

## ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА-ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 8ђ, 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), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Плана генералне регулације 2 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/15) и потврђеног Урбанистичког пројекта бр.350-466/17-02 од 13.03.2018. год, издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта– робне куће, спратности По+П+3, на КР бр.5008 КО Лесковац у Ул. Јужноморавских бригада бр.48А у Лесковцу

<b>ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ</b>	Број предмета, датум подношења захтева и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-7052-ЛОЦ-1/2018; - заводни бр. 353-169/18-02; - захтев примљен 21.03.2018. год. - датум издавања 28.05.2018. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта– робне куће, спратности По+П+3, на КР бр.5008 КО Лесковац у Ул. Јужноморавских бригада БР.48А у Лесковцу
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	EXPERT DOO, Ул. Његошева бр.54, 16000 Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	Новопланирана грађевинска парцела настаје препарцелацијом КП бр. 5008 КО Лесковац и имаће површину од 767 м <sup>2</sup> .  -Од КП бр. 5008 КО Лесковац препарцелацијом ће се одвојити део планиран за јавну површину-улицу са источне стране у површини од 130 м <sup>2</sup> .  Површина КП бр. 5008=897м <sup>2</sup>  НАПОМЕНА:Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе неопходно је извршити препарцелацију и формирати грађевинску парцелу.
	Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 20/12/2017 од 20.12.2017. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац -Пуномоћје-овлашћење

	<p>-Потврда урбанистичког пројекта издата од стране одељења за урбанизам градске управе града Лесковца</p> <p>-Катастарско топографски план парцеле и окружења</p> <p>-Услови, сагласност и потврда о овери идејног решења издатих од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш</p> <p>-Услови јавних и јавно комуналних предузећа на урбанистички пројекат</p> <p>-Решење о рушењу-уклањању постојећих објеката на парцели</p> <p>-Сагласност суседа бр.УОП-II :4866-2017 од.07.07.2017. год. власника КП бр.5011КО Лесковац</p>
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	<p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-90/2018 од 22.03.2018.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p> <p>-Копија плана бр. 952-04-90/2018 од 22.03.2018.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
Адреса локације – место, улица и број изградње	КР бр.5008 КО Лесковац у Ул. Јужноморавских бригада БР.48А у Лесковцу
Плански основ	-План генералне регулације 2 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/15)
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	<p><b>ДОМИНАНТНА КАТЕГОРИЈА ОБЈЕКТА:В</b></p> <p>- 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.</p> <p>-Додатни критеријум: преко 400м<sup>2</sup> или П+1</p> <p>-Класификациона ознака: 123002</p> <p>-100 %, категорија В</p>
Постојећа врста земљишта	-Врста земљишта- градско грађевинско земљиште
Потреба за пренаменом земљишта	/
<p><b>Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 2- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 31/15), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</b></p> <p><b>КП бр. 5008 КО Лесковац у Лесковцу налазе се у целини 4Б за коју важе следећа правила грађења и уређења:</b></p>	

## **Подцелина 4б - Урбанистички пројекат обележен са УП 4б**

*Претежна намена:* пословање

*Компатибилне намене:* према Табела 3. - Табела претежних и компатибилних намена

*Површина обухвата пројекта:* око 0,38ha

*Катастарске парцеле које су у обухвату Урбанистичког пројекта су:* 4979, 4980, 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986 - део, 4987 - део, 4988, 4989, 4990, 4991 - део, 4992 - део, 4993, 4994, 4995, 4996/1 – део, 4996/2 – део, 4997 – део, 4998, 4999 – део, 5000 - део, 5001, 5002, 5003, 5004, 5005, 5006, 5007 – део, 5008 – део, 5009, 5010/1, 5010/2, 5011 – део, 5012, 5013, 5014 – део и 5015 све у КО Лесковац.

*Правила уређења и грађења:* Смернице су прописане у поглављу 2.2. **ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА** и поглављу 2.6.2.2. **Претежна намена пословање.**

*Озелењавање на парцели:* Смернице су прописане у поглављу 2.4.9. **Зеленило.**

### **2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата по претежним наменама (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.

