

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, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Урбанистичког пројекта за КП бр. 5515/1 и 5516 КО Лесковац у блоку 10, подцелини 10а, по ППР-у 1- изградња друге ламеле стамбено пословног блока, спратности По+П+4+Пк у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу (бр.потврде 350-147/18-02) и Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта
спратности По+П+4+Пк на КП бр. 5515/1 и 5516 КО Лесковац,
у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу
-изградња II ламеле стамбено пословног блока-**

Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова	353-181/18-02 од 02.04.2018. год. РОП-ЛЕС-8310-ЛОЦ-1/2018	датум издавања: 18.04.2018. године
Предмет	Локацијски услови за вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пк на КП бр. 5515/1 и 5516 КО Лесковац, у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу -изградња II ламеле стамбено пословног блока	
Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса	„EUROCONSTRUCT“ Д.О.О., Ул. Учитеља Јосифа бр.1, Лесковац	
Подаци о пуномоћнику	Александра Костић из Лесковца, Ул. Београдска бб	
Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле	Грађевинска парцела се састоји од КП бр. 5515/1 и 5516 КО Лесковац, П=955 м ² КП бр.5515/1 – 693.00м ² КП бр.5516 – 262.00м ² Напомена:Пре издавања употребне дозволе, инвеститор је у обавези да изврши спајање КП бр. 5515/1 и 5516 КО Лесковац у једну парцелу.	
Право на земљишту подносиоца	Својина, приватна	

<p>Приложена документација уз захтев</p>	<p>-Идејно решење бр. 1-02/04/2018 од 02.04.2018. год. урађено од стране пројектног бироа „Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења бр. 33, Лесковац, -Пуномоћје бр. 29/01/2016 од 29.01.2016. год. -информација о локацији бр.350-339/15-02 од 31.08.2015. год. -катастарско-топографски план од 28.04.2017. год. -копија планабр.953-1/17-1101 од 06.09.2017. год. -препис листа непокретности бр. 21188 КО Лесковац од 06.09.2017. год. -препис листа непокретности бр. 21189 КО Лесковац од 06.09.2017. год. -услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу-доградњу друге фазе стамбено-пословног објекта колективног становања на КП бр. 5515/1 и 5516 КО Лесковац у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу број.11099/1 од 13.11.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац -услови за пројектовање и прикључење за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу-доградњу друге фазе стамбено-пословног објекта колективног становања на КП бр. 5515/1 и 5516 КО Лесковац у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу број 8183 од 01.12.2017. год. издати од стране ЈКП Топлана Лесковац, Ул. Лесковачког одреда бр.4 -услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу-доградњу друге фазе стамбено-пословног објекта колективног становања на КП бр. 5515/1 и 5516 КО Лесковац у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу од 01.12.2017. год. издати од стране Телеком Србија АД , бр.7157-432493/3-2017 -услови за предузимање мера техничке заштите бр.1233/2 од 12.10.2017. год. издати од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш -сагласност на идејно решење за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу-доградњу друге фазе стамбено-пословног објекта колективног становања на КП бр. 5515/1 и 5516 КО Лесковац у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу бр.1355/2 од 16.11.2017. год. издата од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш</p>
<p>Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра</p>	<p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-108/2018 од 03.04.2018. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац -Копија плана бр. 952-04-108/2018 од 03.04.2018. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац -Уверење-списак парцела издата од стране Републичког геодетског завода-СКН Лесковац дана03.04.2018. год.</p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 1, (Сл. гл. Града Лесковца,11/14)</p>
<p>Класификација и категоризација објекта на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта</p>	<p>Доминантна категорија објекта:Б 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 повремени боравак Додатни критеријум: до 2.000 м² или П+4+Пк (ПС) Класификациони број: 112222 Учешће у укупној површини објекта :93.19%</p>

