

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Милоша Цветковића ПР, ЗТР „ЛУНИК“ Лесковац, ул. Станоја Главаша бр. 59, који је поднет преко пуномоћника Стојановић Мирослава ПР, студио за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг "АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ" Брестовац, ул. Трг слободе бр.11, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. 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, 145/2014 и 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације 11 - "Насеље између Бојничког и Лебанског пута" за блокове 45, 69, 70 и 71 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 23/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта, на КП бр. 15201 КО Лесковац

Број предмета	ROP-LES-20993-LOCH-2/2019; заводни бр. 353-244/19-02.	
Датум подношења захтева	05.08.2019.год.	
Датум издавања локацијских услова	02.09.2019.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Милош Цветковић ПР, ЗТР „ЛУНИК“ Лесковац
	Адреса	ул. Станоја Главаша бр. 59, Лесковац.
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Стојановић Мирослав ПР, "АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ"
	Адреса	ул. Трг слободе бр. 11, Брестовац.
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен

2.Остала приложена документација	☒	Катастарско-топографски план, урађен од стране геодетске радње "ГЕОФАСТ" Преконога, Марко Радојковић ПР, приложен у .пдф и .dwg формату.	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Станоја Главаша, Лесковац.		
Документација прибављена преко ЦЕОП-а, од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-11880/2019 од 07.08.2019.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .DXF формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-11880/2019, издата од РГЗ Одељење за катастар водова Врање, у geoTIFF формату, са пратећом датотеком у .twf формату и у .pdf формату; • Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 28.08.2019.год. 		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	15201	Лесковац	1.118,00m ²
Постојећи објекти на парцели			
Податак о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења планираног објекта	/		

<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Стамбене зграде са два стана • Издвојене куће са два стана који се користе за стално за становање или привремени боравак (за одмор и сл.) • Додатни критеријум: До 2.000m² или П+4+Пк(PS) - "Б" - број 112112 • Учешће у укупној површини објекта: 52,14%. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • 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 400m² и П+1 - "Б" - број 123001 • Учешће у укупној површини објекта: 47,86%.
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 11 - "Насеље између Бојничког и Лебанског пута" за блокове 45, 69, 70 и 71 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 23/14)</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Предметна КП бр. 15201 КО Лесковац, према Плану генералне регулације 11 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 23/14), налази се у зони пословања (услужно-комерцијалне делатности), у целини 2, подцелини 2б.</p> <p>2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</p> <p>2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА - ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА</p> <p>2.1.1. Претежна намена простора са поделом простора на функционалне целине</p> <p>Простор обухваћен Планом налази се у границама грађевинског подручја и подељен је на просторне целине у чијим оквирима налазе се урбанистичко функционалне целине.</p> <p>Грађевинско земљиште представљају: површине и објекти јавне намене, мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре и површине остале намене (становање, пословање, услужно-комерцијалне делатности и сл. у оквиру зоне становања).</p> <p>Изградња објеката јавних служби у приватном сектору предвиђа се и изван утврђених намена у склопу претежних намена, као комплементарни садржаји према условима који важе за зону.</p> <p>Површине остале намене су: становање, пословање, услужно-комерцијалне делатности у оквиру зоне становања, привређивање.</p> <p>Претежна намена земљишта у границама обухвата Плана приказана је на графичком прилогу бр. 4 План намене површина – претежна намена са поделом планираног грађевинског подручја на зоне и целине.</p> <p>Просторне целине физички су ограничене саобраћајницама и Новим</p>

хисарским каналом и зонирани су према: доминантној намени, компатибилности садржаја, инфраструктурној опремљености, уличној матрици..

За одређене формиране целине услови за унапређење се дају на основу ПГР-је.

За просторе који представљају девастиран простор неопходна је урбана реконструкција, те је обавезна израда урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације или план детаљне регулације.

Целина 2 П= 7,91ха (Блок 69)

Земљиште: грађевинско земљиште.

Претежна намена: породично становање и централни садржаји.

Обухват: просторни положај целине је у јужном делу обухвата Плана.

Граница ове целине са истока је регулација јавне (пешачке и бицикличке) саобраћајне површине - некадашњи "Стари Хисарски канал", са северне стране граница се протеже регулацијом ул. Мокрањчеве, са западне стране је регулација планиране западне обилазнице и са јужне стране граница се протеже регулацијом ул. Станоја Главаша и завршава до регулације јавне саобраћајне површине - "Старог хисарског канала".