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 општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

#### **2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене**

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 3,00ага, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели свде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

#### **2.6.2. Правила уређења и грађења за појединачне грађевинске парцеле површина и 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 2.000,00m<sup>2</sup>, 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 минималног удаљења од 2,50m, 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.

#### 2.6.2.2. Претежна намена пословање

Уређење партера у функционалном смислу и комунална опрема у зонама свих нивоа центара треба да задовољавају одговарајуће естетске и функционалне критеријуме.

#### - ПОСЛОВАЊЕ

<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.

#### 2.4.9. Зеленило

На подручју Плана присутна су два просторно-пејзажна објекта **јавног коришћења**. То је **сквер** или градски врт - уређена зелена површина намењена јавном коришћењу, површине мање од 1ha.

**Први сквер** је заштитне намене и налази се у потцелини 5а, на КП бр. 8460 КО Лесковац, са површином од око 7ари. У нагибу је према северу ка објектима који се налазе у улици Светозара Марковића, а сам терен је стрм и нестабилан, сколон обрушавању. Сходно основној заштитној функцији предвиђа се формирање отворене јавне зелене површине без могућности изградње платоа за седење и одмор, као и других објеката монтажног карактера. Планира се садња заштитне вегетације у циљу везивања косина и у ту сврху могу послужити четинари и ниско дрвеће.

**Други сквер** је уз улицу Пусторечку на делу КП бр. 4087/5 и 4143 КО Лесковац и има углавном естетску функцију. На њему би требало предвидети травњак и полегло растиње, али без високе вегетације и урбаних реквизита због прегледности у саобраћају.

Уз главне саобраћајнице су формиран **дрвореди** - линеарно зеленило, које је неопходно прогустити и формирати нове у улицама са тротоарима минималне ширине од 2,50m, за дрворедне саднице обезбедити отворе за садњу минимално пречника 1,00m и минимално растојање од објекта је 2,00m, а размак између њих је од 6,00m – 9,00m у зависности од врсте. То је могуће у следећим улицама: ул.1. Маја, ул.Ђуре Салаја, ул.Пусторечка, ул.Дубочица, ул.Боре Пиксле, ул.Светоијлијска, ул.Светозара Марковића и у осталим улицама ако и када се створе услови. Потребно је и битно **садња дрвећа на паркинзима**, без обзира на то да ли је на јавним или осталим наменама (вишепородично становање и пословање) као заштита од штетног утицаја саобраћаја, препорука се садња средњих лишћара тако да се на 2 до 10 паркинг места (растојање 5,00m до 10,00m) посади једно стабло.

Зелене површине у оквиру других намена су представљене као компатибилна намена у оквиру површина јавне намене – саобраћајних површина, школских комплекса, комплекса социјалне и здравствене заштите, у оквиру водног земљишта уз реку Ветерницу, у оквиру остале намене: пословања (централних делатности) и породичног и вишепородичног становања.

Зеленило се на саобраћајним површинама, осим дрвореда на тротоарима, планира и на трговима. Тргови су пејзажно уређене отворене саобраћајне површине намењене јавном коришћењу, визуелно уоквирене са једне или више страна објектима или улицама, опремљене су декоративним застором и урбаним мобилијаром, одржаване у циљу обезбеђења услова за

краткотрајни одмор становника и унапређење визуелног квалитета окружења. Предвиђена су три трга: први је у потцелини 1ц на делу КП бр. 4038/1 и 4038/2 КО Лесковац, други је у потцелини 4ц на делу КП бр. 8339 КО Лесковац, уз ул.Светозара Марковића, а трећи је такође у потцелини 4ц на КП бр. 7826 и делу КП бр. 8339 КО Лесковац, на Тргу револуције. На трговима се могу постављати елементи урбаног мобилијара -фонтане, чесме, канделабри, клупе, жардињере, сат, рекламни панои, скулптуре, споменик, стубићи, канте, паркинг за бицикле и др, а од објекта су могући само привремени монтажни објекти – киосци, баште угоститељских објектата отвореног и затвореног типа и други привремени монтажни објекти према одговарајућој одлуци и решењима. Што се тиче зеленила на трговима може бити и до 40% под зеленилом, мада је углавном око 10%-20%, где доминирају појединачна садна места високих и средњих лишћара на правилним размацима око места за одмор са клупама за седење и задржавање, као и декоративне форме жбунастих врста и цветњаци на издвојеним травњацима и у жадињерама.

