

**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 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015 и 114/2015), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015) и Плана генералне регулације 8 (Сл. гл. Града Лесковца,13/13), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за пренамену постојећих пословних објеката  
зграда пословних услуга (објекти бр.5 и 6 на КП бр. 6010/13 КО Лесковац )  
у хотел са рестораном  
уз адаптацију и реконструкцију,  
и доградњу складишта-магацина пића са северне стране и улазног дела са јужне стране  
у Лесковцу на КП бр. 6010/13 КО Лесковац у Ул. Божидара Величковића бб Лесковцу

<b>Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова</b>	353-244/16-02 од 09.08.2016. године ROP-LES-19490-LOC-1/2016	02.09.2016. године
<b>Предмет</b>	Локацијски услови за пренамену постојећих пословних објеката зграда пословних услуга (објекти бр.5 и 6 на КП бр. 6010/13 КО Лесковац ) у хотел са рестораном уз адаптацију и реконструкцију, и доградњу складишта-магацина пића са северне стране и улазног дела са јужне стране у Лесковцу на КП бр. 6010/13 КО Лесковац у Ул. Божидара Величковића бб Лесковцу	
<b>Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса</b>	Љубиша Ристић ПР, СЗР „ЗЛАТНИ ПЕК“ Ул. Његошева бб, Лесковац	
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	Александра Костић законски заступник Архитектонско-грађевинског бироа „ Инкопројект инжењеринг“, Ул. Булевар Ослобођења, бр. 2/15, Лесковац	
<b>Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле</b>	КП бр. 6010/13 КО Лесковац у Лесковцу ,П=10766 м <sup>2</sup>	
<b>Право на земљишту подносиоца</b>	Својина, приватна	
<b>Приложена документација уз захтев</b>	-Идејно решење бр. 0-11/07/2016 од 11.07.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевински бироа „ Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15, Лесковац -Пуномоћје бр. 15/03/2016 од 15.03.2016. год. -Катастарско-топографски план за КП бр. 6010/13 КО Лесковац -Препис листа непокретности бр.20491 КО Лесковац, бр. 953-1/16-166 од 08.02.2016. год.	
<b>Подаци прибављени од</b>	-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-148/2016 од 10.08.2016. год.	

<p>органа надлежног за послове државног премера и катастра на основу члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015)</p>	<p>издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац</p> <p>-Копија плана бр. 952-04-148/2016 од 10.08.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац</p> <p>-Извод из листа непокретности бр.20491 КО Лесковац, бр.952-04-148 од 10.08.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац</p>
<p>Плански основ</p>	<p>Плана генералне регулације 8, (Сл. гл. Града Лесковца,13/13)</p>
<p>Класификација и категоризација објеката на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта</p>	<p><b>Доминантна намена:</b>  <b>Назив:</b>  Хотели и мотели  <b>Објашњење:</b>  Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега  <b>Додатни критеријум:</b>  Преко 400 м<sup>2</sup> или П+2  <b>Класификациони број:</b> 121112  <b>Категорија :</b>В  <b>Процент заступљености:</b> 100.00 %</p>
<p>Постојећа врста земљишта</p>	<p>Градско грађевинско земљиште</p>
<p>Постојећа намена парцеле у простору</p>	<p>Парцела је изграђена</p>
<p>Постојећи објекти на парцели</p>	<p>-Објекат бр. 1-зграда пословних услуга-објекат пословних услуга  -Објекат бр. 2-објекат других делатности-продајни простор са администрацијом  -Објекат бр. 3-објекат других делатности-магацин готових прехранбених производа  -Објекат бр. 4-зграда пословних услуга  -Објекат бр. 5-зграда пословних услуга-пословни простор за велепродају и малопродају са магацинским простором и пратећим садржајима-<b>објекат који се пренамењује, адаптира, реконструише и дограђује</b>  -Објекат бр. 6-зграда пословних услуга-изложбени и канцеларијски простор-<b>објекат који се пренамењује, адаптира, реконструише и дограђује</b></p>
<p>Објекти предвиђени за рушење на</p>	<p>Нема објеката предвиђених за рушење</p>

