



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-9512-LOCH-2/2023

Заводни бр.: 353-163/23-02

Датум: 25.05.2023.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Стојковић Мирослава и Стојковић Снежане ул. Тике Станковића бр.2 Печењевце Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Наташе Цакић дипл.инж.арх., 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, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020), Плана генералне регулације насељеног места Печењевце ("Сл. гласник града Лесковца", бр.02/17) и издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу пословног објекта трговина на мало
спратности Пр на КП бр. 3029/1 КО Печењевце**

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје од 11.04.2022.год.;
 - Идејно решење од маја 2022.год., урађено од стране Агенција Орбис, ул. Николе Скобаљића, бр.11/77, Лесковац;
0. Главна свеска, бр. 220517;
1. Пројекат архитектуре, бр. 220517;
Графички прилози идејног решења у .dwg формату;
Одговорно лице пројектанта: Наташа Цакић;
Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Наташа Цакић,
дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 Ј04 210;
- Катастарско-топографски план у .pdf и .dwg формату, урађен од стране геодетског бироа ГЕО-ЈОВИЋ ПР Лесковац;

II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019):

- Орган је надлежан за поступање по захтеву..... ДА;
- Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке..... ДА;
- Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев..... ДА.

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019):

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-8112/2023 од 21.04.2023.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-188/2023 од 24.04.2023.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Врање.

IV. 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: Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале (приложен у предмету ROP-LES-9512-LOCH-2/2023, заводни бр. 353-163/23-02. У склопу преузетог документа "Претрага по броју парцеле" од 23.05.2023.год., површина КП бр. 3029/1 КО Печењевце је **3664m²**.

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Предметна КП бр. 3029/1 КО Печењевце испуњава услов за грађевинску парцелу

VI. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ: ///

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА: У свему према приложеном катастарско-топографском плану у .pdf и .dwg формату, урађеном од стране геодетског бироа ГЕО-ЈОВИЋ ПР Лесковац;

VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: Према техничком опису у склопу пројекта архитектуре наведено је рушење постојећег објекта на месту изградње новог и то објекат изграђен без одобрења за градњу у површини 340,64m², (објекат није снимјен у катастру и приказан је црвеном бојом на фактичком стању КТП-а), руши се објекат Број 1 154m², Број 7 површине 179m² и део објекта број 8 у површини од 22,41m². Постојећи објекат је изграђен без грађевинске дозволе, као и објекти 7 и 8. Објекти обележени на ситуацији 9,10,11 и 12, сви изграђени без грађевинске дозволе се руше. **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ОБЈЕКТА.**

IV. ОЗНАКА КЛАСЕ И НАМЕНЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА СХОДНО ПРАВИЛНИКУ О КЛАСИФИКАЦИЈИ ОБЈЕКТА ("СЛ. ГЛАСНИК РС", БР. 22/2015):

- Назив: Послвни објекат - трговина на мало

- Објашњење: **Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд.**
- Додатни критеријум: До 400m² или П+1;
- Класификациони број: **123001**
- Категорија: **Б**
- Учешће у укупној површини објекта: **100%**

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ:), Плана генералне регулације насељеног места Печењевце ("Сл. гласник града Лесковца", бр.02/17);

XI. ПОДАЦИ О ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА, ПРИБАВЉЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

1. Општа правила за изградњу објеката

Подручје плана је организационо подељено на претежне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима.

Правила за изградњу објеката по зонама и целинама обухватају услове који се односе на изградњу објеката по зонама и целинама из Плана, према потребама и специфичностма насеља, за све планиране намене.

Није дозвољена изградња објеката у заштитном појасу јавних путева ван насеља, а који се утврђује у складу са Законом о јавним путевима и износи за државне путеве другог реда 10,0 m, односно за општинске путеве 5,0 m са обе стране пута.

Постојећи изграђени објекти, чија намена не представља пратећу или допунску намену основној намени зоне у којој се налазе, задржавају се, без могућности даљег ширења или унапређења.

Типологија објекта - Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као:

слободностојећине додирује ни једну линију грађевинске парцеле;

у прекинутом низу.....додире само једну бочну линију грађевинске парцеле;

у непрекинутом низу.....додире обе бочне линије грађевинске парцеле;

полуатријумски.....додире три линије грађевинске парцеле;

атријумски.....додире све четири линије грађевинске парцеле;

Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле из овог плана.

При издавању Локацијских услова, типологија објекта се одређује на основу претежне заступљене типологије објеката у блоку.

Висина новог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објеката из важећег правилника.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Релативна висина објекта се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина се одређује кроз следеће односе, и то:

висина новог објекта мања је од 1,5 регулационе ширине улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта;

Релативна висина објекта је:

- на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише) једнака је висини објекта;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца;
- висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- висина назитка поткровне етаже није ограничена. Ограничава се само висина венца објекта.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

- Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине;
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима у складу са важећим правилником;

У случају растојања грађевинске од регулационе линије 3,0m и више, испади на објекту могу прећи грађевинску линију макс. 1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,0m.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели – Дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим Планом. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на

сагледљивост, приступ и суседне кориснике. На истој грађевинској парцели, могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе, непропусне септичке јаме, бунари, цистерне за воду и слично).

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;

-платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице -могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m; степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у оквир габарита објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), уколико тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање и гаражирање објеката - Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 m. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6,0m за двосмерно кретање возила.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

Гараже објеката планирају се у или, подземно у габариту или изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине према нормативима датим у поглављу 2.4.2. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура.

Одводњавање и нивелација - површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

Архитектонско обликовање - спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Архитектонским облицима тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне. Архитектуру прилагодити намени и врсти објекта усклађујући је са традицијом и новим трендовима. Препоручена је изградња косог крова; кровни покривач је у зависности од нагиба кровне равни. Обрада објеката треба бити од квалитетних материјала.

Грађевинске парцеле могу се **ограђивати** зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 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 надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.

Парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога.

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 надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Услови за уређење парцеле/комплекса - Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објекта, до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољење технолошких и инфраструктурних потреба.

Интерну саобраћајну мрежу у пословним и привредним комплексима планирати тако да опслужује све планиране објекте и кружни ток за возила посебне намене (противпожарна и слично).

Правила изградње за постојеће објекте

Код постојећих објеката дозвољена је замена постојећег објекта, реконструкција, доградња, надградња, адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене, уз поштовање свих прописаних урбанистичких параметара који се примењују за нову изградњу.

Реконструкција објеката који су у супротности са наменом дефинисаном планом

Постојећи објекти који су у супротности са планираном наменом површина могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада до привођења простора намени.

Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се: обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту; реконструкција свих врста инсталација; доградња санитарних просторија до 12m²; адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.

Правила изградње на грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене за зону, односно не мања од 150,00 m², може се утврдити изградња стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености до 0,8.

1. Правила грађења за радне зоне/привређивање

Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони

Доминантна намена: Производни комплекси намењени привредној активности која се првенствено ослања на пољопривредну –раатарску и повртарску делатност базирану на широкој сировинској основи кроз прерађивачке и пратеће услужне делатности, у виду прехранбене индустрије (производња и прерада воћа и поврћа, производња кондиторских производа, меса и месних прерађевина, прерада и конзервисање млека, производња млинских производа, производња сточне хране, семенске робе и др.), као и фармацеутске, биоиндустрије, финалне дрвне и металске и сл. индустрије; Највећи значај требало би да заузме производња финалних производа тзв. "здраве хране", по високим европским стандардима; Мањи складишно-дистрибутивни центар за откуп, складиштење и организовану дистрибуцију пољопривредних производа са системом правилно размештених сабирних/откупних станица.

Пратеће намене у оквиру радне зоне: У оквиру привредно-производних зона могу се градити: производни, комерцијално-пословни и мешовити: производно-комерцијални комплекси. Комерцијално-пословни комплекси могу се наћи, сем у склопу зона, и дуж примарних саобраћајница и у оквиру осталих компатибилних намена (велетрговине, складишта, мањи дистрибутивни центри – откупне станице, хипермаркети и др).

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

У складу са планираним размештајем привредних активности дефинисана су: правила за привређивање у радним зонама (**општа правила** која важе у свим радним зонама и **посебна правила** грађења карактеристична за сваку радну зону), **правила за привређивање ван радних зона** (правила за постојеће појединачне комплексе привређивања и привређивање у оквиру намене становања).

Општа правила која важе у свим радним зонама

За формирање нових комплекса важи:

-Минимална величина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 800 m²;

-Минимална ширина парцеле –фронта према улици је 16,0m.

Позиционирање објекта на грађевинској парцели

-Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса;

- Комплексе организовати тако да се: комерцијални објекти, административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл), позиционирају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле;

- У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити портирница;

-Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом;

-Дозвољава се постављање рекламних стубова –билборда, максималне висине 16 m;

-За инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, у складу са технолошким потребама; уколико су специфични објекти виши од 30,00m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

- Дозвољава се изградња специфичних објеката, као што су: силоси, димњаци, водоводни торњеви, рекламни стубови, и др, који се не урачунавају у корисну БРГП.

-У оквиру комплекса предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног и индустријског отпада;

-У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса планирати неопходан манипулативни простор, саобраћајне, паркинг површине, пожарне путеве и др.

Уређење комплекса

У оквиру комплекса предвидети формирање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације).

Посебна правила - Смернице за изградњу објеката карактеристичне за зону

У планираном стању издвајају се следеће просторне целине са доминантном наменом – привређивање:

„Нова радна зона“

Јужно од комплекса „Радан“ формирана је нова радна зона, приближне површине 3,2 ha

Доминантна намена: производне делатности наведене у општим условима;

- могуће пратеће намене: мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- даља разрада простора и унапређивање зоне врши ће се према условима из овог Плана, према следећим правилима:
- индекс заузетости парцеле је мах. 50%;
- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5,00m;
- спратност макс. три надземне етажe;
- зелене површине мин. 10%.

