

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

Поступајући по захтеву Александра Станковића из Лесковца, ул. Светозара Марковића бр.71, који је поднет преко пуномоћника - Ренате Томић из Лесковца, ул. Хисарски пут 78, одговорног лица пројектанског бироа "Ренинг" из Лесковца, ул. Светозара Марковића 37, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ., 53а. 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“, бр. 35/2015 и 114/15) и Плана генералне регулације 2 - "Центар-запад" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**  
**за изградњу пословног објекта,**  
**за потребе продаје робе широке потрошње**

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-6523-LOC-1/2017 Заводни бр. 353-176/17-02
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	24.04.2017.год.
<b>Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова / правно или физичко лице и адреса</b>	Физичко лице: Александар Станковић, ул. Светозара Марковића бр.71, Лесковац
<b>Адреса локације</b>	Ул. Светозара Марковића бб, Лесковац
<b>Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице</b>	Физичко лице: дипл. инж. арх. Рената Томић из Лесковца, ул. Хисарски пут 78, одговорно лице пројектанског бироа "Ренинг" из Лесковца, ул. Светозара Марковића 37. <i>(Овлашћење потписано електронским потписом од стране Ренате Томић дана 16.03.2017.год., приложено је уз захтев за издавање локацијских услова у склопу ЦЕОП-а).</i>
<b>Број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела налази, односно број катастарских</b>	КП бр. 8476/2 КО Лесковац

<p>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>71,00m<sup>2</sup> према списку парцела К.О. Лесковац који је издат дана 03.04.2017.год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац</p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 2 - "Центар-запад" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15)</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"> <li>• Списак парцела К.О. Лесковац који је издат дана 03.04.2017.год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>• Копија катастарског плана водова, број: 952-04-102/2017 од 03.04.2017. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у geoTIFF формату, са пратећом датотеком у .tfw формату и у .pdf формату потписана квалификованим електронским потписом;</li> <li>• Копија плана бр. 952-04-102/2017 од 03.04.2017.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату (геопозиционирана у државном координатном систему) и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом.</li> </ul>
<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"> <li>• 123001 – Зграде за трговину на велико и мало; /Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд. (до 400m<sup>2</sup> и П+1)/;</li> <li>• категорија објекта "Б";</li> <li>• учеће у укупној површини објекта 100%.</li> </ul>

<p><b>Бруто површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, (уколико се издају за зграде)</b></p>	<p>Према ИДР. Укупна БРГП надземно:41,15m<sup>2</sup>; Укупна БРУТО изграђена површина: 41,15m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа -</b> Плана генералне регулације 2 - "Центар-запад" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15)</p>	<p>Сходно Плану генералне регулације 2 - "Центар-запад" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Према графичком прилогу бр.2 "Граница плана на ортофото подлози са поделом на целине", предметна КП бр. 8476/2 КО Лесковац, припада грађевинском блоку 17 и целини 4;</li> <li>• Према графичком прилогу бр.3 "Постојећа намена површина", и графичком прилогу бр. 5 "План намене површина", предметна КП бр. 8476/2 КО Лесковац је део урбанистичке целине и специфичних објекта: Стара занатско-трговачка чаршија Лесковац /архитектонско-урбанистичка амбијентална целина Лесковац. Парцела је у зони амбијенталних вредности-улица Јужноморавских бригада од раскрснице Булевара ослобођења и улице Раде Кончара до улице Светозара Марковића, и налази се у <u>зони пословања (централне делатности)</u>.</li> </ul> <p><b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА</b></p> <p>Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције у складу са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласнику Републике Србије, бр.22/2015) на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења у плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана у оквиру предвиђених намена површина.</p> <p>Правила у плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила) само за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.</p> <p>Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- општих правила за парцелацију,</li> <li>- општих правила за регулацију и</li> <li>- општих правила за изградњу.</li> </ul> <p><b>Општа правила за парцелацију</b> су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.</p>

**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 објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, 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 300m<sup>2</sup>. Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, те се не може вршити њена даља парцелација.

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима са наменом 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 купац 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.