парцели-	
<p>Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа-Плана генералне регулације 8 (Сл. гл. Града Лесковца,13/13)</p>	<p>○ <u>КП бр. 6010/13 КО Лесковац у Лесковицу налази се по плану намена површина из Плана генералне регулације 8 (Сл. гл. Града Лесковца,13/13) у блоку 58, радној зони 4, сектору А, за који простор важе следећа правила грађења:</u></p> <p><b>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне за које није предвиђена израда ПДР-а</b> У планском обухвату целокупно земљиште је у оквиру грађевинског подручја те се на њему дефинишу услови градње за јавне и остале намене на основу којих ће се вршити спровођење Плана.</p> <p><b><u>3.1.Грађевинско земљиште</u></b> Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију/препарцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и посебна правила).</p> <p><b><u>3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела</u></b> Парцелација и препарцелација катастарских парцела у планском обухвату ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити пројектом парцелације/препарцелације по условима дефинисаним за образовање грађевинских парцела датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене. Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене пожељно је да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину. Правилима је дефинисана минимална и максимална површина за формирање грађевинских парцела. Величина грађевинске парцеле је утврђена према намени и врсти објекта, а уз уважавање специфичности зоне. Ширина грађевинске парцеле у зависности је од намене и начина постављања објекта на парцели. Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази. 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.</p> <p><b><u>3.1.2. Општа правила грађења</u></b> Општа правила грађења важе за цео обухват Плана. 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 оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Објекат који је изграђен на јавној површини или коридорима инфраструктуре, не може се легализовати.</p> <p><b><u>Објекти јавне намене</u></b> - Прецизна граница између парцела јавне намене и осталих одређена је Планом генералне регулације.</p>

- **Основна намена:** јавне површине и објекти према графиком прилогу бр.5
- План намене површина.
- Могуће пратеће намене: друге јавне површине и намене, компатибилне делатности и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.
- **Величина објеката и парцеле** је условљена врстом и наменом, односно прописима за изградњу одговарајуће врсте објеката.
- **Могућности изградње другог објекта:** може се градити више објеката на парцели поштујући све услове градње дефинисане правилима, и уз анализу организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте. Постоји могућност фазне реализације.
- **Индекси заузетости и индекси изграђености** произилазе из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене.
- **Спратност и тип објеката** зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функцији при чему је максимална спратност објеката П+2. Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- **Положај објеката - хоризонтална регулација:** Положај објекта на парцели дефинише се:
  - грађевинском линијом у односу на регулацију,
  - у односу на границу суседне парцеле и
  - у односу на друге објекте на парцели.
- Објекат се поставља тако да не омета инфраструктурну мрежу, објекте на истој и суседним парцелама.
- **Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије -** Растојање грађевинске од регулационе линије за нову изградњу и доградњу постојећих објеката условљено је постојећом грађевинском линијом.
- Растојање основног габарита и линије суседне грађевинске парцеле износи, на делу бочног дворишта претежно северне оријентације минимално 2,50м, односно на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације минимално 5,00м.
- Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је 1/2 висине вишег објекта.
- Изградња ових објеката је условљена **одговарајућим нивоом комуналне опремљености** (минимални ниво подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима или у оквиру комплекса, одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ, услове за одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације).
- **Основни услови заштите животне средине** остварују се реконструкцијом и изградњом објеката у складу са техничким и санитарним прописима; односно уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних и зелених површина.
- **Основни безбедносни услови** везани су за примену сеизмичких прописа, у зависности од геомеханичког састава тла и у оквиру техничких ограничења у коридорима инфраструктуре.
- **Изградња објеката и уређење комплекса** врши се на основу прописа и техничких услова и норматива за одговарајућу намену. **Комплекс (парцела)** мора бити уређен тако да буде у складу са наменом објекта и окружењем.
- **Паркирање и гаражирање возила**, за редовне кориснике, се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута. Уколико је паркинг површина испред основног објекта, изводи се као отворено паркиралиште.
- **Обликовање** примерено намени, условима локације и окружењу, уз савремен третман архитектуре.
- **По архитектури** објекти јавних намена треба да буду препознатљиви и

уочљивији од објеката других намена.

- Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту.

- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.

- Доградња и надградња постојећих објеката вршиће се на основу овог плана, а изградња нових објеката захтева даљу планску разраду (урбанистички пројекат).

- За изградњу објеката јавне намене обавезна је израда урбанистичког пројекта којим ће се детаљније разрадити услови за изградњу, тако да исти својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији буду уклопљени у карактеристике средине.