*Зеленило у оквиру комплекса образовних установа – Основна школа "Васа Пелагић" у потцелини 2ц.* Школско двориште је најфреквентнији део комплекса, предвиђено је за окупљање деце у време одмора, а такође и за школске приредбе и скупове. Изграђени отворени спортски терен за мале спортове се задржава јер је у функцији одвијања наставе из физичког васпитања у случају лепог времена (постоји затворена сала) и за рекреацију ученика и скупове на отвореном. Потребно је да се у дворишту нађе и игралиште за мању децу са мобилијаром, обзиром да школа има предшколску групу. У јужном делу дворишта испред улаза у школу поред декоративног застора предвиђа се местимична садња дрвећа широке крошње за засену од сунца. Зелене површине се постављају ободно, са функцијом изолације самог комплекса од саобраћајница и индивидуалног становања. Атријум као зелену површину унутар зграда задржати и уредити. Избор врста треба да буде довољно разноврстан, да би остварио декоративну и санитарно-хигијенску улогу, као и да би ученике упознао са биљним богатством. *Средња медицинска школа у потцелини 1д* је опремљена школским двориштем са изграђеним отвореним спортским тереном. Зеленило је као и у претходном случају постављено ободно и са истом заштитном и едукативном функцијом. Могуће је постављање клупа за седење и других елемената мобилијара по потреби.

*Зеленило у оквиру комплекса социјалне заштите - Установа за одрасле и старије „Лесковац“ – потцелина 5а.* Потребно је да се испуни минимум од 10% зеленила на комплексу које треба да има улогу за заштиту од саобраћаја, буке и аерозагађења и као функционална баријера, као и место за одмор и дружење корисника на отвореном. Планирати густе дрвореде средњих и високих лишћара или четинара ободно око комплекса и декоративно шибље око места за седење.

*У оквиру комплекса примарна здравствена заштита – Здравствена станица бр.3 - подцелина 4а и секундарна здравствена заштита – Општа болница - подцелина 2е,* зеленило је врло битно као санитарна и функционална баријера према другим наменама, али и за формрање комфорне средине.

*У оквиру комплекса културе - Историјски архив, администрација и управа,* нема просторних могућности за формирање зелених површина. *Зеленило у оквиру пијаце у потцелини 3б* није заступљено, предвиђена је израда УП–а, којим би се требало дефинисати оптимално 10% под зеленилом на комплексу и у ужем обухвату.

*Зеленило у оквиру пословања (централних делатности)* углавном има декоративни карактер и улогу раздвајања намена. Пожељно је минимално 10% зеленила у оквиру комплекса, или у ужем обухвату, за нове површине, а у случају затечених намена са недовољним зеленилом предвиђа се његово обавезно задржавање и уређење - одржавање и оплемењивање. За планиране централне делатности у оквиру потцелине 1б, као смерницу за израду Урбанистичког пројекта је потребно да 15% буде под зеленилом, са очувањем постојећих ободних дрвореда и дечијег игралишта са мобилијаром.

*Зеленило у оквиру водног земљишта уз реку Ветерницу.* На уређеним кориту реке на мајор коритима заступљен је травњак са ниским растињем. Даље активности су у правцу одржавања у складу са условима ЈП Србијаводе. Тако уређено корито има велику функцију у повезивању зелених површина у Плану и има позитиван утицај на проветравање целог града, али и служи за рекреацију свих становника града.

Укупна површина под зеленилом јавног карактера чини мали проценат у обухвату Плана, међутим обзиром на функцију дрвореда, као и знатним површинама у оквиру других намена, првенствено кроз становање које доминантно у Плану, проценат се компензује, а очекиване функције зеленила се постижу кроз систем зелених површина.

