

Планирано- 267.55 м<sup>2</sup>

-укупна **НЕТО** површина стамбеног дела  
**објекта:**

Постојеће- 0 м<sup>2</sup>

Планирано- 391.96 м<sup>2</sup>

**ПОВРШИНЕ ПОСТОЈЕЋИХ ЛОКАЛА  
КОЈИ СЕ ПРЕНАМЕЊУЈУ У СТАМБЕНИ  
ПРОСТОР:**

-локал бр.7, Пнето=106.07 м<sup>2</sup>,Пбруто= 107.72  
м<sup>2</sup>

-локал бр.9,Пнето= 149.80 м<sup>2</sup>,Пбруто= 159.02  
м<sup>2</sup>

-локал бр.13, Пнето=199.98 м<sup>2</sup>, Пбруто= 208.08  
м<sup>2</sup>

УКУПНА површина постојећих локала који се  
пренамењују:

Пнето=455.85 м<sup>2</sup>,

Пбруто= 474.82 м<sup>2</sup>

**ПЛАНИРАНИ СТАНОВИ У ПРИЗЕМЉУ  
уместо локала:**

	НЕТО	БРУТО
Стан бр.1	38.78 м 2	42.92 м 2
Стан бр. 2	57.87 м 2	63.38 м 2
Стан бр. 3	51.04 м 2	57.46 м 2
Стан бр. 4	32.40 м 2	36.43 м 2
Стан бр. 5	42.38 м 2	47.76 м 2
Стан бр. 6	39.89 м 2	45.03 м 2
Стан бр. 7	42.85 м 2	47.55 м 2
Стан бр. 8	46.92 м 2	52.40 м 2
Стан бр. 9	39.83 м 2	43.76 м 2

**-УКУПНА ПОВРШИНА СТАНОВА**

	<b>ПЛАНАРНА:</b> Пнето=391.96 м <sup>2</sup> Пбруто=436.69 м <sup>2</sup>	
Положај објекта на парцели:	У складу са идејним решењем-задржава се постојећи	
Регулациона и грађевинска линија	У складу са идејним решењем-задржава се постојећа	
Прилаз објекту и парцели	У складу са идејним решењем-задржава се постојећи	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	У складу са идејним решењем-задржава се постојећи	
Међусобна удаљеност објекта и суседних парцела	У складу са идејним решењем-задржава се постојећи	
Коте	терена	У складу са идејним решењем-задржава се постојећа
	приземља	У складу са идејним решењем
	Слемена и венца	У складу са идејним решењем-задржава се постојећи Висина венца - 15.60м, висина слемена 19.36м
Кров	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 део	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Паркирање	У складу са идејним решењем, на парцели, уз поклапање постојећих паркинг места пословног простора са планираним за станове. Пнето постојећих локала који се пренамењују=455.85 м <sup>2</sup> , уз норматив из плана да 1 пм иде на 45-60 м <sup>2</sup> пословног простора, постојећи број пм за локале који се пренамењују је 10, док је за станове потребно 9 пм која су отвореног типа на парцели, тако да је услов паркирања задовољен.	

Зеленило	У складу са идејним решењем-постојеће се задржава
<b>УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ</b>	
Прикључак на водоводну и канализациону мрежу :	-У складу са издатим условима од 06.03.2018. год. издатим од стране ЈКП Водовод из Лесковца
Услови у погледу мера заштите од пожара:	-У складу са издатим обавештењем бр. 217-2723/18 од 23.02.2018. год. издатим од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту
Прикључак на дистрибутивну мрежу даљинског грејања:	-У складу са издатим условима бр. 1609 од 05.03.2018. год. издатим од стране ЈКП Топлана из Лесковца
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу:	-У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. 80.0.0.0.-Д.10.02-69491/1-18 од 09.03.2018. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " ,Електродистрибуција Лесковац, уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова наведених у овим условима. -Уз горе напоменуте услове , имаоц јавног овлашћења је доставио и уговор о изградњи прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0.-Д.10.02-69519/1-18 за основу издатих услова
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ:</b>	
Цивилна заштита	У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12).
<b>НАПОМЕНА:</b>	
<p>-На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради Идејног пројекта 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>-Саставни део ових локацијских услова је идејно решење са главном свеском бр. 1-05/02/2018 од фебруара 2018. год. урађено од стране „ Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције, бр. 33, Лесковац, одговорно лице пројектанта: Александра Костић, одговорни пројектант: Искренов Жарко диплинж.арх., саставни је део ових локацијских услова.</p> <p>-ИДП-Идејни пројекат 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 одобрењу за извођење радова на основу члана 145. Закона ,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 -</p>	



<p>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><b>Рок важности:</b></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><b>Таксе:</b></p>		<p>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: <b>47 482 динара</b> (474.82 x 100 дин/м<sup>2</sup>=47 482 динара) 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 локациских услова.</p>
<p><b>Обрађивач:</b> дипл. инг. арх. Љубић Жарко</p>	<p><b>Шеф одсека:</b> дипл. правник Здравковић Душанка</p>	<p><b>Шеф одељења:</b> дипл. правник Миленковић Јасминка</p>