### **Објекти остале намене**

- **Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

- **Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара** прописана је у поглављу 2.5.

- **Надземна грађевинска линија** се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

- **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; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. Минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

- **Релативна висина објекта** - Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта; Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

- **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 пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

- **Отворене спољне степенице** могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија минимално 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м; Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и

друге функције дворишта.

- **Начин обезбеђивања приступа парцели** - Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50м.

- **Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката** -

**Реконструкција** је могућа под следећим условима: замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за зону становања; реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони, не може се дозволити доградња постојећег објекта. **Адаптација** постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.

- **У заштитном пружном појасу** не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји на удаљености мањој од 25,00м, односно 50,00м за индустријске зграде, рачунајући од осе крајњег колосека. Због просторних ограничења, а како је железничка пруга у насипу, предвиђена изградња објеката на растојању мањем од 25,00м, може се планирати на тај начин да се објекти поставе на удаљености не мањој од 6,00м од ножице насипа, али не мање од 12,00м од осе најближег колосека.

- **Грађевинска структура и обрада – архитектонско обликовање** -

**Грађевинска структура** треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. **Обрада** објеката треба да буде од материјала високог квалитета. Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд. Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

- **Одводњавање и нивелација** - Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

- **Уређење грађевинских парцела и ограђивање** - Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање. Зидане и друге врсте ограде према правилима за зону којој припадају постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
- **Паркирање** решавати на грађевинској парцели у нивоу – партерно или у габариту објекта. Изузетно паркирање се може решавати и етажно – у сутеренској или подземној етажи. У случају решења гаражирања у објекту (подземно и сл.), приступ гаражи предвиђа се из унутрашњег дворишта, преко интерног приступа (саобараћајнице). Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели:

**Табела 11** - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, индустрија, занатство,	Управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен	40-60 5-7

рекреација	Комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен	23-35 7-9	
	Агенције	м <sup>2</sup> запослен	25-35 3-5	
	Пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45-60 7-9	
	Банке, поште	м <sup>2</sup> запослен	30-45 5-7	
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитет у	8-12	
	Индустрија	м <sup>2</sup> запослен	100-150 15-50	
	Електросервис	м <sup>2</sup> запослен	30-60 4-6	
	Занатске радње	м <sup>2</sup> запослен	60-80 3-5	
	Магацини и складишта	запослен	3-5	
Продавнице	Робне куће	м <sup>2</sup> запослен	100-150 25-60	
	Супермаркети	м <sup>2</sup>	50-80	
	Мешовита трговина	м <sup>2</sup>	20-40	
	Млекара, продавница хлеба	м <sup>2</sup>	30-600	
	Посластичарница	м <sup>2</sup>	40-80	
	Дуван, новине	м <sup>2</sup>	20-30	
	Пијаца	тезга	4-6	
	Техничка роба	м <sup>2</sup>	25-50	
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12	
	Диско клуб	столови	3-5	
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5	
кревети		5-8		

**Правила грађења за постојеће објекте, који нису у складу са планираном наменом, до привођења простора новој намени**

Постојећи објекти, легално грађени, а који су постављени у супротности са наменом површином и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених, пословних и производних објеката за побољшање услова живота и рада сматра се обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту. Дозвољава се реконструкција свих врста инсталација, адаптација простора унутар постојећег габарита. За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12,00м<sup>2</sup>.

**ЗОНА ПРИВРЕЂИВАЊА/РАДНА ЗОНА**

*Регулациона и грађевинска линија* дефинисане су у графичком прилогу

бр.6 – План регулације и нивелације;

**Даје се могућност трансформације и уситњавања постојећих комплекса;**

**Постојећи привредних комплекса могу да се трансформишу у терцијарне делатности: пословање, трговина, угоститељство, занатске радионице и складишта и сл.;**

***Минимална површина грађевинске парцеле*** за зону пословања је 1000м<sup>2</sup>; Грађевинска парцела мора имати прилаз са јавне површине; ***минимална ширина фронта -парцеле према улици*** је 20,00м;

***Код реактивирања и трансформације постојећих комплекса*** (доградња или нова изградња) важи следеће:

- ***Максимални индекс заузетости*** парцеле је 60%;
- ***Максимални индекс изграђености*** парцеле је 2,2;
- ***Максимална спратност*** је П+2 (приземље и два спрата);
- ***Технолошке и саобраћајне површине*** могу заузимати максимално 25% парцеле;
- ***Зелене површине*** требају заузимати минимално 15%.

