

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА-ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 53а, 54, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члана 2. и 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016), Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације-за КП бр. 5803 КО Лесковац у блоку 34, целина 16, сектор3-подцелина (УПЗ) по ППР-у 1-"центар"-(бр. потврде 350-76/17-02 од 14.02.2016. год.) и Плана генералне регулације 1-"Ужи градски центар" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за реконструкцију, адаптацију, пренамену и надградњу постојећег пословног објекта у стамбени објекат колективног становања

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-4467-ЛОЦ-1/2017; - заводни бр. 353-159/17-02; - захтев примљен 28.02.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-4467-ЛОЦ-1/2017; 353-159/17-02, 27.03.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију, адаптацију, пренамену и надградњу постојећег пословног објекта графичке индустрије у стамбени објекат колективног становања у Лесковцу на КП бр. 5803 КО Лесковац у блоку 34, целина 16, сектор3-подцелина (УПЗ) по ППР-у 1-"центар"
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	„Метал галант градинг“ д.о.о, Ул. Стрхињића Бана бр. 34 Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 5803 КО Лесковац, површине 7759 м². (Податак о површини катастарске парцеле преузет је из Уверења издатог од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац дана 03.03.2017. год.)
	Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр.0-11/02/2017 од 11.02.2017. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг револуције, бр. 33, Лесковац потписано од стране одговорног лица пројектанта Александре Костић и главног и одговорног пројектанта Искренов Жарка, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300М98114, саставни је део ових локацијских услова. -Пуномоћје-овлашћење бр.15/09/2016 од

	<p>15.09.2016. год.</p> <p>-Потврда бр. 350-76/17-02 од 14.02.2016. год. Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације-за КП бр. 5803 КО Лесковац у блоку 34, целина 16, сектор3-подцелина (УПЗ) по ПГР-у 1-"центар"</p> <p>-Информација о локацији бр.350-422/2014-02 од 18.08.2014. год.</p> <p>-Катастарско-топографски план за КП бр. 5803 КО Лесковац</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења за потребе израде урбанистичког пројекта</p>
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	<p>- Податак о површини катастарске парцеле преузет је из Уверења са списком парцела издатог од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац дана 03.03.2017. год.</p> <p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-51/2017 од 02.03.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p> <p>-Копија плана бр. 952-04-51/2017 од 02.03.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
Адреса локације – место, улица и број изградње	Ул. Томе Костића бб, , Град Лесковац
Плански основ	План генералне регулације 1-"Ужи градски центар" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14)
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	<p>Стамбене зграде са 3 или више станова</p> <p>Објашњење: Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремено боравак</p> <p>Додатни критеријум: преко 2.000 м² или П+4+Пк (ПС)</p> <p>Класификациони број: 112222</p> <p>Категорија :В</p> <p>Учешће у укупној површини објекта: 100,00 %</p>
Постојећа врста земљишта	Градско грађевинско земљиште
Постојећи објекти на парцели	<p>-објекат бр.1-постојећи стамбено –пословни објекат вишепородичног становања, спратности По+6+Пк</p> <p>-објекат бр.2-постојећи пословни објекат графичке индустрије – предмет реконструкције,</p>

	адаптације, пренамене и надградње у стамбени објекат колективног становања -објекат бр.3- постојећи стамбени објекат вишепородичног становања, спратности С+ВП+6+Пк -објекат бр.4- постојећа ТС 10/04 кВ -објекат бр.5- постојећа ТС 10/04 кВ
Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења	/
<p>Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 1- "Ужи градски центар" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</p> <p>-КП бр. 5803 КО Лесковац налази се у блоку 34, целина 16, сектор3-подцелина (УПЗ₁) по ППР-у 1-"центар" за коју важе следећа правила грађења и уређења:</p> <p>-УПЗ₁ – подцелина стамбено-пословне намене, припада источном делу сектора 3, и чини је својим највећим делом КП бр.5803 КО Лесковац.</p> <p>Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела</p> <p>Минимална површина парцеле за подцелине УП₁₁, УП₁₂, УП₁₃ (сектора 1), УП₂₂, УП₂₃ (сектора 2), УП₃₁, УП₃₂, УП₃₃ (сектора 3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - за вишепородично становање600m² - за вишепородично становање са пословањем.... 800m² <p>Минимална површина парцеле подцелине УП₂₁ (сектора 2) је 800m².</p> <p>Максимална површина грађевинске парцеле сектора 1, 2 и 3, једнака је површини планом дефинисаних урбанистичких подцелина.</p> <p>Уколико постоји интерес инвеститора да цео грађевински блок гради истовремено, неопходно је формирати грађевинску парцелу, чије границе су границе регулације јавних површина.</p> <p>Подцелина Д2 (сектора 2). Грађевинска парцела градске бензинске станице формира се од КП бр. 5814/1, 5816, 5814/2, 5817, 5818, 5819, 5820, 5833/1, 5835, 5836, 5815/1 КО Лесковац, у првој фази. У другој фази грађевинску парцелу чини ће и део КП бр. 5834 КО Лесковац.</p> <p>Општа правила грађења</p> <ul style="list-style-type: none"> – Свака грађевинска парцела мора имати колски и пешачки прилаз са јавне површине; – Према начину изградње издвајају се: <i>физичке структуре високоградње и неизграђене физичке структуре</i> (намењене интерним колским саобраћајницама, паркинзима, пешачким комуникацијама, озелењеним површинама и др.); – Дефинисани положај грађевинске линије у односу на регулациону је обавеза, док је приказ физичких структура оријентациони; – У случају фазне реализације, максимална спратност мора бити услађена са величином парцеле одређене за фазу; – На графичком прилогу –<i>План саобраћаја</i>, приказана је <i>оптимална</i> (препоручена) спратност за подцелину; – Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели је: – слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле); – у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); – у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); 	

- У оквиру пословног комплекса, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта (1-2 стана), за потребе власника, с тим да стамбени простор мора бити извођен истовремено или након изградње пословних садржаја и његова површина не може да заузима више од 30% изграђене развијене површине објекта;
- Стамбени, пословни и др. објекти не могу се градити на растојању ближе од 25m, рачунајући од осе крајњег колосека (*заштитни пружни појас*); на растојању мањем од 25m могуће је планирати уређење простора: изградњом саобраћајница, паркинг простора и зелених површина. Високо растиње мора бити на растојању, већем од 10m, у односу на осу колосека железничке пруге.
- Колски прилази парцелама су мин. ширине 5m;
- *Паркирање* решити на грађевинској парцели, у нивоу или етажно. У случају решења гаражирања у објекту (подземно и сл.), приступ гаражи предвиђа се из унутрашњег дворишта, преко интерног приступа (саобраћајнице). Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Правила грађења

Сектор 1 (УП1₁, УП1₂, УП1₃), Сектор 2 (УП2₂, УП2₃), Сектор 3 (УП3₁, УП3₂, УП3₃)-

- Могу се градити: вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти; као и објекти само пословне намене;
- у стамбено-пословном објекту, однос намена у објекту је: мин 60% становање, макс. 40% пословање;
- у пословно-стамбеном објекту, однос намена у објекту је: мин 60% пословање, макс. 40% становање;
- Дозвољене делатности у склопу вишепородичних стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката су из области: трговине (продавнице, маркети), услужног занатства (пекаре и др. занатске радње), услужних делатности (књижара, копијерница и др.) угоститељства (ресторани и сл.), здравства (апотеке, ординације и сл.), социјалне заштите (сервиси за чување деце, играонице за децу), културе, забаве, спорта и пословно-административних делатности (филијале банке, представништва, агенције, пословни бирои и др.).
- Забрањена је изградња производних, складишних и објеката других намена -које могу угрозити намену становања.
- Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру грађевинске парцеле/комплекса, уз услов да подземна етажа не угрожава суседне објекте, али не сме прелазити регулацију.
- Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је за:
 - *вишепородични стамбени објекат* 50%;
 - *вишепородични стамбено- пословни објекат* 46%;
 - *пословно-стамбени вишепородични објекат* 42%;
 - *објекат пословне намене* 40%.
- Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је за:
 - *вишепородично становање* 3,5;
 - *стамбено- пословни вишепородични објекат* 2,8;
 - *пословно-стамбени вишепородични објекат* 2,2;
- Највећа дозвољена спратност објеката је П+4 (приземље и четири етаже) до П+6 (приземље и шест етажа) / у сектору 3 П+6+Пк. (приземље, шест етажа и поткровље);
- Максимални дозвољени индекс изграђености на нивоу **сектора 1 је 3,5**, док је максимални дозвољени индекс заузетости, у зависности од величине грађевинске парцеле *на следећи начин*:

– површина парцеле	мин.600 m ²	ИЗ=40%	спратност По+П+2;
– површина парцеле	мин.1000 m ²	ИЗ=45%	спратност По+П+3;
– површина парцеле	мин.2000 m ²	ИЗ=50%	спратност По+П+6;
- **Индекс изграђености, индекс заузетости и спратност објекта, за сектор 2 (УП2₂, УП2₃) и сектор 3 (УП3₁, УП3₂, УП3₃), од величине парцеле зависе на следећи начин:**
 - површина парцеле мин.600 m² ИИ=1,2 ИЗ=40% спратност По+П+2;
 - површина парцеле мин.1000 m² ИИ=2,2 ИЗ=45% спратност По+П+3;

- површина парцеле мин.2000 m² ИИ=3,5 ИЗ=50% спратност По+П+6;
- Минимум уређених зелених површина на парцели је 15%;
- Минимална ширина фронта парцеле:
- за слободностојеће стамбене објекте је 20,00m;
- за објекте у прекинутом низу је 15,00m;
- Минимална међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката, осим објеката у низу је 5,0m;
- Удаљеност вишепородичног објекта од објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0m;
- Најмања међусобна удаљеност пословних објеката, осим објеката у низу је 5m, односно мин. половину висине вишег објекта;
- Изградња помоћних објеката на парцели се не предвиђа;
- Према ободним саобраћајницама не предвиђа се постављање *ограде*. Комплекси се у складу са фазном реализацијом простора, од околних парцела могу ограђивати по линијама фаза, транспарентном оградом максималне висине 1,5m.
- Приступ комплексима орјентисаним на Ул.28.марта је са бочних саобраћајница. У складу са фазном реализацијом простора, може се привремено дозволити приступ са Ул.28.марта, до коначне реализације планиране целине.

Сектор 2 (УП2₁ и Д2)

У зони пословања и услуга сектора 2, предвиђају се углавном терцијарне и непривредне делатности (комерцијални, услужни, угоститељски садржаји, и др.).

УП2₁. Доминантна намена је: комерцијално-пословна делатност (изложбени салон, продајни простор, пословно-тржни центар, објекат у функцији угоститељства и сл.);

- Максимални индекс заузетости парцеле је 50%;
- Максимални индекс изграђености парцеле 2,0;
- Максимална дозвољена спратност објеката је П+2;

Д2. Комплекс градске бензинске станице

- Максимални индекс заузетости парцеле је 20%;
- Макс. индекс изграђености је 0,50;
- Укупна запремина резервоара у који се смештај ТНГ, не сме износити више од 30m³; док укупна запремина резервоара станице не сме износити више од 300m³;
- Према ободним саобраћајницама не предвиђа се постављање ограде, док се комплекс од околних парцела пословне, стамбено-пословне или стамбене намене, ограђује транспарентном оградом максималне висине 1,5m;
- Дозвољава се *фазна реализација* комплекса; у првој фази до реализације планиране саобраћајнице са јужне стране комплекса, улаз и излаз на парцелу бензинске станице је са Ул. 28. марта; у другој фази реализацијом планиране саобраћајнице, улаз у комплекс бензинске станице је са ње, а излаз остаје на Ул. 28. Марта;
- Од коловоза јавних саобраћајница комплекс се раздваја заштитним острвом.

3.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а

Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду, односно зоне и целине за које није предвиђен урбанистички пројекат.

3.1. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Правила грађења на грађевинском земљишту дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним целинама и подцелинама).

3.1.1. Општа правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела
Општа правила парцелације су елементи за одређивање: величине, облика и површине

грађевинске парцеле која се формира.
Облик и површина грађевинске парцеле: независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.
Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину -улицу, односно јавну саобраћајну површину.
Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене.
Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле
Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим правилником на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле
Исправка граница парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирање катастарске парцеле која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.
Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.
Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске парцеле.
Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из плана.

3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све зоне у целинама и подцелинама у обухвату Плана.
Правила грађења за намену становања дефинисана су као општа правила која су иста за све зоне и посебна правила грађења за сваку зону. Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање и пратеће садржаје у функцији становања.

Правила грађења за све типове становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска опредељења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Објекат који је изграђен на постојећој јавној површини или коридорима постојеће инфраструктуре, не може се легализовати.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, урбанистичким и просторним целинама.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4
Планирана намена површина.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ И ГРАЂЕВИНСКУ ЛИНИЈУ

Хоризонтална регулација

Надземна грађевинска линија

Код планирања и изградње нових објеката у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3.0м.

У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Подземна грађевинска линија

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.

Подземна грађевинска линија за надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.

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.

За надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (надземни пешачки прелази, надземне пасареле као везе два објекта преко јавног пута и сл.) надземна грађевинска линија утврђује се у појасу регулације.

Претежне намене површина

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу намена површина.

Врсте и намене објеката који се могу градити

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти.

ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА

Све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становања.

Забрањена је изградња производних и занатских радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица, хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл.

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

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

- 1) излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- 4) 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;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Испади на објекту 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. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 2) на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 3) на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 4) на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине

тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
 2) 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.
НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ
 Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај.
 Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 m.
ПАРКИРАЊЕ
 За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.
 За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.
 Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, према табели бр.4. “ Нормативи за паркирање по наменама.“
 Гараже објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.
 Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.
ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА – АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ
 При архитектонском обликовању применити елементе којима се наглашава улаз, а фасадне елементе у виду модерне, или модерне интерпретације елемената некадашње архитектуре.
 Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.
Светларници
 Приликом изградње нових објеката светларници на постојећим суседним објектима са којима се додирују се морају уважавати формирањем симетричних светларника на новим објектима.
 Минимална површина светларника је 4м² а најмања димензија једне од страна светларника је 2м.
Приземље
 Приземни јавни и пословни садржаји нових објеката намењени јавном коришћењу морају бити повезани са тротоаром благом рампом која не сме излазити изван грађевинске / регулационе линије.
 Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа одкоте нивелете јавног пута.
 Кота пода приземља нових објеката уз улицу са пословним садржајем не може бити виша од 0.20м од коте тротоара.
 Приликом реконструкције и адаптације постојећих објеката уз улицу, са пословним садржајем са приступом директним са улице морају имати степеништа или рампе која не излазе испред регулационе линије.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА:

Индекс изграђености	планирани-2.27, мах по ПГР-у 1-3.5
Индекс заузетости %	планирани-36,49 %, мах по ПГР-у 1-50 %
Намена објекта	Постојећа намена објекта: пословни објекат графичке индустрије Планирана намена објекта: објекат колективног становаља

Тип објекта	Слободностојећи	
Хоризонтални габарит	У складу са идејним решењем и урбанистичким пројектом, односно: -габарит објекта: 79.93 x 13.54м -Подрум 15.00 x 13.54+3.9 x1.40 -Сутерен 13.54 x 64.90м -Високо приземље 13.54 x 78.50 -Спратови од првог до трећег 76.79 x 13.54м	
Спратност објекта	Постојећа-По+П+1 (подрум и приземље) Планирана-По(на делу објекта сутерен)+ ВП+3 (подрум-(на делу објекта сутерен), високо приземље и 3 спрата)	
Површине објекта	<p>ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА: укупна БРГП надземно са сутереном: 4885.86 м² укупна БРГП (са подземним етажама): 5094.42 м² укупна БРГП надземно без подземних етажа: 4008.23 м²</p> <p>Бруто површине етажа: -бруто површина подрума 208.56 м² -бруто површина сутерена 877.63м² -бруто површина високог приземља 1073.84м² -бруто површина првог спрата 978.13 м² -бруто површина другог спрата 978.13 м² -бруто површина трећег спрата 978.13 м²</p> <p>Нето површине етажа: -нето површина подрума 158.62 м² -нето површина сутерена 824.05 м² -нето површина високог приземља 911.56м² -нето површина првог спрата 866.11м² -нето површина другог спрата 866.11м² -нето површина трећег спрата 865.17м² -Укупна нето површина без подрума 4333.00 м² -Укупна нето површина са подрумом 4491.62 м² -Укупна нето површина без подземних етажа 3508.95 м²</p>	
Регулациона и грађевинска линија	Задржавају се постојеће	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	Постојећи, у складу са графичким прилогом идејног решења	
Међусобна удаљеност постојећег објекта и суседних објеката	Постојећа, у складу са графичким прилогом идејног решења	
Коте	терена	У складу са идејним решењем
	приземља	У складу са идејним решењем
	венца	У складу са

		идејним решењем
	слемена	У складу са идејним решењем
Кров	У складу са идејним решењем	
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са идејним решењем	
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	У складу са идејним решењем	
Етапност изградње	У складу са идејним решењем-цео објекат	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Прилаз објекту	Постојећи прилаз - према графичком прилогу идејног решења, са јавне површине са источне и северне стране, са Ул. Томе Костића-пешачки и колски и из Ул. Страхињића Бана са северне стране	
Паркирање	На парцели, отвореног типа, и у сутерену затвореног типа у складу са идејним решењем и урбанистичким пројектом, планирано је 59 паркинг места, један стан-једно паркинг место	
Зеленило	У складу са идејним решењем -10,00 %	
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.	
Нивелација парцеле	У складу са идејним решењем	
УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ		
Саобраћај	Прикључење на постојећи саобраћајни прикључак.	
Прикључак на водоводну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр. 25/2017 од 15.03.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	
Прикључак на канализациону мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр. 25/2017 од 15.03.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	
Прикључак на систем даљинског грејања-топловодну мрежу мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење од стране ЈКП Топлана Лесковац,	
Мере заштите од пожара	-Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија бр. 217-3046/17 од 15.03.2017. год. издати од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну	

	заштиту
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. 355761/1 од 30.12.2017. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " , Електродистрибуција Лесковац, а на основу одговора на захтев бр.59530/1 од 08.03.2017. год.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ:	
Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.
Заштита животне средине	/
Енергетска ефикасност	Израдити елаборат енергетске ефикасности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе
Цивилна заштита	У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12).
Инжењерско-геолошки услови	Обавезна је израда геомеханичког елабората
НАПОМЕНА:	
<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 решења о одобрењу за извођење радова.</p> <p>ПГД-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 ("Службени гласник РС", бр. 23/2015 и 77/2015).</p> <p>Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор прилаже доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту 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).</p> <p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24 са позивом на бр. 97 21-058.</p>	

<p>Рок важности:</p>	<p>Локациски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев</p>	
<p>Таксе:</p>	<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, градска административна такса за израду услова износи 5094.42 м² x 100 дин.= 509 442, 00 и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, са позивом на број 97 21-058 , у корист Града Лесковца за израду локациских услова.</p>	
<p>Обрађивач: Љубић Жарко, дипл. инг. арх.</p>	<p>Шеф одсека: дипл. економиста Стојановић Жикица</p>	<p>Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка</p>