	<p>Категорија :Б</p> <p>Остала намена: Назив:Зграде за трговину на велико и мало Објашњење: Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и буџици, 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 : 6.81% Категорија :Б</p>
Постојећа врста земљишта	Градско грађевинско земљиште
Постојећа намена парцеле у простору	Стновање 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-	<p>Постојећи стамбени и помоћни објекти на КП бр. 5515 КО Лесковац у Лесковцу, и то стамбени објекат бр.1 и помоћни објекти бр. 2,3,4 и 5 на основу копије плана бр. 952-04-108/2018 од 03.04.2018. год. издате од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац</p> <p>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити пројекат рушења-уклањања постојећих објеката.</p>
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. 5515/1 и 5516 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Уитеља Јосифа ,налази се по плану намена површина из Плана генералне регулације 1 (Сл. гл. Града Лесковца,11/14) у зони индивидуалног становања у блоку 10, целина 10а, 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 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</p>

<p>и Урбанистичког пројекта за КП бр. 5515/1 и 5516 КО Лесковац у блоку 10, подцелини 10а, по ПГР-у 1-изградња друге ламеле стамбено пословног блока, спратности По+П+4+Пк у Ул. Учитељ Јосифа у Лесковцу (бр.потврде 350-147/18-02)</p>	<p>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.</p> <p><u>УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА СТАНОВАЊА ИЗ ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</u>, могућа је у свим зонама породичног становања у Плану, уколико се обезбеди мин. површина за вишепородично становање под следећим условима:</p> <p>ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ТРАНСФОРМАЦИЈУ ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У случају трансформације породичног у вишепородично становање обавезна је израда урбанистичког пројекта. <i>Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане трансформације:</i> 600.00 m² <i>Минимална ширина фронта парцеле:</i> -за слободностојеће стамбене објекте16,00m -за објекте у прекинутом низу12,00m <i>Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле</i> - 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. <i>Приступ на парцелу и паркирање</i> - Приступ 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. <i>Највећи дозвољени индекси заузетости парцеле</i> -индекс заузетости парцеле.....60% <i>Спратност и висина објеката</i> - 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. <i>Ограде</i> - По правилу објекти вишепородичног становања се не ограђују.</p>
---	---

<p>Правила грађења објекта на парцели на основу захтева инвеститора – Идејног решења бр. 1-02/04/2018 од 02.04.2018. год. урађено од стране пројектног бироа „Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења бр. 33, 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 потврђеног Урбанистичког пројекта</p>	ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ		
Подаци о локацији и објекту:	број катастарске парцеле	5515/1 и 5516	
	катастарска општина	Лесковац	
	укупна површина парцеле/парцела:	кп.бр.5515/1 – 693.00м ² кп.бр5516 – 262.00м ² Укупно: 955.00м ²	
	Габарит приземља:	13.70*10.07+10.05*1.20+4.79*1.0 0/2	
	<i>УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА</i>		
	укупна БРГП надземно:	976.11м ²	
	укупна НЕТО развијена површина надземног дела објекта:	767.90м ²	
	укупна БРГП објекта са подрумом:	1211.96м ²	
	укупна НЕТО развијена површинаса подрумом	982.30м ²	
	Површина земљишта под објектом/заузетост	152.41м ²	
	Хориизонтална пројекција објекта	164.54м ²	
	<i>БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</i>		
	Бруто површина подрума	235.85м ²	

	Бруто површина приземља		152.41 м ²
	Бруто површина првог спрата		164.54 м ²
	Бруто површина другог спрата		164.54 м ²
	Бруто површина трећег спрата		164.54 м ²
	Бруто површина четвртог спрата		164.54 м ²
	Бруто површина поткровља		164.54 м ²
	Укупна бруто површина објекта		976.11 м²
	Укупна бруто површина објекта са подрумом		1210.96 м²
	НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	Укупна	По JUS U.C2.100 2002 (3%)
	Нето површина подрума	215.40 м ²	208.93 м ²
	Нето површина приземља	82.91 м ²	80.42 м ²
	Нето површина првог спрата	136.64 м ²	132.54 м ²
	Нето површина другог спрата	136.64 м ²	132.54 м ²
	Нето површина трећег спрата	136.64 м ²	132.54 м ²
	Нето површина четвртог спрата	136.64 м ²	132.54 м ²
	Нето површина поткровља	138.43 м ²	134.27 м ²
	Укупна нето површина - надземно	767.90 м²	744.85 м²
	Укупна нето површина са подрумом	982.30 м²	953.78 м²
	спратност (надземних и подземних етажа):	По+П+4+ (Пк) <i>Подрум и Приземље и Четири етаже и Поткровње</i> Укупно= 1 подземна етажа 6 надземних етажа	
	висина објекта (венац, слеме,	- висина објекта 1897цм	

	повучени спрат и др.)	- венац објекта 1780цм 1594цм 1755цм - слеме објекта 1897цм
	апсолутна висинска кота у односу на референтну коту терена, за референтну коту терена узет је поплочани прилаз – тротоар око објекта ±0.00м(227.89) (венац, слеме, повучени спрат и др.):	-венац 17.80м 15.94м 17.55м -слеме 18.97м
	Спратна висина:	280цм-подрум 380цм-приземље 288цм-први спрат 288цм-други спрат 288цм-трећи спрат 288цм-четврти спрат
	светла висина :	250цм-подрум 352цм-приземље 260цм-први спрат 260цм-други спрат 260цм-трећи спрат 260цм-четврти спрат
	број функционалних јединица/број станова:	9 стамбене јединице 1 продајни простор
	број паркинг места:	9(стамбени део) +1(пословни део)
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	малтерисана ,бојена фасада
	орјентација слемена	исток-запад
	нагиб крова:	10°
	материјализација крова:	Кровни сендвич панел
индекс заузетости:		Планирани – 59.66 %-мах по ПГР-у 1 60%

	индекс изграђености:	Планирани – 3.99 Спратност: По+П+4+Пк
	Паркирање:	Отвореног типа на парцели је обезбеђено 3 паркинг места, и затвореног типа у подземној гаражи је обезбеђено 8 паркинг места, уз испуњење норматива - једно паркинг место за један стан и једно паркинг место за пословни простор.
Положај објекта на парцели:	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 1-02/04/2018 од 02.04.2018. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац	
Регулациона и грађевинска линија	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 1-02/04/2018 од 02.04.2018. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац	
Прилаз објекту и парцели	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 1-02/04/2018 од 02.04.2018. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 1-02/04/2018 од 02.04.2018. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац	
Међусобна удаљеност објекта и суседних парцела	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 1-02/04/2018 од 02.04.2018. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац	
Етапност изградње	У складу са идејним решењем, цео објекат	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
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, 96/2016 и 120/2017) и на	<p>- Услови за пројектовање и прикључење бр. 80.0.0.0-Д.10.02-106573/1-18 од 16.04.2018. 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, од 10.04.2018. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац</p> <p>-Потврда о важности издатих услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу-доградњу друге фазе стамбено-пословног објекта колективног становања на КП бр. 5515/1 и 5516 КО Лесковац у Ул. Учитеља Јосифа у Лесковцу бр.7157-432493/3-2017 од 01.12.2017. год. издати од стране Телеком Србија АД , бр. потврде А334-143887/2-2018 Од 05.04.2018. год</p>	

<p>основу Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015)</p>	<p>-Услови за пројектовање и прикључење број 8183 издати од стране ЈКП Топлана Лесковац, Ул. Лесковачког одреда бр.4</p> <p>-Услови за пројектовање у погледу мера заштите од пожара бр. 217-4353/18 од 03.04.2018. 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>Пожарство: уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити елаборат заштите од пожара</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: 75229 динара - (СТАМБЕНИ 1158,64 м² x 61 дин/м²=70677,04 динара+ ПОСЛОВНИ 52,32 м² x 87 дин/м² =4551,84=75229 динара) 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 катастарске парцеле за које је поднет захтев</p>
<p>НАПОМЕНА:</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>-Саставни део ових локацијских услова је идејно решење бр. 1-02/04/2018 од 02.04.2018. год. урађено од стране пројектног бироа „Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења бр. 33, Лесковац.</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).

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.

Обрађивач:	Шеф одсека:	Шеф одељења:
дипл. инг. арх. Љубић Жарко	дипл. правник Здравковић Душанка	дипл. правник Миленковић Јасминка