**Заједничка блоковска површина у оквиру вишепородичног становања:** Као једну од категорија коришћења јавног земљишта издвајамо и заједничке блоковске површине. У оквиру ових простора дефинисани су отворени концентрисани и линијски простори, зелене површине,

интерне саобраћајне површине (колско-пешачке, колске, пешачке комуникације), приступни и отворени паркинзи. За постојеће заједничке блоковске површине потребно је реконструисати и реализовати пешачке или колске комуникације уз постојеће или планиране објекте. За реконструкцију постојећих као и за формирање нових површина у оквиру вишепородичног становања партерно уређење пешачких комуникација реализовати тако да чине целину, односно да се третирају јединствено и целовито, на овај начин остварује се функционално повезивање садржаја најатрактивнијих тачака унутар простора.

Поред линеарних у оквиру заједничке површине, потребно је реконструисати или реализовати концентрисане просторе у циљу формирања урбаног амбијента који ће допринети интегритету, идентитету и вредности простора. Урбанистички оквир је одређен планским решењем, а концепција коришћења и функционалност простора биће јасније дефинисана употребом од стране корисника (игра деце, спортске активности).

Партерна уређења биће реализована кроз пројекте партерних уређења у колико се врши реконструкција или уметање нових садржаја. Док се не укаже прилика, или до израде пројеката задржава се фактичко стање. У случају адаптације, замене застора на стазама или садње нове вегетације није потребна израда пројекта.

Површина ван катастарских габарита постојећих објеката вишепородичног становања или вишепородично становање са пословањем, представља јавну блоковску површину и није предвиђена за даљу изградњу објеката високоградње у формираним блоковима, осим у деловима где је планом предвиђена нова изградња. Гараже и остали објекти саграђене унутар блока, на земљишту у власништву града се не задржавају.

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 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 обједињује у целину. Већи део зелених површина је треба да је отворен због висине објеката, 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.

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 0,50 - 1,00m<sup>2</sup>/по становнику блока (обавезна корисна и пратећа површина у зеленилу), лоциран је на 10,00m - 15,00m од игралишта за децу, спортских и економских простора и изолован густим дрвенасто-жбунастим засадима. Дечије површине за игру се формирају по нормативу око 0,8m<sup>2</sup>/по становнику блока, и лоцирају се на територији зелене површине на око 10,00m од објеката, у чијем саставу могу бити мањи спортски терени и мобилијар, пешчаник и другу сложенија опрема. Мали спортски терени и терени за активан одмор узимају 0,70m<sup>2</sup>/по становнику блока. Тако да је минимална норма која треба да се испуни око 1,00m-1,30m<sup>2</sup>/по становнику блока, а оптимална норма 2,00-3,00m<sup>2</sup>/по становнику блока.

За планиране вишепородичне објекте проценат површине уређених зелених површина у оквиру комплекса се препоручује 10% (минимално) - 15% (оптимално), у оквиру тога подразумева се место за миран одмор и социјалне контакте становника, дечије игралиште, игралиште за рекреацију и зеленило са различитом вегетацијом, које представља њихов оквир и које их повезује.

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. У потцелини 1ц у оквиру постојећег комплекса вишепородичног становања „Три шешира“ зеленило испуњава прописани проценат, односно заузима чак и до 20% укупне површине. Заједничка блоковска површина је већ формирана и потребно је задржати, могућа је промена у дозвољеним оквирима за шта је потребан пројекат уређења. У потцелини 3а на КП бр. 5023 КО Лесковац зеленило испуњава 10% површине и у случају реконструкције је неопходно задржати озелењен јужни део парцеле према Булевару

Ослобођења. У потцелини 4б на КП бр. 5020 КО Лесковац заједничка јавна површина је неопходна само као пешачка комуникација и нема могућности за зеленилом. На кататраској парцели бр.7826 КО Лесковац, у потцелини 4ц заступљене су две намене (становање и централне делатности) и заједничка јавна површина је искључиво у функцији пешачких комуникација. Слично је и на парцели бр. 7845 КО Лесковац, у потцелини 5б где је поред намене администрације заступљено и вишепородично становање, слободни део парцеле је намењен за заједничко коришћење- пешаке стазе и паркинг, није могуће остварити 10% под зеленилом. У потцелини 4ц на КП бр. 8485 КО Лесковац заједничка блоковска површина је унутар објекта и недовољна је за зеленило, могуће је само до 5%.

