

ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
ГРАДА ЛЕСКОВЦА

У поступку обједињене процедуре, поступајући по захтеву предузећа "First step land" д.о.о. Лесковац, ул. Јужноморавских бригада бр. 273, који је поднет преко пуномоћника Наташе Цакић из Лесковца, Ул. Николе Скобаљића 11/77 (улаз 1), на основу члана 8ђ., 53.а и члана 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 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015 и 96/2016), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/2015) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације у блоку 30 целина 3 - у ПГР-у 6 у Лесковцу - за КП бр. 3220 и 3211 КО Лесковац (Потврда Урбанистичког пројекта бр. 350-479/16-02 од 19.12.2016.год., сходно извештају комисије за планове бр.350-479/16-02 од 14.12.2016.год.), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта "Сара" у Лесковцу,
у ул. Јужноморавских бригада, на КП бр. 3220 и 3211 КО Лесковац**

Број предмета	ROP-LES-2081-LOC-1/2017 Заводни бр. 353-141/17-02
Датум издавања локацијских услова	08.03.2017.год.
Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова / правно или физичко лице и адреса	Правно лице: "First step land" д.о.о. Лесковац, ул. Јужноморавских бригада бр. 273
Адреса локације	ул. Јужноморавских бригада, Лесковац
Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице	Физичко лице: Наташа Цакић, Ул. Николе Скобаљића 11/77 (улаз 1), Лесковац
Број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела налази, односно број	КП бр. 3220 и 3211 КО Лесковац

<p>катастарских парцела и назив катастарских општина на којима се те парцеле налазе, ако се локацијски услови издају за више парцела</p>	
<p>Површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)</p>	<p>Према списку парцела К.О. Лесковац, бр. 952-04-30/2017 од 07.02.2017.год. који је издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, површина КП бр. 3220 КО Лесковац је 486,00m² а КП бр. 3211 КО Лесковац је 484,00m², што укупно износи 970,00m².</p>
<p>Плански основ</p>	<p>Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације у блоку 30 целина 3 - у ПГР-у 6 у Лесковцу - за КП бр. 3220 и 3211 КО Лесковац (Потврда Урбанистичког пројекта бр. 350-479/16-02 од 19.12.2016.год., сходно извештају комисије за планове бр.350-479/16-02 од 14.12.2016.год.).</p>
<p>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Списак парцела К.О. Лесковац, бр. 952-04-30/2017 од 07.02.2017.год. који је издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Копија катастарског плана водова, број: 952-04-30/2017 од 07.02.2017. године, издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац у гео TIFF формату, са пратећом датотеком у .tfw формату и у .pdf формату потписана квалификованим електронским потписом; • Копија плана бр. 952-04-30/2017 од 07.02.2017. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .DXF формату (геопозиционирану у државном координатном систему) и у .pdf формату потписану квалификованим електронским потписом, са пратећом датотеком о геореференцирању
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 112222 – Стамбене зграде са три или више станова (преко 2.000 m² или П+4+Пк (ПС); • категорија "В" (стамбени део); • учеће у укупној површини објекта 92,512% (стамбени део); • 123001 – Зграде за тровину на велико и мало (до 400 m² и П+1); • категорија "Б" (пословни део); • учеће у укупној површини објекта 7,488% (пословни део).

<p>Бруто површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, (уколико се издају за зграде)</p>	<p>Према ИДР. - Укупна БРГП надземно: 2.378,25m²; - Укупна БРУТО изграђена површина : 2.378,25m².</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа - <i>Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације у блоку 30 целина 3 - у ПГР-у 6 у Лесковцу - за КП бр. 3220 и 3211 КО Лесковац (Потврда Урбанистичког пројекта бр. 350-479/16-02 од 19.12.2016.год., сходно извештају комисије за планове бр.350-479/16-02 од 14.12.2016.год.).</i></p>	<p>Целина, односно зона у којој се налази катастарска парцела: Блок 30-Целина 3- УПЗ; Намена парцеле: вишепородично становање; Врста земљишта: грађевинско-остало</p> <p>Целина 3 П= 10,46ha Обухват целине је између осовина ул. Дубочице на југу, ул. Јужноморавских бригада на истоку, ул. Светозара Милетића на северу и ул. Ђуре Салаја на западу.</p> <p>Породично становање-заступљени су објекти спратности од П+1до П+2, грађени на стандардним парцелама, претежно двојни, мање као самостални објекти, као и парцеле са два стамбена објекта. Грађевински фонд је чврстог бонитета. Према улици Јужноморавских бригада и југоисточни део целине, евидентне су парцеле са уским фронтovima према регулацији.</p> <p>Пословање-је углавном дуж улице Јужноморавских бригада и дуж главних путних праваца ул.Ђорђа Куна и ул.Дубочица, у склопу приземља стамбених објеката или као самостални објекти на грађевинској парцели.</p> <p>Вишепородично становање- присутан је један вишепородични објекат спратности По+П+8.</p> <p>Јавни објекти- у обухвату целине заступљена је само комунална и саобраћајна инфраструктура.</p> <p>Целина 3 П= 10,46 ha (западно од ул. Јужноморавских бригада - део блока 30) Обухват: Налази се између осовина ул. Дубочице на југу, ул. Јужноморавских бригада на истоку, ул. Светозара Милетића на северу и ул. Ђуре Салаја на западу.</p> <p>Претежна намена -вишепородично становање Задржава се постојећа зона вишепородичног становања и унапређује према условима дефинисаним за ову зону кроз (санацију, адаптацију, и повећање енергетске ефикасности). Не предвиђа се доградња објекта. Површина ван габарита вишепородичног објекта представља јавну блоковску површину која није предвиђена за градњу, осим партерног уређења, озелењавање, урбани мобилијар, паркирање и сл.</p> <p><u>Изградња новог објекта вишепородичног становања на формираној грађевинској парцели за вишепородично становање, могуће пословање у оквиру објекта у оквиру дозвољених параметара за изградњу вишепородичног објекта и обавезну израду пројекта за</u></p>