Постојеће радне зоне

Поред општих правила, за ове зоне важе и посебна карактеристична за зону

„Радан“

- Комплекс се задржава на датој локацији;
- у циљу интензивнијег коришћења простора даје се могућност "уситњавања" комплекса, реконструкције и доградње објеката, према следећим условима:

Доминантна намена: производне делатности које не угрожавају животну средину;

- могуће пратеће намене: мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- препорука је да минимална парцела која се добија „уситњавањем“ комплекса буде 1 ha;
- индекс заузетости парцеле је мах. 60%;
- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5,00m;
- спратност макс. три надземне етажe;
- зелене површине мин. 10%.

Обавезна је израда Урбанистичког пројекта за комплекс.

Остале радне зоне и комплекси

- Ослањају се на државни пут IIА реда;
- Комплекси се задржавају на датим локацијама;

- Уколико се врши деоба комплекса минимална парцела је 800 m^2 ;
- индекс заузетости парцеле је мах. 60%;
- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије према графичком прилогу План регулације и нивелације;
- спратност макс. три надземне етаже;
- зелене површине мин. 10%.

XII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу **33,85%**

XII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу **0,339**

XIV. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу.

XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу **"П"** (приземље);

XVI. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Пословни објекат - трговина на мало

XVII. ТИП ОБЈЕКТА: Слободностојећи објекат

XVIII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према идејном решењу.

XIX. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу

XX. БРУТО ПОВРШИНА:

Бруто површина приземља: $393,83 \text{ m}^2$;

Нето површина приземља: $351,09 \text{ m}^2$;

XXI. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу

XXII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу

XXIII. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:

Према идејном решењу

XXIV. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу

XXV. КРОВ: Према идејном решењу

XXVI. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.) Према идејном решењу

XXVII. ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА: решити у оквиру предметних парцела, без усмеравања према суседним парцелама

XVIII. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ: Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима

XXIX. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу

XXX. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Цео објекат

XXXI. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални

XXXII. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ: У свему према условима за пројектовање и прикључење издатим од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, знак бр. 772/23 од 03.03.2023.године и условима Одељења за комунално-стамбене послове, саобраћај и инфраструктуру Градске управе града Лесковца број 1104/23-III-12 од 25.04.2023. године.

XXIII. МЕРЕ ЗАШТИТЕ: Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле

XXIII. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: У фази пројектовања објеката уколико то захтева пројектант конструкције израђује се елаборат геомеханичких испитивања тла и у том случају исти је потребно приложити уз пројекат за грађевинску дозволу

XXV. ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ: ///

XXVI. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).

XXVII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XVIII. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 40/2023 од 27.04.2023.год., бр. обј. процедуре РОП-9512;
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Одговор на захтев, заводни бр. 2540400-Д.10.02.-185354/2-23 од 09.05.2023. год.;
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Обавештење, знак бр. 1975/23 од 28.04.2023.године;
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: Обавештење 09.18. бр. 217-3981/23 од 08.05.2023.год.;
- ОДЕЉЕЊЕ ЗА КОМУНАЛНО СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ, САОБРАЋАЈ И ИНФРАСТРУКТУРУ, Градске управе, града Лесковца, Услови за пројектовање и прикључење на јавни пут број 1104/23-III-12 од 25.04.2023. године.

XXIX. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ И ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА:

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);
- Геодетску подлогу идејног пројекта 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 48.

Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);

- **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 објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019). УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ;**
- 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 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);
- 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 објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

XI. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од маја 2022.год., урађено од стране Агенција Орбис, ул. Николе Скобаљића, бр.11/77, Лесковац;
- 0. Главна свеска, бр. 220517;
- 1. Пројекат архитектуре, бр. 220517;
- Графички прилози идејног решења у .dwg формату;
- Одговорно лице пројектанта: Наташа Цакић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре Наташа Цакић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 J042 10.

XLI. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Ови локацијски услови важе **две године** од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе, издате у складу са тим условима.

XLII. НАПОМЕНЕ:

- УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ **ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА;**

Сходно чл. 53 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр.73/2019) УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ:

1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и стабилност;

2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички опис свих инсталација;

3) за објекте категорије "В": пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекте инсталација као и пројекте свих области који су релевантни за предметни објекат и испуњење основних захтева за објекат;

4) за објекте категорије "Г": пројекте одговарајућих области који су релевантни за предметни објекат.

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.

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. 73/2019).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („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, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021).

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, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021), 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, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021).

XLIII. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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.

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.

XLIV. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тарифни бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$393,83 \times 87 \text{ дин./m}^2 = 34.263,21 \text{ дин.}$$

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 РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-9512-LOCH-2/2023.

Обрађивач

Александар Младеновић, маг. грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.