Код зеленила у оквиру *породичног становања* пожељно је што више уређеног зеленила на парцели, а композиционо решење зависи од могућности, потреба и жеља корисника.

**Напомена:** Ови услови се примењују и као смернице за подручја где се Планом спроводе УП који ће се по потреби радити.

У оквиру Плана није заступљен *спорт и рекреација* као засебна намена. Постојећи спортски објекат у потцелини 1б, спортски терен и дечије игралиште, мења своју намену у пословање. До реализације нове намене могуће је одржавање спортског терена и реконструкција по потреби. Постојеће отворене спортске терене у оквиру школских комплекса задржати и унапредити модернизацијом реквизита и застора и могућом изградњом трибина, није дозвољено надкривање терена и изградња других објеката у функцији спорта – свлационице, клупски објекти и др.

Уколико се укаже потреба, могу се градити спортски објекти у оквиру других компламентарних делатности у јавном или приватном власништву. То могу бити рекреативни спортски објекти за активне облике рекреације, односно спорта који се одвијају у спортским организацијама или на посебно уређеним површинама или објектима, који служе за обучавање, тренинге, припреме такмичења, као и такмичења на локалном нивоу, могу бити отворени или затворени, специјализовани за одређени спорт или поливалентни (за више спортова), садрже игралишта за фудбал, тенис, кошарку, рукомет, одбојку, гимнастику, фитнес, борилачке спортове, стони тенис, куглање. У обухвату Плана се не могу градити базени отвореног и затвореног типа - то је могуће само кроз намену спорта. Не могу се градити ни такмичарски спортски комплекси на отвореном који захтевају велике и уређене комплексе за активност и за публику: голф терени, стрелишта, спортски риболов, ледена дворана, велодром (бицикличка писта), картодром, као специјализовани комплекси за организовање спортских такмичења и манифестација на националном и интернационалном нивоу са стандардима који одговарају прописаним, који захтевају велики капацитет простора за публику и сложене грађевине и инфраструктуру; ту спадају олимпијски стадиони за фудбал, атлетику, тенис, базени.

У случају нове изградње је обавезна разрада спортских комплекса према следећим условима: максимални индекс заузетости објектима је 30% (у заузетост земљишта се не урачунавају партерни објекти: спортски терени и игралишта); максимални индекс изграђености објеката је 0,6; максимална спратност је П+Пк, а хала (П) 12,00m; минимална удаљеност грађевинских линија, од регулационе и од граница парцеле је 12,00m; паркирање решити на парцели по нормативима. Рекреација подразумева и кретање по бицикличким и пешачким комуникацијама, у ту сврху планиране су бицикличке и пешачке комуникације које су описане кроз област саобраћаја.

**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, индустрија, 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	<b>Робне куће</b>	<b>m<sup>2</sup> запослен</b>	<b>100-150 25-60</b>
	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

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА на основу приложеног Идејног решења која су у складу са правилима грађења и уређења из планског документа:**