<b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ</b>	
<b>Регулациона линија</b>	<p>То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p><b><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.</i></b></p>
<b>Грађевинска линија</b>	<p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да 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>Грађевински објекат се поставља са предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.</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><b><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.</i></b></p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>
<b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ</b>	
<b>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</b>	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину,</li> <li>- на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или</li> </ul>

	<p>коридорима постојеће инфраструктуре,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- у заштитној зони водотокова и</li> <li>- на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерскогеолошка истраживања, у инжењерскогеолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.</li> </ul>
<p><b>Положај објекта на парцели</b></p>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,</li> <li>2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,</li> <li>3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,</li> <li>4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и</li> <li>5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.</li> </ol> <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
<p><b>Висина објекта</b></p>	<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"> <li>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,</li> </ol>

		<p>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 котевенца,</p> <p>3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</p> <p>4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</p> <p>Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p>
	<p><b>Кота приземља објекта</b></p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <p>1) кота приземља нових објеката на 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 <math>\frac{1}{2}</math> 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 <math>\frac{1}{2}</math> спратне висине и</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.</p>
	<p><b>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</b></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><b>Грађевински елементи објекта</b></p>	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</li> <li>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m,</li> <li>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</li> <li>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</li> </ol>
	<p><b>Испади на објекту</b></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><b>Отворене спољне степенице</b></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><b>Грађевински елементи испод коте тротоара</b></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 инфраструктуре, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</li> <li>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</li> </ol> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
	<p><b>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</b></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 осталих 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 5. - 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.</p> <p>Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно 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</p>

	обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.
<b>Одводњавање и нивелација</b>	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
<b>Ограђивање</b>	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 отворати ван регулационе линије.
<b>Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго</b>	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. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима. Угаони објекат је објекат чија се грађевинска парцела налази на углу блока тј. грађевинска парцела угаоног објекта са две додирне границе излази на саобраћајнице. У циљу архитектонског обликовања објекта нагласити угаони, централни волумен објекта, доградњом за једну етажу. Доградња етаже може да буде максимум 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама (уличног фронта).
<b>ПОСЛОВАЊЕ</b>	
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле</b>	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу је 600,00m <sup>2</sup> . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
<b>Максимална спратност објекта</b>	Четри надземне етаже
<b>Максимални индекс заузетости</b>	60%

<b>Ограђивање</b>	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују. У случају да се ограђују треба онда грађевинске парцеле ограђивати живом зеленом оградом или транспаретном оградом до висине 1,40m.
-------------------	--

Табела 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	m <sup>2</sup>	70
	Вишеетажна зграда ван блока	m <sup>2</sup>	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	m <sup>2</sup> запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	m <sup>2</sup> запослен	23-35 7-9
	Агенције	m <sup>2</sup> запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	m <sup>2</sup> запослен	45-60 7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	m <sup>2</sup> запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	m <sup>2</sup> запослен	60-80 3-5

Продавнице	Робне куће	m <sup>2</sup> запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	m <sup>2</sup>	50-80
	Мешовита трговина	m <sup>2</sup>	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m <sup>2</sup>	30-600
	Посластичарница	m <sup>2</sup>	40-80
	Дуван, новине	m <sup>2</sup>	20-30
	Техничка роба	m <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
Здравствени објекти	Амбуланте	m <sup>2</sup> запослени	30-70 3-7
	Апотека	m <sup>2</sup>	30-45

### **2.6.3. Посебна правила уређења и грађења за објекте остале намене** ***Смернице за уређење и грађење на катастарским парцелама:***

Катастраска парцела представља површину, у грађевинском подручју, која има мању прописану површину за грађевинску (испод 3,00ага), те се на овим парцелама могу применити следећа правила уређења и грађења:

Задржавају се сви постојећи објекти на катастарској парцели, у свом габариту и волумену. Даје се могућност њихове реконструкције, адаптације, текуће и инвестиционо одржавање, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

За стамбене и пословне објекте приземне спратности на оваквим парцелама, даје се могућност доградње по вертикалној регулацији у оквиру постојећег габарита за једну етажу.

Такође, ако има могућности, може се извршити промена намене стамбеног објекта у пословни.

Није предвиђена доградња постојећих помоћних објеката и њихова пренамена.

