

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), Плана генералне регулације 11-„Насеље између Лебанског и Бојничког пута“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 23/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта , спратности П+1,
на КР бр. 9719/4 и 9719/5 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Скадарска бб

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-8029-ЛОЦ-1/2018; - заводни бр. 353-175/18-02; - захтев примљен 29.03.2018. год. - датум издавања 16.04.2018. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта (локал-трговина на мало у приземљу и становање на спрату са помоћним простором уз стамбени у приземљу објекта), спратности П+1, на КР бр. 9719/4 и 9719/5 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Скадарска бб
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Драгиша Марковић, ул. Скадарска 10, Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	Новопланирана грађевинска парцела састојаће се од КП бр.9719/4 и 9719/5 КО Лесковац , $P= 450 \text{ м}^2+450 \text{ м}^2= 900 \text{ м}^2$ НАПОМЕНА:Обавеза инвеститора је да пре подношења захтева за издавање употребне дозволе изврши спајање горе наведених катастарских парцела у једну.
	Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 29/03/2018 од 29.03.2018. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац -Пуномоћје-овлашћење -Катастарско топографски план
	Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене	-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-104/2018 од 30.03.2018.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.

процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	-Копија плана бр. 952-04-104/2018 од 30.03.2018.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.
Адреса локације – место, улица и број изградње	КР бр. 9719/4 и 9719/5 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Скадарска бб
Плански основ	-План генералне регулације 11 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 23/14)
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	ДОМИНАНТНА КАТЕГОРИЈА ОБЈЕКТА:Б -Стамбене зграде са једним станом- Издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће -Додатни критеријум: До 2.000 м2 и П+4+Пк (ПС) -Класификациона ознака: 111012 -88.90 % , категорија Б - Зграде за трговину на велико и мало - 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 и П+1 -Класификациона ознака: 123001 -11.10 % , категорија Б
Постојећа врста земљишта	-Врста земљишта-неизграђено градско грађевинско земљиште
Потреба за пренаменом земљишта	/
Уклањање објеката на парцели:	На парцели постоји нелегално изграђен темељ који се руши – уклања и уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити пројекат рушења - уклањања темеља.
<p>Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 11- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 23/14), за зону или целину у којој се налазе предметне КР бр. 9719/4 и 9719/5 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Скадарска бб -горе наведене парцеле налазе се у целини 2подцелини 2ф у зони породичног становања, за коју важе следећа правила грађења и уређења:</p> <p>1.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама</p>	

СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1А И 1Б, ПОДЦЕЛИНАМА 2А, 2Б, 2Ц, 2Е И 2Ф, ПОДЦЕЛИНАМА 3А И 3Б, ПОДЦЕЛИНИ 4А И ПОДЦЕЛИНИ 5Ц

Доминантна намена: Становање (породични и вишепородични објекти), вишепородични објекти социјалног становања, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања и дуж линијских центара

Пратеће намене у оквиру зоне становања: у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - слободностојећи објекти: подцелине 1а и 1б, подцелине 2а, 2б, 2ц, 2е и 2ф, подцелине 3а и 3б, подцелине 4а и подцелина 5ц

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи стамбени објекат 300 м²

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м

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 објеката у односу на регулацију, грађевинске линије и границе грађевинске парцеле

Грађевинска линија је линија до које и на којој је могућа изградња објекта. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктуре и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

У случају замене објекта објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте. Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу површина јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити.

Код планирања и изградње нових објекта у прекинутом низу 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

Најмања дозвољена међусобна удаљеност нових породичних стамбених објеката је 4,0м.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0м.

Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле

На грађевинским парцелама за изградњу код породичних слободностојећих објеката чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела минимално растојање од суседних бочних парцела износи 2,5 м.

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

- на делу бочног дворишта северне оријентације1,00м

- на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00м, у случају реконструкције немогу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Породично становање (слободностојећи објекти)

- индекс заузетости парцеле:.....50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. С+П+2+Пк (сутерен, 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 објекта или као самостални.