***За нове комплексе*** важи следеће:

- ***Максимални индекс заузетости*** парцеле је 50%;
- ***Максимални индекс изграђености*** парцеле је 2,0;
- ***Максимална спратност*** је П+2 (приземље и два спрата);
- ***Технолошке и саобраћајне површине*** могу заузимати максимално 25% парцеле;
- ***Зелене површине*** требају заузимати минимално 15%.

***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. Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом.

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

***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 простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница.

***Међусобно растојање између објеката*** је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4,00м.

***Минимална ширина противпожарног пута око објеката*** износи 3,50м за једносмерну комуникацију, односно 6,00м за двосмерно кретање возила.

***Ограђивање*** - Грађевинске парцеле у радној зони могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом према регулацији до висине од 2,20м (рачунајући од коте тротоара). Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 2,20м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Дозвољава се постављање рекламних стубова – билборда, максималне висине 16,00м; за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, у складу са технолошким потребама; уколико су специфични објекти виши од 30,00м неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

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

Уз границе парцела где нису изграђени објекти формирати ободне ***зелене површине*** које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних



суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и праšину. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

➤ **РАДНА ЗОНА 4 - "58"**

○ **Радна зона 4 - "58" а**

○

**Ознаком а** су обележени девастирани и запуштени комплекси, који су у блоку 58, ДП Ресорт и Монтажа (који су у стечејном поступку) и сервисно продајни центар Top auto Service & Shop (дато на графичком прилогу бр. 5 – План намене површина).

- **Доминантна намена:** Привређивање.

- **Пратеће намене:** Мешовито пословање (производно-комерцијални комплекси), услужне делатности (складишта и привредна делатност малих и средњих предузећа), зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Објекти на КП бр. 6007 КО Лесковац, где се налази сервисно продајни центар Top auto Service & Shop, се задржавају и даје им се могућност реконструкције, доградње, адаптације, санације и инвестиционо и текуће одржавање у складу са горе наведеним параметрима. За нову изградњу потребно је да буду испуњени горе наведени услови за минималну површину парцеле и минималну ширину фронта парцеле према улици.

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

Правила грађења и опис планиране доградње(надградње објекта) објекта на

**-Правила грађења:**

**-Габарит и површина планираног објекта:**

У свему као у Идејном решењу бр. 0-11/07/2016 од 11.07.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевински бироа „ Инкопројект инжењеринг“,

парцели на основу захтева инвеститора – Идејног решења бр. 0-11/07/2016 од 11.07.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевински бироа „Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15, Лесковац која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Плана генералне регулације 8 (Сл. гл. Града Лесковца, 13/13), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015)

Булевар Ослобођења, бр. 2/15, односно:

**-ПОСТОЈЕЋИ ГАБАРИТ ОБЈЕКТА-габарит објекта који сепренамењује, адаптира и реконструише :**

25.50 м x 6.49 м + 20.50 м x 44.01 м

**-ГАБАРИТИ ОБЈЕКТА СА ДОГРАДЊОМ -МАГАЦИНА ПИЋА И УЛАЗНОГ ДЕЛА :**

25.50м x 6.49 м + 20.50 м x 44.01 м + 10.63 м x 7.25 м + 10,00 м x 3.17 м

**ПОСТОЈЕЋЕ БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА:**

**-укупна БРУТО површина приземља:**

1067.70 м<sup>2</sup>

**-укупна БРУТО површина првог спрата:**

175.91 м<sup>2</sup>

**-укупна БРУТО површина ОБЈЕКТА:**

1243.61 м<sup>2</sup>

**-укупна БРУТО површина приземља СВИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ: 4373,00 м<sup>2</sup>**

**-укупна БРУТО развијена површина СВИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ: 4879,91 м<sup>2</sup>**

**ПЛАНИРАНЕ БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА:**

**-укупна БРУТО површина приземља:**

1067.70 м<sup>2</sup>(постојеће) + 77.0675 м<sup>2</sup> (доградња магацина пића) + 31.70 м<sup>2</sup>(доградња улазног дела)= **1176,47 м<sup>2</sup>**