Подцелина 2б П= 6,78ха, део Блока 69

Претежна намена: породично становање средњих густина насељености и становања; социјално вишепородично становање, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања; дечја заштита – вртић.

Обухват: просторни положај подцелине је у јужном централном делу целине 2. Подцелина је са источне стране је омеђена регулацијом ул. Треће Српске ударне бригаде, са северне стране граница се протеже делом ул. Матија Гупца, са западне стране делом ул. Косовских јунака и са јужне стране граница се протеже делом ул. Станоја Главаша и завршава до регулације ул. Треће Српске ударне бригаде.

Планира се: задржавање постојеће зоне становања и њено унапређење.

Постојећи грађевински фонд се задржава и унапређује према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (санацију, адаптацију, реконструкцију, доградњу).

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката остале намене (стамбени, помоћни, пословни), јавних објеката и површина, реконструкција комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

Изградња станова намењених социјалном становању, је могућа у делу већ постојећег социјалног становања између ул. Слогина, ул. Првомајска и сервисне саобраћајнице у зони становања, у складу са правилима грађења за ту зону. За социјално становање се примењују и стандарди и нормативи регулисани посебним законом и прописима.

Пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне становања, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта.

Дата је могућност градње јавних објеката и површина. Наставља се парцелација и препарцелација земљишта у складу са правилима из

Плана, уз корекције при формирању јавних површина.
Реализација и спровођење: садржаји у обухвату подцелине реализују се према правилима из ПГР-је 11.

2.1.2. Концепција уређења целина и зона

Планиране намене површина

У обухвату Плана дефинисана је:

-основна или доминантна намена;

-могуће пратеће намене и

-намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана графичким прилогом План намене површина.

Могуће пратеће намене су функције које могу да буду допуне основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену.

У табели бр. 5 су приказане могуће компатибилне намене свим основним наменама. То су алтернативне намене у које намена може да се трансформише, без промене урбанистичког плана, према условима и нормативима који важе за ту намену, под условом да не угрожава планирану намену шире зоне, јавни интерес и животну средину.

Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Постојећи легално изграђени објекти, који нису у складу са планираном наменом или чија намена не представља пратећу или допунску намену основној намени зоне у којој се налазе, задржавају се у границама постојећег габарита и волумена, без могућности даљег ширења или унапређења, до привођења простора планираној намени.

Табела 4 - Табела основних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА									
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-

Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
Привређивање/ пословање/	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-
Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

Пословање (услужно-комерционалне делатности)

Решавају се на комплексима прдвиђеним за те намене, и у оквиру зоне становања као посебни објекти или у склопу стамбених објеката као компатибилне намене под условом да не угрожавају претежну намену и животну средину. За постојећи комплекс бензинске станице предвиђа се даље унапређење технологије у циљу заштите животне средине.

Унапређење планираних намена централних садржаја - комплекс Раде Металац, вршиће се израдом урбанистичког пројекта. Комплекс се трансформише у складу са претежном наменом, задатим параметрима и условима, где ће се прецизирати намена објеката у комплексу. Кроз основну намену могуће је интегрисати садржаје у оквиру компатибилност а који не угрожавају претежну намену.

2.3.2. Локације за које је предвиђена израда урбанистичког пројекта

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду. Урбанистички пројекат се ради за једну или више катастарских парцела. Урбанистичким пројектом, без спровођења процедуре измене плана, може се утврдити промена и прецизније дефинисање планираних намена, у оквиру планом дефинисаних компатибилности а у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим Планом.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а

Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду.

3.1. Грађевинско земљиште

Правила грађења на грађевинском земљишту дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним целинама и подцелинама).

3.1.1. Општа правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Општа правила парцелације су елементи за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Облик и површина грађевинске парцеле: независно од намене треба

	<p>бити правоугаоног или трапезастог облика.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.</p> <p>Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене.</p> <p>Грађевинска парцела може се формирати препарцелацијом и парцелацијом до утврђеног минимума на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле.</p> <p>Исправка граница парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове формирања грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.</p> <p>Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.</p> <p>Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске парцеле.</p> <p>3.1.2. Општа правила грађења</p> <p>Општа правила грађења важе за све целине у обухвату Плана.</p> <p>Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска опредељења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.</p> <p>Правила грађења за намену становања дефинисана су као општа правила и посебна правила грађења за подцелине.</p> <p>У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину. Објекат који је изграђен на јавној површини или коридорима инфраструктуре, не може се легализовати.</p> <p>У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, целинама и подцелинама.</p> <p>Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.</p>
--	--

