

ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО - КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
ГРАДА ЛЕСКОВЦА


На основу члана 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", бр.22/2015), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/2015) и Просторног плана града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр.12/11), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Број предмета и датум подношења захтева	353-280/15-02 , усаглашени захтев од 18.06.2015 год.
Број и датум издавања услова	353-280/15-02 од 27.07.2015 год.
Предмет	Локацијски услови за изградњу административног објекта са гаражама
Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	"Бане комерц" д.о.о. (ПИБ 100408584) Кумарево
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ Приложена документација и документација од РГЗ-а и надлежних управа и институција	-КП бр. 693/2 КО Кумарево (П парцеле = 3.067m ² према листу непокретности); -КП бр. 693/1 КО Кумарево (П парцеле = 9.434m ² према листу непокретности); Укупно КП бр. 693/2 и 693/1 КО Кумарево: 12.501m ²
	-Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење 158/5 од маја 2015. год., оверено од стране "Станковић-инжењеринг" д.о.о. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац и главног пројектанта Славољуба Станковића, дипл. грађ. инж., бр. лиценце 310 7518 04; - Потврда којом се одустаје од изградње објекта бр.2- трпезарија и кухиња (ознака објекта бр.2 на ситуационом плану Идејног решења), издата од стране предузећа "Бане комерц" Лесковац, дана 27.07.2015.год.; - Пуномоћје од стране предузећа "Бане комерц" д.о.о. Кумарево, на име "Станковић-инжењеринг" д.о.о. Јужноморавских бригада бр. 95, Лесковац , од 01.06.2015.год. ; -Препис листа непокретности бр. 665 К.О. Кумарево од 17.06.2015.год. издат под бр. 953-1/2015-682 од стране РГЗ -Службе за катастар непокретности Лесковац;

	-Извод из листа непокретности бр. 113 К.О. Кумарево од 24.07.2015.год. издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; -Копија плана бр. 953-1/15-682 од 17.06.2015.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац; -Копија катастарског плана водова бр. 956-01-25/2015 од 23.06.2015.год.	
Адреса локације – место, улица и број изградње	Кумарево	
Плански основ	Просторни план града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр.12/11)	
Врста земљишта према катастру	КП бр. 693/2 КО Кумарево - пољопривредно земљиште;	
	КП бр. 693/1 КО Кумарево - пољопривредно земљиште.	
Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења	/	
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:		
Планирана намена парцеле	Према плану- карти намене простора, предметне катастарске парцеле налазе се у обухвату грађевинског земљишта у насељу	
Начин привођења намени	Изградња објекта	Да
	Уклањање постојећег објекта	/
Индекс изграђености	По плану 0,6	Према идејном решењу 0,3
Индекс заузетости %	По плану 30 %	Према идејном решењу 30%
Намена објекта	Административни објекат бр.1 са гаражама према ситуационом плану Идејног решења чини јединствену целину	
Врста објекта	Једнострано узидани објекат бр.1 који са постојећим објектом бр.3 према ситуационом плану чини "двојни" објекат засебне функционалне целине.	
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Служб. гласник РС" бр.22/15)	Објекат бр.1 према идејном решењу: Б 122011–Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (до 400м ² и П+2);	
Хоризонтални габарит	У складу са идејним решењем 43,30м x 7,70м	
Спратност објекта	Захтевана спратност према идејном решењу П (приземље)	

ЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА, ОСТАЛИ УСЛОВИ

 <p>Бруто развијена грађевинска површина надземних етажа</p>	<p>Према ситуационом плану</p> <p>-планирани објекат бр.1: Пбр, приземља $\approx 334\text{m}^2$; -постојећи бојекат бр. 3: Пбр, приземља $=1.770\text{m}^2$; -постојећи бојекат бр. 4: Пбр, приземља $=1.325\text{m}^2$; -постојећи бојекат бр. 5: Пбр, приземља $=359\text{m}^2$; -постојећи бојекат бр. 6: Пбр, приземља $=23\text{m}^2$.</p> <p>Укупна бруто развијена грађевинска површина надземних етажа: 3.811m^2.</p>	
<p>Положај објекта и хоризонтална регулација објекта</p>	<p>Према ситуационом плану идејног решења</p>	
<p>Растојање између грађевинске и регулационе линије</p>	<p>Захтевано растојање између грађевинске и регулационе линије дато је у ситуационом плану идејног решења.</p> <p>-Према плану, у зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови) растојање између грађевинске и регулационе линије одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу-мин. 50%);</p> <p>-У зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте 5,0м.</p>	
<p>Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела</p>	<p>Према ситуационом плану идејног решења</p>	
<p>Међусобна удаљеност планираног објекта и постојећих објеката</p>	<p>Према ситуационом плану идејног решења</p>	
<p>Коте</p>	<p>Терена</p>	<p>Према идејном решењу</p>
	<p>Кота пода приземља</p>	<p>Према идејном решењу</p>
	<p>Кота венца</p>	<p>Према идејном решењу</p>
	<p>Кота слемена</p>	<p>Према идејном решењу</p>
<p>Кров</p>	<p>У складу са идејним решењем</p>	
<p>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</p>	<p>У складу са идејним решењем</p>	
<p>Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./</p>	<p>У складу са идејним решењем</p>	
<p>Етапност изградње (цео објекат или део)</p>	<p>Цео објекат</p>	
<p>Карактер (стални или привремени)</p>	<p>Стални</p>	
<p>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:</p>		
<p>Прилаз објекту</p>	<p>У складу са идејним решењем, са приступног пута.</p>	
<p>Паркирање</p>	<p>1ПМ на 70m^2 нето површине пословног простора</p>	