**-укупна БРУТО површина првог спрата: 364.96 м<sup>2</sup>**

**-укупна БРУТО површина ОБЈЕКТА: 1541.43 м<sup>2</sup>**

**-УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРГП:**

укупна БРГП: 1541.43 м<sup>2</sup>

**-површина земљишта под објектом(површина приземља) /заузетост (планирано):**

**1176,47 м<sup>2</sup>+ = (П бруто приземља) -**

**-индекс заузетости:**

-постојећи – 40,62 % , планирани– 41,54 % , мах по ПГР-у -60%

**-коэффициент искоришћености:**

-постојећи – 0.45 % , планирани– 0.48 % , мах по ПГР-у -2.2

**-спратност (надземних и подземних етажа): П+1, мах по ПГР-у 8 П+2**  
висина објекта (венац, слеме и др.)

	<p>-висина објекта:  <b>постојеће стање</b> –  730цм (слеме)  605цм (венац)  800цм (атика)</p> <p><b>планирано стање</b> -  730цм (слеме)  605цм (венац)  800цм (атика)  866цм (улазна надстешница)</p> <p>-број паркинг места: 44 за комплекс</p> <p>-материјализација фасаде: фасадни панели</p> <p>-материјализација крова: сендвич панел</p> <p>-нагиб крова: 6°</p> <p>-процент зеленихповршина: планирно стање 15.14%, мин по ПГР-у 8-15 %</p> <p><b>-намена објекта: услужно-угоститељски објекат-хотел са рестораном</b></p> <p><b>-прилаз објекту-</b> пешачки и колски : до реализације Ул. Божидара Величковића, чија се планирана регулациона линија поклапа са јужном катастарском међом, КП бр. 6010/13 КО Лесковац, прилаз парцели и објекту преко КП бр. 6010/15 КО Лесковац, на јавну површину Ул. Љубе Ненадовића са јужне стране</p> <p><b>-к а р а к т е р</b>(стални или привремени):<b>-стални</b></p> <p><b>-стапност изградње</b> (цео објекат или део): <b>цео</b></p> <p><b>-Хоризонтална регулација:</b> у свему према идејном решењу бр. 0-11/07/2016 од 11.07.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевински бироа „ Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15, Лесковац</p> <p><b>Вертикална регулација:</b> у свему према идејном решењу бр. 0-11/07/2016 од 11.07.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевински бироа „ Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15, Лесковац</p> <p><b>-Услови за уређење грађевинске парцеле:</b> у свему према идејном решењу бр. 0-11/07/2016 од 11.07.2016. год. урађено од стране Архитектонско-грађевински бироа „ Инкопројект инжењеринг“, Булевар Ослобођења, бр. 2/15, Лесковац</p>
<b>Право приговора:</b>	Подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Лесковца преко овог органа у року од 3 дана од дана достављања ових услова

<p>Услови прикључења и изградње инфраструктурне мреже, на основу Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015) и на основу Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015)</p>	<p>-Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 225215/1 од 19.08.2016. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " , Електродистрибуција Лесковац, у којима су дефинисани начин и услови измештања нисконапонског кабла на парцели.          -Услови за пројектовање у погледу мера заштите од пожара бр. 217-8304/16 од 19.08.2016. год. издато од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту</p>	
<p><b>Таксе:</b></p>	<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, <b>градска административна такса за израду услова</b> износи <b>1541.43 м<sup>2</sup> x 127 дин/м<sup>2</sup>= 195 761,61</b> динара и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. <b>840-742341843-24</b>, са позивом на број <b>97 21-058</b> , у корист Града Лесковца за израду локацијских услова.</p>	
<p><b>Рок важности:</b></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>-На основу правила грађења сарджаних у локацијским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу са изводом из пројекта и елаборат енергетске ефикасности за објекат који се греје.          -Обавеза одговорног и главног пројектанта је да, пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта израде у складу са правилима грађења, овим локацијским условима, и свим осталим посебним условима.          -Инвеститор је у обавези да уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи поднесе захтев одговарајуће право на земљишту и објекту дефинисано чланом 135. 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) .</p>		
<p>Обрађивач</p>	<p>Шеф одсека</p>	<p>Начелник:</p>
<p>дипл. инг. арх. Љубић Жарко</p>	<p>дипл. економиста Стојановић Жикица</p>	<p>дипл. правник Миленковић Јасминка</p>