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 као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

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 других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

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

Индекс изграђености	Планирно стање- 0.715 -мах спратност по ППР-у 11 - С+П+2+Пк (сутерен, приземље, две етаже и поткровље)
Индекс заузетости %	Планирно стање-34.95%-мах по ППР-у 11- 50%
Намена објекта	Стамбено-пословни објекат , спратности П+1, на КР бр. 9719/4 и 9719/5 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. Скадарска бб
Хоризонтални габарит	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 29/03/2018 од 29.03.2018. год.. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац
Спратност објекта	Планирана: П+1 (приземље и спрат)

Опис планираног објекта

Подаци о локацији и објекту:	број катастарских парцела	кп. бр. 9719/4–450 m ² кп. бр. 9719/5–450 m ²
	катастарска општина	Лесковац
	укупна површина планиране грађевинске парцеле парцела:	900 m ²
	габарит приземља објекта:	18.64*15.16+1.605*5.32

	+1.58*5.32+10.28*1.465
<i>УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА</i>	
укупна БРГП надземно:	643.28 m ²
укупна НЕТО површина надземног дела објекта:	550.20m ²
<i>УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА</i>	491.25 m ²
<i>БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</i>	
укупна БРУТО површина приземља:	314.60 m ²
укупна БРУТО површина спрата:	328.68 m ²
<i>НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</i>	
укупна НЕТО површина приземља:	264.62 m ²
укупна НЕТО површина спрата:	285.58 m ²
ПРИЗЕМНИ ДЕО ОБЈЕКТА	
укупна НЕТО површина пословног дела објекта:	58.94 m ²
укупна НЕТО површина приземног дела објекта:	264.62 m ²
површина земљишта под објектом/заузетост:	264.62 m ² (П бруто приземља)
спратност (надземних и подземних етажа):	П+1 -Приземље, - Спрат, Укупно= 2надземне етаже
висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.):	висина слемена 10.40 m висина венца 6.40 m
апсолутна висинска кота у односу на референтну коту терена, за референтну коту терена узет поплочани прилаз – тротоар око објекта ±0.00 (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Слеме -10.40 m Венац -6.40 m
спратна висина приземља:	340cm
спратна висина спратне етаже:	300cm
светла висина приземља:	320 cm
светла висина типске етаже	280cm
број функционалних јединица	2

	/стамбених јединица:	
	број паркинг места:	Паркинг стамбеног дела 1 ПМ Паркинг пословног дела 2 ПМ Укупно паркинг места 3
	материјализација фасаде:	малтерисана и бојена фасада
материјализација објекта:	оријентација слемена:	Север-југ
	нагиб крова:	25%
	материјализација крова:	фалцовани цреп
процент зелених површина:		Планирани 36.94 %
индекс заузетости:		Планирани 34.95%
индекс изграђености:		Планирани 0.715 Спратност П+1
Положај објекта на парцели:	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 29/03/2018 од 29.03.2018. 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. 29/03/2018 од 29.03.2018. 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. 29/03/2018 од 29.03.2018. 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. 29/03/2018 од 29.03.2018. 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. 29/03/2018 од 29.03.2018. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац	
Коте	терена	У складу са идејним решењем
	приземља	У складу са идејним решењем

	атика	У складу са идејним решењем
	слемена	У складу са идејним решењем
Етапност изградње	У складу са идејним решењем, цео објекат	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
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 бод 04.04.2018. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	
Прикључак на фекалну канализациону мрежу:	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 04.04.2018.год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу:	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. 8о.0.0.0-Д.10.02-106564/1-18 од 16.034.2018. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " ,Електродистрибуција Лесковац	
ПОСЕБНИ УСЛОВИ:		
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).	
Израда пројектне документације:	-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), као и са чланаом 128а став 2. 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), односно да главни пројекатант	

	испуњава мора да испуњава услове за одговорног пројектанта.	
<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. 29/03/2018 од 29.03.2018. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац,</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>		
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 административна такса за израду услова износи: 40773 динара - (стамбени 584,34 м² x 61 дин/м² + пословни 58,94 м² x 87 дин/м² =35644,74 дин + 5127,78 дин=40773 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.	
Обрађивач: дипл. инг. арх. Љубић Жарко	Шеф одсека: дипл. правник Здравковић Душанка	Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка