

**ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО - КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
ГРАДА ЛЕСКОВЦА**

На основу члана 53 а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гл. РС", бр. 72/2009, 81/2009 испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС и 50/2013-одлука УС 132/2014 и 145/2014) , члана 10. став 1. и члана 12. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015) и члана 7. став 3. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу пословног стамбеног објекта са једним станом
на КП бр. 3339 КО Лесковац у Лесковцу**

Број предмета; датум/датум издавања локацијских услова	353-227/15-02 од 02.03.2015. године	22.06.2015. године
Предмет	Локацијски услови за изградњу пословног стамбеног објекта са једним станом-пословно-продајног простора са складишним делом за трговинске делатности које немају негативан утицај на животну средину-продаја грађевинског материјала, и стамбене јединице на спрату на КП бр. 3339 КО Лесковац у Лесковцу	
Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Младеновић Оливера, Ул. Цара Душана бр. 205, Лебане	
Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле	КП бр. 3339 КО Лесковац у Лесковцу, П=401 м ²	
Приложена документација у захтеву	Идејно решење бр.08/15 од априла 2015. год. урађено од стране Предузећа за пројектовање Дубочица из Лесковца -Копија плана бр. 953-1/014-1245 од 11.09.2014. год. за КП бр. 3339 КО Лесковац издата од стране СКН Лесковац -Препис листа непокретности бр. 4439 КО Лесковац бр.953-1/014-1245 од 12.09.2014. издат од стране СКН Лесковац	
Документација прибављена на основу члана 9.и члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015)	-Копија катастарског плана водова бр. 956-01-22/2015 од 19.06.2015. год.	

Постојећа врста земљишта	Градско грађевинско земљиште
Постојећа намена парцеле у простору	Парцела је неизграђена
Класификација и категоризација објеката који се задржавају на парцели на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта	-Зграде за трговину на велико и мало до 400м ² -123001,- категорије Б, 29.67 % од укупне површине планираних грађевинских објеката, Пброто=99.75 м ² -Стамбене зграде са једним станом до 400м ² -111011, ,- категорије А, 44.14 % од укупне површине планираних грађевинских објеката, Пброто=109.68 м ² -Надкривена складишта до 1500 м ² -125231 ,- категорије А, 26.19 % од укупне површине планираних грађевинских објеката, Пброто=60.83 м ²
Класификација и категоризација објекта који се гради на парцели на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта	Доминантна намена -Зграде за трговину на велико и мало до 400м ² -123001,- категорије Б, 29.67 % од укупне површине планираних грађевинских објеката
Објекти предвиђени за рушење на парцели-	Парцела је неизграђена и нема објеката планираних за рушење
Плански основ	ПГР 13-насле преко пута ветеринарске станице (Сл. гл. Града Лесковца,13/13)
Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа- ПГР 13-насле преко пута ветеринарске станице (Сл. гл. Града Лесковца,13/13)- целина 3б.	<u>ЦЕЛИНА 3 - 3б</u> –стамбено насеље јужно од Булеvara Николе Пашића/ За подцелине 2а, 3а и 3б чији је простор већим делом изграђен породичним објектима са пратећим услужним делатностима, примењују се услови за њихово унапређење прописани кроз општа правила грађења у делу 3.1.2., као и правила за потребе формирања грађевинских парцела прописана у делу 3.1.1.. За неизграђене парцеле у оквиру ових подцелина и подцелине 2б (која је у потпуности неизграђена), примењују се наведена правила за изградњу нових објеката, као и посебна правила о врстама и наменама објеката који се могу градити у овим зонама и посебна правила грађења за породично становање прописана за ЦЕЛИНУ 1. Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела <u>Породично становање</u> - <u>Међусобна удаљеност</u> породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице. <u>Удаљеност од границе парцеле</u> -Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: –Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50m –Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне

оријентације2,50m

-Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m

-Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50m

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:

-Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m

-Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

-Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију

Хоризонтална регулација: Надземна грађевинска линија -код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката је од регулационе линије удаљена 3.0m. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). Подземна грађевинска линија - може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију

-Паркирање -решити на грађевинској парцели, у нивоу или етажно. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према табели **табели 14** - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) –нормативи који се користе за приказану намену објеката и то:

-За пословни простор 1пм на 45-60 м² или 7-9 запослених

-За Магацине и складишта 1пм на 3-5 запослених

-За стамбени простор 1 ПМ на 70м² или 1пм на један стан

3.1.1.Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу нових објеката:

- за слободностојећи стамбени објекат300м²

- за двојни објекат.....400м² (две по 200м²)

- објекат у непрекинутом низу.....150м²

- полуатријумски објекат.....150м²

- објекти у прекинутом

низу.....200м²
 Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу нових објеката:
 - за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м
 - двојни објекат.....16,00м
 (два по 8,00м)
 - објекат у непрекинутом низу.....5,00м

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање

Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 300м².

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 10,00м.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и мањи производни објекат на истој грађевинској парцели или мањи производни објекат на грађевинској парцели у зони индивидуалног становања

На грађевинским парцелама већим од 800м² а мање од 2000м², могуће је градити (објекте производне делатности).

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и производњу (на истој грађевинској парцели) износи 16,00м.

Вишепородично становање

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане трансформације је:

- за вишепородично становање 600м²
 - за вишепородично становање са пословањем....800м²

Минимална ширина фронта парцеле:

- за слободностојеће стамбене објекте је.....20,00м
 - за објекте у прекинутом низу је15,00м

-Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони

Доминантна намена: Становање (породично и вишепородично у комбинацији са пословањем, дуж линијских центара пословање).