урбанистичко архитектонску разраду локације.

Целина 3

Урбанистички пројекат – УПЗ

Претежна намена: *вишепородично становање*

Површина обухвата пројекта: око 0,09ха

Компатибилне намене: према Табели 2 - Табела основних и компатибилних намена

Катастарске парцеле које су у обухвату Урбанистичког пројекта су:
3211, 3220 све у КО Лесковац.

Правила уређења и грађења: Према општим смерницама 2.2.ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА и смерницама за претежну намену становање у поглављу 2.6.2.1. Претежна намена становање-ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ.

Озелењавање на парцели: за вишепородичне објекте према смерницама прописани у поглављу 2.4.9. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти

2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у Плану су дефинисана на основу смерница из важећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, усклађених са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/2015), тако да се на оптималан начин хармонизују најповољнији услови за изградњу које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења одређена су за грађевинске парцеле, односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

Систематизована су тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила), за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:

- општих правила за парцелацију,
- општих правила за регулацију и
- општих правила за изградњу.

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

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објеката, висина или спратност објекта,

услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оградe, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Правила за парцелацију

Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација за слободностојећи објекат.

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Регулациона линија

То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација.

Грађевинска линија

То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Подземна грађевинска линија не може да

	<p>пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.</p> <p>Дефинисана је у графичком прилогу, бр.7 – Урбанистичка регулација.</p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ	
<p>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</p>	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, - на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, - у заштитној зони водотокова.
<p>Положај објекта на парцели</p>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује 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.
	Висина објекта	<p>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.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 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, 2) 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, 3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.
	Кота приземља објекта	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) кота приземља нових објеката на

		<p>равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</p> <p>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте,</p> <p>3) 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 и</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима.</p>
<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p>	<p>На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл.).</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>	
<p>Грађевински елементи објеката</p>	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1) излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,</p> <p>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</p> <p>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m,</p>	

		<p>4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p>
<p>Испади на објекту</p>	<p>Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>	
<p>Отворене спољне степенице</p>	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>	
<p>Грађевински елементи испод коте тротоара</p>	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>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), ако тиме нису угрожене трасе и водови</p>	

		<p>инфраструктуре, и то:</p> <p>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</p> <p>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</p> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
<p>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</p>	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>	
<p>Одводњавање и нивелација</p>	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p>	

	Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију 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.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Објекат који има споменичка својства у обухвату Плана усклађује се према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.

2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена становање

Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m², важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле

Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред мин.удаљења 2,5m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом

урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА)

Правила грађења за изградњу вишепородичних објеката, важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање. Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00m ² . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
Максимална спратност објекта	Седам надземних етажа
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

2.4.9. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти

Зеленило је планом вишег реда предвиђено као јединствен систем просторно пејзажних објеката чиме се постиже оптимални позитиван ефекат. Састоји се од свих типова објеката повезаних међусобно као и са рубним зонама линеарним зеленилом и дрворедима. Неопходно је што више очувати постојеће скверове, линеарно зеленило и друге отворене јавне градске просторе и интегрисати их у градску структуру, чиме се формира систем зеленила, обезбеђен одговарајућим мерама неге, заштите и одржавања. Избор садног материјала заснива се на обавезном задржавању постојеће вегетације и обогаћивању квалитетних врста, аутохтоног и алохтоног порекла прилагођених условима средине. Према намени површина и режиму коришћења разликују се следеће категорије зеленила:

Основна намена *зелених површина вишепородичног становања* је побољшање животне средине и микроклиме стамбених територија, а такође стварање услова за целодневни одмор становника у средини блиској природној, омогућавање међусобно повезивање људи према месту становања-социјалним контактима и представљају активан фактор

	<p>у васпитавању деце. Принцип зонирања је обавезан, издавајају се зоне мирног одмора, шетње, спорта у окружењу зеленила. Прва је зона уз стамбени објекат, чија је санитарно-хигијенска улога-изолација стана од прилаза и путева од колског и пешачког саобраћаја; такође представљају композициону везу објекта и околине. Друга је зона шетње и одмора (колективног и индивидуалног свих узрастних група) са платоима, која чини највећи део слободних површина. Постоји и трећа зона која би требало да се нађе у новопланираном вишепородичном становању, она је намењена активном одмору са површинама за игру старије деце и млађих ученика, треба да се лоцира на извесном удаљењу од стамбеног објекта и да се од њих изолује зеленим површинама. Зеленило које разграничава поједине функционалне зоне и различите платое, треба истовремено да их обједињије у целину. Већи део зелених површина је треба да је отворен због висине објекта, тако да је половина од зелене површине под травнатом вегетацијом, док је дрвеће постављено по местима за одмор и као заштитна баријера, однос лишћара према четинарима је 3:1.</p> <p>Да би се одредила довољна површина зона за планиране вишепородичне објекте препорука је нормирање по броју становника. Простор за миран одмор треба да има површину од око 0,5-1 м²/по становнику блока (обавезна корисна и пратећа површина у зеленилу), лоциран је на 10 – 15m од игралишта за децу, спортских и економских простора и изолован густим дрвенасто-жбунастим засадима. Дечије површине за игру се формирају по нормативу око 0,8m²/по становнику блока, и лоцирају се на територији зелене површине на око 10m од објекта, у чијем саставу могу бити мањи спортски терени и мобилијар, пешчаник и другу сложенија опрема. Мали спортски терени и терени за активан одмор узимају 0,7 м²/по становнику блока. Тако да је минимална норма која треба да се испуни око 1-1,3 м²/по становнику блока, а оптимална норма 2-3 м²/по становнику блока</p> <p>За постојеће вишепородичне објекте минимум уређених зелених површина на парцели је 10%, које морају да пре свега буду у функцији становника, да заштите од утицаја околних садржаја и саобраћајница и да дају естетски оквир објекту. За планиране вишепородичне објекте минимум уређених зелених површина који се препоручује је 10% -15%, у оквиру тога подразумева се места за миран одмор и социјалне контакте становника, дечије игралиште и зеленило са различитом вегетацијом, које представља њихов оквир и које их повезује.</p>
<p>Намена објекта</p>	<p>Вишепородични стамбено – пословни објекат.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Приземље – пословање (све делатности које не угрожавају животну средину); • Спратне етажне – становање.

Индекс изграђености	2,451 према идејном решењу - потврђеном урбанистичком пројекту
Индекс заузетости %	49,71% према идејном решењу - потврђеном урбанистичком пројекту
Хоризонтални габарит објекта	Према ситуационом плану идејног решења - потврђеном урбанистичком пројекту
Спратност објекта	П+3+Пк (приземље, три спрата и поткровље) према идејном решењу - потврђеном урбанистичком пројекту
Регулациона и грађевинска линија	Према идејном решењу - потврђеном урбанистичком пројекту
Растојање основног габарита предметног објекта од суседних грађевинских парцела	Према идејном решењу - потврђеном урбанистичком пројекту
Међусобна удаљеност предметног објекта и постојећих објеката	Према идејном решењу - потврђеном урбанистичком пројекту
Коте	Према идејном решењу - потврђеном урбанистичком пројекту
Кров	Према идејном решењу - потврђеном урбанистичком пројекту
Грађевински елементи предметног објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према идејном решењу - потврђеном урбанистичком пројекту
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према идејном решењу - потврђеном урбанистичком пројекту

Етапност изградње	Цео објекат
Карактер (стални или привремени)	Стални
Прилаз објекту	Из Ул. Јужноморавских бригада
Паркирање	Према идејном решењу - потврђеном урбанистичком пројекту
Зелене површине	Према идејном решењу - потврђеном урбанистичком пројекту
Одводњавање атмосферских и површинских вода	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са КП бр. 3220 и 3211 КО Лесковац не могу се усмеравати према другој парцели.</p>
Управљање отпадом	У складу са ИДР - потврђеним урбанистичким пројектом, простор за контејнере за одлагање смећа решити на парцели, у унутрашњем дворишту. Дозвољена је могућност решења одлагања отпада у просторији у приземљу објекта, орјентисаној ка унутрашњем дворишту.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења саставни су део ових локацијских услова</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Електроинсталације: У складу са техничким условима за пројектовање и прикључење, бр. 46733/1 од 24.02.2017.год., који су издати од стране Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ"; У наведеним техничким условима за пројектовање и прикључење, између осталог, наведени су остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: »У циљу стварања услова за растерећење постојеће ТС 10/0.4kV "Босилка Ђурић", а ради прикључења предметног објекта, потребно је извршити полагање три нова НН извода типа РРОО-А; 4x150mm² из ТС 10/0,4kV "Сува река" до постојећих најближих стубова у ул. Поп Мићина, што ће бити регулисано посебним уговором« <p>Сходно чл. 2. став.5. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015), у моменту издавања локацијских услова, нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом. Закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, претходни је услов за издавање грађевинске дозволе.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Водовод: Услови за пројектовање и прикључење са графичким прилогом - ситуацијом, од 17.02.2017.год. издати од стране ЈКП "Водовод" Лесковац; • Услови у погледу мера заштите од пожара: Издати под ознаком 09/19 број 217-2016/17 од 21.02.2017.год. од стране РС МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације, Ул. Мајора Тепића бр.4, Лесковац.
<p>Мере заштите при извођењу радова</p>	<p>Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.</p>
<p>Заштита од потреса</p>	<p>У циљу заштите од земљотреса објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).</p>
<p>Енергетска ефикасност</p>	<p>У складу са правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/11). Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).</p>

	<p><u>Напомена:</u> <u>Уз пројекат за грађевинску дозволу приложити Елаборат енергетске ефикасности зграда.</u></p>
<p>Инжењерско-геолошки услови</p>	<p>У складу са потврђеним урбанистичким пројектом - инжењерско-геолошке услове радити у оквиру Пројекта за грађевинску дозволу, обзиром да планском документацијом и информацијом о локацији нису обрађени, односно прописани.</p> <p><u>Напомена:</u> <u>Уз пројекат за грађевинску дозволу приложити геомеханички елаборат.</u></p>
<p>Мере и стандарди приступачности</p>	<p>У складу са потврђеним урбанистичким пројектом и правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/15).</p>
<p>Услови у погледу заштите људи, материјалних добара и елементарних непогода</p>	<p>У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12)</p>
<p>Мере заштите животне средине</p>	<p>У складу са потврђеним урбанистичким пројектом. Опште одредбе заштите животне средине на територији Плана подразумевају усклађивање политике урбанистичког планирања са еколошком политиком. Основни циљ коме се тежи уређењем простора јесте заустављање деградације и унапређење квалитета животне средине. Предвидети заштиту од аерозагађења, загађења земљишта и заштиту буке.</p> <p>У оквиру грађевинских парцела треба да се обезбеде простори за контејнере за одлагање отпада. Избетонирати подлоге за постављање контејнера одговарајуће запремине, које ће надлежно комунално предузеће редовно празнити. Контејнере визуелно сакрити зеленилом. Користити обновљиве изворе енергије.</p>
<p>Заштита природног и културног наслеђа</p>	<p>Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се предпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш или надлежно Министарство, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.</p>

<p>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</p>	<p>Уклонити објекат бр. 2 (<i>помоћна зграда 30m² – објекат изграђен без одобрења за градњу</i>) који је означен на копији плана на КП бр.3211 КО Лесковац и приказан је у ситуацији идејног решења (која је урађена на КТП-у) као постојећи на међној линији са суседном КП бр. 3206 КО Лесковац.</p>
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>
<p>Други подаци, у складу са посебним законом</p>	<p>/</p>
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење (<i>0-Главна свеска и 1- Пројекат архитектуре, бр.7120311 од фебруара 2017.год.</i>), оверено од стране:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Главног пројектанта и Одговорног лица пројектанта Наташе Цакић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300Ј04210 и овлашћеног лица „АМК - ОРБИС“ д.о.о., Лесковац, Николе Скобаљића 11/77
<p>Напомена</p>	<p>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.</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу израдити 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 ("Службени гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p> <p>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014) који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу, има одговарајуће право на земљишту или објекту</p>

	<p>и који је доставио доказе прописане подзаконским актом којим се ближе уређује садржина и начин издавања грађевинске дозволе и платио одговарајуће административне таксе.</p> <p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058.</p>	
Таксе	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од $(1.923,68\text{m}^2 \times 61 \text{ дин./m}^2) + (178,08\text{m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2) + (454,57\text{m}^2 - 178,08 \text{ m}^2) \times 61 \text{ дин./m}^2 = \underline{149.703,33 \text{ дин.}}$ на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у складу са упутством за прилагање доказа о уплати које се налази на веб линку http://gradjevinskedozvole.rs/Files/00334/Prilaganje-dokaza-oupлатi-tokom-obrade-zahteva.pdf</p>	
Обрађивач	Шеф Одсека за обједињену процедуру	Начелник
Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.	Жикица Стојановић, дипл. ецц.	Јасминка Миленковић, дипл. прав.