**На слободним парцелама које су мање површине од 300m<sup>2</sup>, а налазе се на простору који представља „стару лесковачку чаршију“ (парцеле се директно наслањају на ул. Светозара Марковића и**

	<p><u>ул.Јужномравских бригада) могу се градити објекти у контексту „старе лесковачке чаршије“ под условима уређења и грађења које прописује Завод за заштиту споменика Ниш, који је у овом Плану дефинисао зону амбијенталне вредности (улица Јужноморавских бригада од раскрснице Булеvara Ослобођења и улице Раде Кончара до улице Светозара Марковића).</u></p> <p><b>УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b></p> <p>Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата по претежним наменама (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.</p> <p>У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општина правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.</p>
<b>Индекс изграђености</b>	Према ИДР.....0,57.
<b>Индекс заузетости %</b>	Према ИДР.....57,9% (максимално 60% према плану).
<b>Хоризонтални габарит објекта</b>	У складу са Идејним решењем.
<b>Спратност објекта</b>	П (приземље).
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Према ситуационом плану ИДР.
<b>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</b>	У складу са ситуационим планом ИДР.
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	У складу са ситуационим планом ИДР.

<p>Приложене изјаве у склопу Идејног решења</p>	<p>У склопу ИДР приложене су следеће изјаве:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Изјава Веселиновић Велимира</b>, сувласника суседне КП бр. 8475 КО Лесковац, оверена код Основног суда у Лесковцу, дана 21.06.2016.год., ОВ I бр. 10196/2016;</li> <li>2) <b>Изјава Димитријевић Зорице</b>, власника суседне КП бр. 8476/1 КО Лесковац, оверена код Основног суда у Лесковцу, дана 28.06.2016.год., ОВ I бр. 10749/2016;</li> <li>3) <b>Изјава Стошић Бобана</b>, сувласника суседне КП бр. 8475 КО Лесковац, без достављеног доказа о овери код надлежних органа.</li> </ol> <p><b><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити све наведене изјаве и обавезно доставити доказ о овери изјаве Стошић Бобана код надлежних органа.</u></b></p>
<p>Коте</p>	<p>У складу са ИДР.</p>
<p>Кров</p>	<p>У складу са законским прописима по избору пројектанта.</p>
<p>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</p>	<p>У складу са ИДР.</p>
<p>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</p>	<p>Архитектонско обликовање планираног објекта реализовати у складу са Актом о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите, бр. 1156/2 од 18.10.2016.год. (обавештење бр. 424/2 од 06.04.2017.год.) Завода за заштиту споменика културе Ниш.</p> <p><b><u>У складу са наведеним обавештењем Завода, инвеститор се обавезује да измири своје обавезе према Заводу за заштиту споменика културе Ниш.</u></b></p> <p>У складу са ставом II. Акта о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите, бр. 1156/2 од 18.10.2016.год. инвеститор је обавезан да изради Пројектну документацију у свему према условима из тачке 1. наведеног Акта и исту достави Заводу на сагласност. Један примерак пројектне документације остаје Заводу.</p> <p><b><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити сагласност на техничку документацију од Завода за заштиту споменика културе Ниш.</u></b></p>

<b>Етапност изградње</b>	Цео објекат
<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални
<b>Прилаз објекту</b>	<p>Према ситуацији ИДР, директан пешачки приступ предметном објекту на КП бр. 8476/2 КО Лесковац са северне стране остварује се из улице Светозара Марковића.</p> <p>У складу са ситуацијом ИДР, колски прилаз предметној КП бр. 8476/2 КО Лесковац остварује се из улице Раде Свилара, са јужне стране наведене парцеле.</p>
<b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b>	Решити у оквиру предмете КП бр. 8476/2 КО Лесковац. Површинске и атмосферске воде не усмеравати према суседним парцелама и објектима.

<p><b>Управљање отпадом</b></p>	<p>У циљу смањења загађења животне средине и деградације простора успоставља се одрживи интегрални систем управљања отпадом. Сакупљање комуналног отпада се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима запремине 1,10m<sup>3</sup> и типизираним пластичним кантама, запремине 140 литара. За сакупљање амбалажног отпада користе се жичани контејнери и типизирана пластична кеса. За сакупљање комуналног отпада у вишепородичном становању број типизираних контејнера се одређује по усвојеном нормативу, један контејнер запремине 1,10m<sup>3</sup> за 15 домаћинстава за пражњење једном недељно. Будући да се одвоз обавља два до три пута недељно, број контејнера се смањује и износи 35-40 домаћинстава (станова)/ један контејнер за свакодневни одвоз.</p> <p><b>Нови корисници услуга као власници, односно инвеститори изградње стамбених (породичних и вишепородичних објеката) пословно-стамбених, пословних и других објеката у обавези су да прибаве одговарајуће посуде у броју и типу који одреди давалац услуге и да их поставе на у оквиру својих парцела.</b> Простор намењен за смештај контејнера треба да буде на месту приступачном за прилаз возила за одвоз смећа. За правна лица која користе пословни простор површине број и врсту посуда одређује давалац услуге, у зависности од: површине пословног простора, врсте делатности и количине комуналног отпада, што је дефинисано Уговором са корисником. Посуде за сакупљање отпада могу да набављају сами корисници услуга, апроксимативно, за правна лица која користе пословни простор површине веће од 1000m<sup>2</sup>, за сваких 1000m<sup>2</sup> пословног простора поставља се један типизирани контејнер. <b>У зонама намењених пословању у оквиру комплекса, предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања – примарне селекције и одношење комуналног отпада.</b></p> <p>Број типизираних пластичних канти за сакупљање комуналног отпада у породичном типу становања, одређује се по следећем усвојеном нормативу: једна типизирана канта запремине 140 литара, за једно домаћинство, у режиму пражњења - један пута седмично. Тенденција је замењивање пластичних канти контејнерима, јер су канте у двориштима често неприступачне и лако се ломе.</p> <p>Комунални отпад на јавним зеленим површинама и зеленим површинама у оквиру друге јавне намене ће се прикупљати постављањем корпи за смеће на локацијама окупљања, уз стазе и платое.</p>
<p><b>Нивелација парцеле</b></p>	<p>Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.</p>



<p>Паркирање</p>	<p>У складу са наменом објекта предвидети једно паркинг место на предметној КП бр. 8476/2 КО Лесковац.</p> <p>Паркирање се реализује у јужном делу наведене парцеле у складу са идејним решењем помоћу монтажне платформе (лифта) од челичних профила који ће служити и за достављање робе у планирани објекат у случају затварања улице Светозара Марковића – претварање у пешачку зону.</p> <p><b><u>У склопу пројекта за грађевинску дозволу ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ МОНТАЖНЕ ПЛАТФОРМЕ (ЛИФТА) са одговарајућим графичким прилозима (основама, изгледима пресецима), прорачунима, техничким описом и осталим потребним прилозима у складу са законским прописима и правилима струке.</u></b></p>
<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"> <li>• <b>Електроинсталације:</b> У складу са техничким условима за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем, бр. 283021/1 од 19.10.2016.год., издатим од стране Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ" (Потврда бр. 94309/1 од 11.04.2017.год. да су напред наведени технички услови важећи);</li> <li>• <b>ТТ инсталације:</b> У складу са техничким условима бр. 7157-388088/3-2016 од 14.10.2016.год., издатим од стране "Телеком Србија" предузеће за телекомуникације а.д., Београд, Таковска 2, Регија Ниш, Извршна јединица Лесковац, Светозара Марковића бр.1 (Потврда важности претходно издатих техничких услова, бр. 7157-130724/2-2017 од 06.04.2017.год.);</li> <li>• <b>Водовод и канализација:</b> У складу са Условима за пројектовање и прикључење, издатим од стране ЈКП "Водовод" Лесковац, бр.59/2016 од 10.10.2016.год. (Потврда напред наведених услова, од 05.04.2017.год.);</li> </ul> <p><b>Напомена:</b>  <u>У случају прикључења планираног објекта на мрежу водовода и канализације северно од планираног пословног објекта из улице Светозара Марковића у којој се налази постојећа водоводна и канализациона мрежа, потребно је прибављање услова од ЈП "Путеви Србије" Београд, обзиром да се наведене инсталације водовода и канализације налазе у регулацији државног пута. У случају прикључења планираног објекта на инсталације водовода и канализације на постојећи прикључак суседних објеката бр.81 и бр.85. потребна је писана сагласност власника наведених суседних објеката;</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Завод за заштиту споменика културе Ниш:</b> У складу са Актом о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите, бр. 1156/2 од 18.10.2016.год.</li> </ul>
Мере заштите	<p>Идејним решењем је предвиђена изградња потпорног зида у јужном делу предметне КП бр. 8476/2 КО Лесковац, због стрмог и нестабилног терена. Дужина планираног потпорног зида према идејном решењу је 2,90m а висина h=3,00m.</p> <p><b><u>Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.</u></b></p> <p><b><u>У СКЛОПУ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ ПРИПРЕМНИХ РАДОВА. Чланом 2. тачка 28) 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) <u>припремни радови јесу радови који претходе грађењу објекта и односе се нарочито на: рушење постојећих објеката на парцели, измештање постојеће инфраструктуре на парцели, рашчишћавање терена на парцели, обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинског материјала и опреме, грађење и постављање објеката, инсталација и опреме привременог карактера за потребе извођења радова (постављање градилишне оgrade, контејнера и сл.), земљани радови, радови којима се обезбеђује сигурност суседних објеката, односно сигурност и стабилност терена (шпиви, дијафрагме, потпорни зидови и сл.), обезбеђивање несметаног одвијања саобраћаја и коришћење околног простора.</u></u></b></p>
Мере заштите од пожара	/
Заштита од потреса	<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><b>Енергетска ефикасност</b></p>	<p>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><b><u>Напомена:</u></b>  <b><u>Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</u></b></p>
<p><b>Инжењерско-геолошки услови</b></p>	<p>Према графичком прилогу бр.7 "Карти урбанистичке регулације и ограничења", предметна КП бр. 8476/2 КО Лесковац налази се простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена.</p> <p><b><u>Смернице за уређење и грађење на парцелама које се налазе на подручју могуће условно нестабилног тла:</u></b></p> <p>Како би се заштити простор клизишта од даљег интензивирања потребно је да свака градња на овом простору буде планска и под контролом. Ове мере треба спровести у циљу заштите простора. При давању препорука за даљу урбанизацију на овом простору, са инжењерско геолошког аспекта треба имати у виду следеће будуће активности у терену: засецање падине, статичко и диманичко оптерећење терена, додатно расквашавање и др.</p> <p>Планира се да:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- постојећи објекти се задржавају уз примену санационих мера на објектима и земљишту;</li> <li>- <b>у случају доградње или изградње објеката до спратности три надземне етаже по потреби извршити инжењерско геолошки преглед терена и давање мишљења од стране овлашћене геолошке куће;</b></li> <li>- <b>доградња или изградња објеката спратности веће од три надземне етаже условљено је инжењерско геолошким истраживањем терена са израдом елабората и</b></li> <li>- градња саобраћајнице и објеката инфраструктуре не сме започети без детаљних геолошких радова и предложених мера санације.</li> </ul>
<p><b>Правила за обезбеђење приступа инвалидних и лица са посебним потребама</b></p>	<p>Мере и стандарди приступачности којима се обезбеђује несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, дефинишу се важећим Правилником о техничким стандардима.</p> <p>Приступачност се односи на зграде јавне и пословне намене, објекте за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), као и на стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова.</p>