Пратеће намене у оквиру зоне становања: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, објекти и површине јавних намена и инфраструктура, школе, спорт и рекреација, вртићи и уређене јавне слободне и зелене површине, паркинг простор и гараже у оквиру блокова.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену на основу процене утицаја на животну средину.

-Посебна правила грађења за породично становање

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели:

-индекс	изграђености
.....	мах.1.0
-индекс	заузетости
парцеле:.....	50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката:

Породични објекти: Спратност породичних објеката у овој зони је мах. П+2+Пк, односно највише до четири надземне етаже. Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20m виша од нулте коте. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Помоћни објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Пословни објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални. Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Подземну етажу -(подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: могу се градити главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуму утврђени за ову зону. 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 који не угрожава становање. 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 30m². Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели. 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.

Градња мањих производних објеката на грађевинској парцели у зони породичног становања: На грађевинским парцелама већим од 800m²-2000m² могуће је градити објекте мање производне делатности. У оквиру пословног-производног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања. Помоћни објекти у функцији главног пословног објекта су: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове.

Правила грађења и опис планираног објекта на парцели на основу Идејног решења бр.08/15 од априла 2015. год. урађено од стране Предузећа за пројектовање Дубочица из Лесковца која су у сагласности са условима из ПГР 13-насле преко пута ветеринарске станице (Сл. гл. Града Лесковца,13/13)

-Габарит новопланираног објекта:

8.57 м x 11.64 м +7.40 м x 8.22 м, у свему према ситуационом решењу из Идејног решења бр.08/15 од априла 2015. год. урађено од стране Предузећа за пројектовање Дубочица из Лесковца

-Спратност: П и П+1

-Врста објекта с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели: слободностојећи

-Површина објекта:

-Бруто развијена грађевинска површина приземља планираног објекта-магацин и пословно продајни део са оставом стамбеног дела и комуникацијом (основног габарита): 160.58 м²

-Бруто развијена грађевинска површина спрата планираног објекта-стамбени део: 109.68 м²

-Бруто развијена грађевинска површина планираног објекта(свих етажа): 270.26 м²

-Бруто развијена грађевинска површина надземних делова планираног објекта: 270.26 м²

-Планирани индекс искоришћености :40.00 %, мах дозвољени 50 %

-Планирани индекс изграђености : 0.67-мах дозвољени 1

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

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

-Хоризонтална регулација: у свему према бр.08/15 од априла 2015. год. урађено од стране Предузећа за пројектовање Дубочица из Лесковца, објекат је удаљен 3.06 м од регулационе линије према северу-према Булевару Николе Пашића, објекат је удаљен од регулационе линије према Ул. Светозара Милетића као у графичком прилогу Идејног решења, објекат је удаљен 2.50 м од границе парцеле према са КП бр.3335 са јужне стране, на граници парцеле источно према КП бр.3349/2 –приложена сагласност суседа бр.8608/13 од 17.јуна 2013. у Идејном решењу

Вертикална регулација:

-висина објекта-кота слемена приземног дела 6.04 м, спратног дела 9.60 м

Архитектонска обрада: По избору инвеститора и пројектанта уз употребу савремених материјала

Кров (тип, нагиб, покривач,

снегобрани, олуци) : покривач-по избору, нагиб-по избору, пад кровних равни по избору

П о л о ж а ј: у свему према Идејном решењу бр.08/15 од априла 2015. год. урађено од стране Предузећа за пројектовање Дубочица из Лесковца

Прилази објекту и парцели: колски прилаз са јавне површине из Ул. Светозара Милетића са јужне стране, пешачки прилаз са јавне површине Булевара Николе Пашића

Паркирање: Планирана су 4 паркинг места ма парцели, 1 пм за стамбени део објекта и 3 за пословни и магацин

Право приговора:

Подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Лесковца преко овог органа у року од 3 дана од дана достављања ових услова

Услови
прикључења и
изградње
инфраструктурн
е мреже, на
основу члана 10.
Правилника о
поступку
спровођења
обједињене
процедуре
("Службени
гласник
Републике
Србије" број
22/2015) и на
основу Уредбе о
локацијским
условима
("Службени
гласник
Републике
Србије" број
35/2015)

-Технички услови за прикључење на електродистрибутивни систем бр
10415/1 од 14.05.2015. год. издати од стране Југоисток ДОО Ниш
Електродистрибуција Лесковац
-Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру бр
352-22/15-I од 18.05.2015. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац
-Услови за пројектовање бр. 7157-168078/2-2015 од 13.05.2015. год. издати
од стране Телеком Србија А.Д.

Таксе:

На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским
административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 7,
такса за израду услова износи 17.606.53 динара.

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

- На основу правила грађења сарджаних у локациским условима израђује се пројекат за
грађевинску дозволу.
- Обавеза одговорног и главног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу и извод из
пројекта израде у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима.
- Обавеза подносиоца захтева за грађевинску дозволу је да уз исти приложи оверену сагласност
суседа са источне стране
- Инвеститор је у обавези да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе изврши
пренамену земљишта у грађевинско
- Инвеститор је у обавези да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе прибави
сагласност Општинског јавног правобранилаштва и сагласност суседа власника КП бр.3340
односно објекта ма међној линији према КП бр. 3339, због удаљења планираног објекта од
објекта суседа које је мање од 4м.

Обрађивач

дипл. инг. арх.
Љубић Жарко

Шеф одсека:

дипл. економиста
Жикица Стојановић

Начелник:

дипл. правник
Миленковић Јасминка