	<p>ПОСЛОВАЊЕ (УСЛУЖНО-КОМЕРЦИОНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ)</p> <p>Правила грађења односе се на намену пословање, осим целине УП61а, за коју је прописана обавезна израда урбанистичког пројекта, према правилима из поглавља 2.3.2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Удаљеност планираних објекта од околних објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5,0m; - Минимална површина грађевинске парцеле 800m²; - Минимална ширина грађевинске парцеле је 16,0m; - Намена: претежна намена пословање (услужно-комерционалне делатности), а могу бити и намене компактибилне намени становање; - Растојање грађевинске линије од регулационе линије: 3.0-5,0 m; - Спратност објекта: мах. П+2; - Индекс заузетости: 40%; - Мин. 10% уређена зелена површина.
<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p>0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА , доминантне категорије - КАТЕГОРИЈЕ Б, КЛАСИФИКАЦИОНЕ ОЗНАКЕ 112112, НА КП.БР. 15201 КО ЛЕСКОВАЦ</p> <p>ОПШТИ ДЕО:</p> <p>На основу захтева инвеститора Цветковић Милоша, ПР ЗТР „Луник“ ул. Станоја Главаша бр.59 из Лесковца, приступљено је изради пројектно-техничке документације ИДР - Идејног решења за изградњу стамбено-пословног објекта. Стамбено-пословни објекат, доминантне категорије Б, класификационе ознаке 112112, јесте слободностојећи објекат, спратности П+1. Изградња објекта планирана је на КП.бр. 15201 КО Лесковац.</p> <p>Површина дела објекта који се користи у пословне сврхе (локал) - зграде са продавницама (трговина - продаја и склапање PVC и ALU профила) до 2.000m² - класификационе ознаке 123001, категорије Б износи 398,78m, односно 47,86% укупне површине стамбено - пословног објекта.</p> <p>Површина дела објекта који се користи за становање - стамбене зграде са два или више станова до 2.000m² - кл. ознаке 112112, категорије Б износи 434,32m², односно 52,14%.</p> <p>Доминантна категорија објекта је Б, класификационе ознаке 112112. Стамбено-пословни објекат, састоји се од приземне етажне и једне спратне етажне, димензија по габариту (27,52m x 15,64m) + (4,20m x 1m) + (1m x 3m) + (1m x 5,56 m) = 443,22m².</p> <p>Приземна етажна (локал за продају и склапање PVC и ALU профила) се налазе на коти ±0,00m, као и улазни део за спратну етажу објекта (улазни део за спратну етажу намењену становању) што одговара апсолутној коти терена од 228,90m. У приземљу објекта налази се улазни хол за пословни део, две канцеларије, продајни простор, чајна кухиња, санитарни чвор, магацин, гардероба и котларница. У југозападном делу објекта налази се улазни ветробран за спратни стамбени део објекта са степеништем. Светла висина приземне етажне је 4,10m, а спратна висина је 4,40m.</p> <p>Спратни део објекта налази се на коти +4,40m, овај део објекта је намењен искључиво становању, и ту су смештене две стамбене</p>

јединице оријентисане на северној и јужној страни објекта. Стан бр.1 садржи велики ходник, кухињу са трпезаријом, дневну собу, две дечије собе, родитељску собу, купатило, терасу и оставу. Стан бр.2 на јужној страни објекта садржи ходник, кухињу, дневну собу са трпезаријом, дечију собу, два купатила, и родитељску собу. До станова бр.1 и 2 се долази заједничком вертикалном комуникацијом са приземља објекта и заједничким холлом. Југоисточни део објекта у површини од 35,86m² се са приземља простире целом висином објекта, у висини од 7,45m и на спратној етажи заузима површину као ваздушни простор. Висина објекта (слемена) износи: +9,03m. Спратна висина приземља је 4,40m , док је спратна висина улазног хола пословног дела објекта 7,45m. Спратна висина спратне - стамбене етаже објекта износи 3,35m, а светла 3,05m. Бруто развијена површина стамбено-пословног објекта је 833,09m².

Бруто површина приземља новопројектованог објекта је 421,48m² , а бруто пословног дела објекта износи 398,78m², што износи 47,86% од укупне бруто развијене површине предметног објекта.

Укупна површина спратне етаже објекта је 411,61 m², док је укупна површина стамбеног дела објекта 434,32m², што износи 52,14% од укупне површине предметног објекта.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Изградња стамбено-пословног објекта планирана је на КП.бр. 15201 КО Лесковац. На парцели КП бр. 15201 КО Лесковац постоји један мањи део објекта са суседне парцеле КП бр. 9421 у површини од 1,33m² који улази у обрачун индекса изграђености и степена заузетости објекта. Површина парцеле КП бр. 15201 КО Лесковац је 1118m². За нулту коту узета је апсолутна кота терена +228,90m.

ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

- са северне стране међна линија са парцелом КП бр.9428/47 КО Лесковац у дужини од 30,00m; са парцелом КП бр. 9428/46 КО Лесковац у дужини од 10m;
- са источне стране међна линија са парцелом КП бр. 9425 КО Лесковац у дужини од 28,27m;
- са јужне стране међна линија са парцелом КП бр. 14310/1 КО Лесковац (ул.Станоја Главаша, државни пут IБ) у дужини од 29,96m;
- са западне стране међна линија са парцелом КП бр.9425 КО Лесковац у дужини од 11,65m, са парцелом КП бр. 9421 у дужини од 35,02m.

ПРИАЗИ ПАРЦЕЛИ

Објекту на парцели приступа се са парцеле КП бр. 9425 КО Лесковац са западне стране и источне стране колском и пешачком комуникацијом, и са парцеле КП бр. 14310/1 пешачком комуникацијом.

ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Новопланирани објекат позициониран је на КП бр. 15201 КО Лесковац. Удаљење са северне стране од границе парцеле КП бр. 9428/46 и КП

бр. 9428/47 је 4,60m односно 8,10m, са западне стране од границе парцеле КП бр. 9421 је 4,30m и од границе парцеле КП бр. 9425 је 17,40m, са источне стране од границе парцеле КП.бр. 9425 је 5,00m односно 3,10m и са јужне стране од границе парцеле КП бр. 14310/1 је 6,00m односно 5,20m.

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ

На парцели на којој је планирана изградња предметног стамбено-пословног објекта постоји део објекта са суседне парцеле КП бр. 9421 у површини од 1,33m².

ФУНКЦИОНАЛНИ СКЛОП СА ПРИКАЗОМ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:

Приземна етажа (локал за продају и склапање PVC и ALU профила) се налазе на коти ±0,00m, као и улазни део за спратну етажу објекта (улазни део за спратну етажу намењену становању) што одговара апсолутној коти терена од 228,90m. У приземљу објекта налази се улазни хол за пословни део, две канцеларије, продајни простор, чајна кухиња, санитарни чвор, магацин, гардероба и котларница. У југозападном делу објекта налази се улазни ветробран за спратни стамбени део објекта са степеништем. Светла висина приземне етаже је 4,10m, а спратна висина је 4,40 m.

Спратни део објекта налази се на коти +4,40m, овај део објекта је намењен искључиво становању, и ту су смештене две стамбене јединице оријентисане на северној и јужној страни објекта. Стан бр.1 садржи велики ходник, кухињу са трпезаријом, дневну собу, две дечије собе, родитељску собу, купатило, терасу и оставу. Стан бр.2 на јужној страни објекта садржи ходник, кухињу, дневну собу са трпезаријом, дечију собу, два купатила, и родитељску собу. До станова бр.1 и 2 се долази заједничком вертикалном комуникацијом са приземља објекта и заједничким холлом. Југоисточни део објекта у површини од 35,86 m² се са приземља простира целом висином објекта, у висини од 7,45m и на спратној етажи заузима површину као ваздушни простор.

Изнад објекта је пројектован двоводни кров изнад највишег дела објекта са покривачем од TP лима, и раван непроходни кров на нижим деловима објекта и надстрешницама са покривачем од мембране и шљунка са свим припадајућим термоизолационим и хидроизолационим слојевима.

ТАБЕЛА ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊА - ПРИЗЕМЉЕ

РЕДНИ БРОЈ	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА (m ²)	ОБИМ(m ²)
1	Улазни хол	46.79	31.07
2	Канцеларија	10.11	12.72
3	Санитарни чвор	2.37	7.30
4	Магацински простор	240.83	76.62
5	Канцеларија	29.92	22.87
6	Гардероба	6.21	10.84

7	Чајна кухиња	9.45	12.70
8	Санитарни чвор	1.90	5.60
9	Ходник	2.56	7.12
10	Котларница	11.69	14.44
НЕТО ПОВРШИНА пословања		361.83	
БРУТО ПОВРШИНА пословања		398.78	

ТАБЕЛА ПОВРШИНА СТАНОВАЊА - ПРИЗЕМЉЕ			
РЕДНИ БРОЈ	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА (m ²)	ОБИМ(m ²)
11	Ветробран	8.08	11.50
12	Степенишни простор	11.64	14.40
НЕТО ПОВРШИНА становања		19.72	
БРУТО ПОВРШИНА становања		22.70	

ТАБЕЛА ПОВРШИНА СТАН 1- СПРАТ			
РЕДНИ БРОЈ	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА (m ²)	ОБИМ(m ²)
1	Ходник	34.97	44.70
2	Кухиња са трпезаријом	25.51	21.69
3	Дневна соба	26.55	20.96
4	Дечија соба	24.50	19.85
5	Купатило	5.14	9.10
6	Родитељска соба	28.68	23.60
7	Купатило	5.09	9.46
8	Дечија соба	29.67	24.39
9	Тераса	12.31	15.18
10	Остава	3.25	7.60
НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 1		195.67	

ТАБЕЛА ПОВРШИНА СТАН 2 - СПРАТ			
РЕДНИ БРОЈ	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА (m ²)	ОБИМ(m ²)
1	Ходник	22.73	29.25
2	Кухиња	7.11	10.73
3	Дневна соба са трп.	33.16	23.49
4	Дечија соба	16.87	17.93
5	Купатило	4.21	8.29
6	Родитељска соба	23.18	20.79
7	Купатило	7.33	13.00

НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 2		114.59	
ТАБЕЛА ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА - СПРАТ			
РЕДНИ БРОЈ	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА (m ²)	ОБИМ(m ²)
а	Степенишни простор	18.18	19.74
б	Ваздушни простор	35.86	27.48

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СПРАТА: Пнето = 364,30m²;
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА СПРАТА: Пбрuto = 411,61m².

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: Пнето = 745,85m²;
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: Пбрuto = 833,09m².

Индекс изграђености грађевинске парцеле на КП.бр. 15201 КО Лесковац, укупне површине 1.118m је 0,75.

Индекс заузетости грађевинске парцеле према правилима из Плана генералне регулације 11 је 40%, док је планирани индекс заузетости 39,76 %.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:

У конструктивном погледу објекат је скелетног система, са тракастим темељима и међуспратном конструкцијом типа „ФЕРТ“. Детаљни опис конструкције биће дат у статичком прорачуну.

АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:

Фасаде су пројектоване да буду модерног израза са савременим токовима у архитектури, као и да у потпуности задовоље функционалне карактеристике. Спољашњи зидови су обложени каменом вуном d=10cm као термоизолацијом, са завршном обрадом од силикатног декоративног малтера и алубонда.

Материјализација зидова у објекту је следећа:

- Фасадни зидови зидани су Гитер 5 блоковима дебљине 25cm, обложени контактном танкослојном фасадом на слоју термичке изолације од камена вуне d=10cm са завршном обрадом од силикатног декоративног малтера боја према избору инвеститора у свему према препорукама произвођача и термички алубонд панела постављеног преко подконструкције.
- Унутрашњи зидови су зидани Гитер 5 блоковима дебљине 25cm, малтерисани, глетовани и бојени дисперзивном бојом у тону према избору инвеститора.
- Унутрашњи преградни зидови зидани су од преградног гитер блока дебљине 20cm и 12cm.

Кровни покривач је раван лим, постављен на металну подконструкцију, са свим потребним хидроизолационим слојевима у једном делу, и шљунак преко бетонске плоче, парне бране, са свим слојевима термо и хидроизолације.

Спољна столарија је од алуминијумских профила у боји према избору

	<p>инвеститора, застакљена термопан стаклом дебљине адекватне пројектованој димензији стакла. Унутрашња столарија је од панела фурнираних храстовим фурниром.</p> <p>Финална обрада подова у објекту је следећа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Подови у приземљу објекта у финалној обради су противклизне керамичке плочице минималне класе противклизности R10 постављене на лепку. - Подови стамбеног простора су, у зависности од намене просторија или храстов паркет или противклизне керамичке плочице. <p>Зидне површине у санитарним просторијама се облажу зидним керамичким плочицама на цементном малтеру до коте плафона. Зидови у осталим просторијама објекта се малтеришу продужним малтером и завршно обрађују глетовањем у два слоја, шмирглањем и фарбањем дисперзивним бојама у тону по избору инвеститора.</p> <p>Хоризонтални и вертикални олуци урађени су од иластифицираног поцинкованог лима у боји по избору инвеститора.</p> <p>ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА:</p> <p>Електроинсталације објекта: Прикључење новог стамбено-пословног објекта планира се на електроенергетски систем. Потребна снага за прикључење на електроенергетски систем стамбеног дела објекта је 20kW, а пословног дела објекта - локала је 20kW.</p> <p>Инсталације водовода и канализације: Прикључење новог стамбено-пословног објекта планира се на водоводну и канализациону мрежу. Планирани прикључак стамбеног дела објекта је 1/s, а пословног дела објекта је 1 1/s.</p>
Индекс изграђености	Према идејном решењу планирани..... 0,75.
Индекс заузетости %	Према идејном решењу планирани..... 39,76%.
Паркирање	Према идејном решењу 9 паркинг места на предметној КП бр. 15201 КО Лесковац.
Намена објекта	Стамбено-пословни објекат. -Приземље-пословање (продаја и склапање PVC и ALU профила); -I спрат – становање.
Спратност објекта	Према идејном решењу П+1 (приземље и спрат).

Број функционалних јединица/станава	Према идејном решењу: -две стамбене јединице на спрату, -једна функционална јединица у приземљу - пословање,
Габарит планираног објекта, бруто површина	Габарит објекта према идејном решењу. -БРУТО површина приземља: 421,48m ² ; -БРУТО површина I спрата: 411,61m ² ; <u>УКУПНА БРУТО површина објекта: 833,09m².</u>
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану идејног решења.
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану идејног решења.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану идејног решења.
Висинске коте	Према идејном решењу. Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): +237,93м - слеме, +236,55- венац.
Кров	Према идејном решењу.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према идејном решењу.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према идејном решењу.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Прилаз парцели и објекту	Према идејном решењу.

Одводњавање	Површинске воде са предметне парцеле не усмеравати према суседним парцелама.	
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.	
Зелене површине	Према идејном решењу.	
Инжењерско-геолошки услови	У фази пројектовања објекта, уколико то захтева пројектант конструкције, израђује се елаборат геомеханичких испитивања тла и у том случају исти је потребно приложити уз пројекат за грађевинску дозволу.	
Мере заштите	Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.	
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од дејства земљотреса јачине 8 степени сеизмичке скале, према карти хазарда за повратни период од 500 година.	
Енергетска ефикасност	ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.	
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије	/	
Посебни услови	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру са ситуационим приказом, бр. досијеа обједињене процедуре: ROP-LES-20993-LOCH-2/2019), издати 16.08.2019.год. од стране ЈКП „Водовод“, Лесковац, ул. Пана Ђукића 14.

<p><u>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 72/2018);</u></p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 72/2018).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 72/2018).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.</p>
---	--	---

<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење од јула 2019.год. (0. Главна свеска, бр. ИДР-А0-22/2019 и 1. Пројекат архитектуре, бр. ИДР-А-22/2019), урађено од стране студија за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг "АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ" Брестовац, ул. Трг слободе бр.11, локал у Лесковцу, ул. Светозара Марковића бр. 35-41, I спрат, локал 9.</p>
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе две године од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>
<p>Напомене</p>	<p>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 ("Сл. гласник РС", бр. 72/2018).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p> <p>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору 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, 145/2014 и 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон).</p> <p>Сходно члану 8ђ. 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, 145/2014 и 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б 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, 145/2014 и 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон).</p>
<p>Поука о правном леку</p>	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) 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, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.</p>

<p>Локацијске услове доставити</p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>		
<p>Такса</p>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од: $(87 \text{дин./m}^2 \times 398,78 \text{m}^2) + (22,70 \text{m}^2 + 411,61 \text{m}^2) \times 61 \text{дин./m}^2 = \underline{\underline{61.186,77 \text{дин.}}}$</p> <p>Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и услове имаоца јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-20993-LOCH-2/2019.</p>		
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top;"> <p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p> </td> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top; text-align: right;"> <p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p> </td> </tr> </table> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">*место за електронски потпис</p>		<p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p>	<p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p>
<p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p>	<p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p>		