	<p>Мере и стандарди приступачности се односе на планирање нових објеката и простора, пројектовање и изградњу и доградњу објеката. Такође се односе и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.</p> <p>Објекти за јавно коришћење јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти.</p>
<p><b>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</b></p>	<p>/</p>
<p><b>Рок важења локацијских услова</b></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><b>Други подаци, у складу са посебним законом</b></p>	<p>/</p>
<p><b>Саставни део ових локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење (0. Главна свеска бр.25/05/2016 од марта 2017.год. и 1. Пројекат архитектуре бр.25/05/2016 од јула 2016.год.) оверено од стране:</p> <p>Одговорног лица пројектанта Ренате Томић, дипл.инж.арх., (бр. лиценце 300 3330 03) - предузетник пројектанског бироа "Ренинг" из Лесковца, ул. Светозара Марковића 37, Главни пројектант и Одговорни пројектант за архитектонски део идејног решења.</p>

<p><b>Напомена</b></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 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>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).</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 бр. 21-058.</p>		
<p><b>Таксе</b></p>	<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), таксу за израду ових локацијских услова потребно је уплатити у износу од <math>41,15\text{m}^2 \times 87\text{дин./m}^2 = \underline{\underline{3.580,05 \text{ дин.}}}</math> на жиро рачун бр. <b>840-742241843-03</b>, по моделу <b>97</b> са позивом на број <b>21-058</b>, у корист града Лесковца и <b>доказ о уплати потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре.</b></p>		
<p><b>Обрађивач</b></p>	<p><b>Шеф одсека за обједињену процедуру</b></p>	<p><b>Шеф одељења за урбанизам</b></p>	
<p>Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.</p>	<p>Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p>	<p>Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p>	