<p>Правила за ограђивање грађевинске парцеле</p>	<p>Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти индустријских зона, складишта, радионице и сл) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m. Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна градска служба. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40 m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40 m уз сагласност суседа). Све врсте ограда постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90m одређује градска служба надлежна за послове саобраћаја. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежна градска управа.</p>
<p>Зеленило</p>	<p>Мин. % зелених површина 40%. У склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00m према контактним парцелама друге намене и 6,00m према улици.</p>
<p>Одводњавање отпадне и атмосферске воде</p>	<p>Атмосферске воде одвести у оквиру КП бр. 693/2 и 693/1 КО Кумарево. Отпадне воде одвести у водонепропусну септичку јаму. Просторни план града Лесковца прецизира позиционирање септичке јаме на удаљењу минимално 6m од стамбеног објекта и од границе суседне парцеле 3m, те је при позиционирању исте потребно поштовати наведене услове.</p>
<p>Правила за нивелацију парцеле</p>	<p>Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>

**УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
(саставни су део ових локацијских услова)**

Саобраћај

Користити постојећи саобраћајни прикључак.

Водовод и канализација

ЈКП "Водовод" Лесковац - Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр.352-33/15-I од 02.07.2015 год.

Трошкови без ПДВ-а:

-накнада ств. трошкова за издавање услова:5.000,0дин.

-накнада за прикључење на водов. мрежу: 68.000,0дин.

-накнада за прикључење на канал.мрежу: /

-накнада за погонску спремност система: обрачунаће се при подношењу захтева за прикључење објекта на водоводну мрежу. Противпожарна вода није узета у обзир. Ако се установи да је потребно, накнада ће се увећати приликом подношења захтева за прикључење објекта.

Електроинсталације

Оператор дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток", Ниш, Огранак "Електродистрибуција Лесковац".

Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем

Трошкови без ПДВ-а:

-за издавање техничких услова: 3.500,00 дин.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Обезбеђење суседних објеката

Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.

Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр.135/04)

/

Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр.61/2011) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр.69/2012)


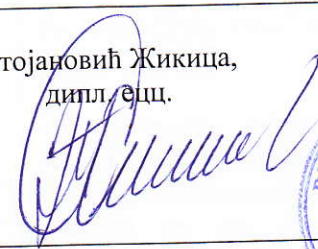
Обавезна израда Елабората енергетске ефикасности.

Закон о заштити од пожара ("Службени гласник РС" бр.111/09 и 20/2015)

Издато мишљење бр. 217-7530/15 од 03.07.2015.год. на Идејно решење у погледу мера заштите од пожара, од стране МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу, Одсек за превентивну заштиту.



	<p>Сходно чл. 33. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009 и 20/2015) прибавити сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара код МУП-а РС - Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу.</p> <p>Главни пројекат заштите од пожара је саставни део техничке документације, сходно чл. 31. наведеног закона.</p>
Закон о културним добрима ("Службени гласник РС", бр.71/94)	/
Закон о водама ("Службени гласник РС", 30/10)	/
Закон о путевима ("Службени гласник РС", бр.101/05, 123/07, 101/11 и 93/12)	/
Закон о хипотеци ("Службени гласник РС", бр.115/2005, 60/2015 и 63/2015 – одлука УС)	Обзиром да се према ситуационом плану административни објекат са гаражама бр.1 гради уз објекат бр.3 који је под хипотеком, сходно чл. 17. став 1. Закона о хипотеци, у поступку издавања грађевинске дозволе потребно је прибавити сагласност хипотекарног повериоца за изградњу објекта бр.1 уз објекат бр.3.
Закон о железници ("Службени гласник РС", бр.45/13)	/
НАПОМЕНА: Према изводу из листа непокретности бр. 113 К.О. Кумарево од 24.07.2015.год. власништво на КП бр. 693/1 КО Кумарево има физичко лице, па је потребно у поступку издавања грађевинске дозволе власништво пренети на правно лице - "Бане комерц" д.о.о. Кумарево.	
Промена намене парцеле сходно чл. 88. или 89. Закона о планирању и изградњи	Извршити промену намене КП бр. 693/2 и КП бр. 693/1 обе у КО Кумарево.
Спајање катстарских парцела пре издавања употребне дозволе	Сходно члану 53а. став 2. 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) инвеститор се обавезује да пре издавања употребне дозволе за предметни објекат, изврши спајање КП бр.693/2 и 693/1 обе у КО Кумарево у складу са Законом о планирању и изградњи.
На основу члана 135. Закона о планирању и изградњи	На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

<p>На основу члана 118а. Закона о планирању и изградњи</p>	<p>Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима и правилима струке, у складу са Законом и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", бр. 23/12).</p>	
<p>На основу члана 56. Закона о планирању и изградњи</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. 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>На основу члана 57. Закона о планирању и изградњи</p>	<p>Локацијски 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>Таксе:</p>	<p>Такса за израду ових локацијских услова наплаћена је у висини од $334,00\text{m}^2 \times 87\text{дин}/\text{m}^2 = 29.058,00$ дин. на основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца" бр.5/15).</p>	
<p>Обрађивач</p>	<p>Шеф Одсека за обједињену процедуру</p>	<p>НАЧЕЛНИК</p>
<p>Михајловић Божидар, дипл. инг. арх.</p> 	<p>Стојановић Жикица, дипл. ецц.</p> 	<p>Миленковић Јасминка, дипл. прав.</p> 