Индекс изграђености	Планирно стање- 2.41%-мах по ПГР-у 2 није дефинисан већ је условљена спратност од 4 надземне етаже која је испоштована
Индекс заузетости %	Планирно стање- 56.03%-мах по ПГР-у 2- 60%
Намена објекта	<b>пословни објекат – робна кућа</b>
Хоризонтални габарит	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 20/12/2017 од 20.12.2017. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац, објекат је неправилниг облика и дефинисан је у пројектној документацији.
Спратност објекта	Планирана: По+П+3 (подрум,приземље и 3 спрата)
Опис планираног објеката	<p>-Укупна БРГП надземно: 1849.43м<sup>2</sup>  -Укупна НЕТО развијена површина надземног дела објекта:1707.11м<sup>2</sup>  <b>-Укупна БРГП објекта са подрумом 2451.13 м<sup>2</sup></b>  -Укупна НЕТО развијена површина са подрумом 2259.44 м<sup>2</sup></p> <p><b>БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</b>  укупна БРУТО површина подрума: 601.70м<sup>2</sup>  укупна БРУТО површина приземља: 429.77м<sup>2</sup>  укупна БРУТО површина 1.спрата 478.90м<sup>2</sup>  укупна БРУТО површина 2.спрата 478.90м<sup>2</sup>  укупна БРУТО површина 3.спрата 461.86м<sup>2</sup></p> <p><b>НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</b>  укупна НЕТО површина подрума: 552.33м<sup>2</sup></p>



	<p>укупна НЕТО површина приземља: 400.29м<sup>2</sup>  укупна НЕТО површина 1.спрата: 443.58м<sup>2</sup>  укупна НЕТО површина 2.спрата: 442.48м<sup>2</sup>  укупна НЕТО површина 3.спрата: 420.76м<sup>2</sup></p> <p><b>-површина земљишта под објектом/заузетост:</b>  429.77 м2-56.03%</p> <p><b>-висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.):</b>  1710цм - висина задње атике објекта  1660цм - висина предње атике – улична фасада  -апсолутна висинска кота у односу на референтну коту терена, за референтну коту терена узет поплочани прилаз – тротоар око објекта ±0.00(228.80)</p> <p><b>(венац, слеме, повучени спрат и др.):</b>  +17.10 - кота кровне атике –највиши део објекта  -спратна висина подрума: 270цм  -спратна висина приземља: 420цм  -спратна висина (спратова 1-3) 340цм  -светла висина подрума: 250цм  -светла висина приземља: 390цм  -светла висина (спратова 1-3) 310цм  -број функционалних јединица 4  -број паркинг места: 18 паркинг места (16пм+2пм за лица са посебним потребама)  -материјализација фасаде: Силикатна фасада, са или без канелура, и полуструктурална фасада</p> <p><b>материјализација објекта:</b>  оријентација слемена: Исток запад  нагиб крова: 6°  материјализација крова: Кровни сендвич панел  <b>прилаз објекту:</b>постојећи са западне стране Ул. ЈМБГ</p>
Положај објекта на парцели:	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 20/12/2017 од 20.12.2017. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац
Регулациона и грађевинска линија	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 20/12/2017 од 20.12.2017. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац, регулациона и грађевинска се према Ул. ЈМБГ поклапају, дој је са источне стране објекат прописно удаљен од регулације, односно испоштована је грађевинска линија по плану, која је различитих удаљења од регулационе.
Прилаз објекту и парцели	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 20/12/2017 од 20.12.2017. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац, задражава се

	постојећи прилаз парели са Ул. ЈМБГ.	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 20/12/2017 од 20.12.2017. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац, објекат се бочно наслања на суседне парцеле и објекте.	
Међусобна удаљеност објекта и суседних парцела	У свему као у приложеном идејном решењу са главном свеском бр. 20/12/2017 од 20.12.2017. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац, објекат се лепи-наслања на суседне објекте.	
Коте	терена	У складу са идејним решењем
	приземља	У складу са идејним решењем
	атика	У складу са идејним решењем
	слемена	У складу са идејним решењем
Етапност изградње	У складу са идејним решењем, цео комплекс	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
<b>УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ</b>		
Прикључак на водоводну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 03.04.2018. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	
Прикључак на фекалну канализациону мрежу:	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 03.04.2018.год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	
Мере заштите од пожара:	У складу са издатим бр. 217-4327/18 од 03.04.2018. год. издатим од стране Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу-одсека за превентивну заштиту	

Мере заштите културних добара:	У складу са издатим условима бр. 890/2 од 18.08.2017. год и сагласношћу на техничку документацију бр. 1354/2 од 08.11.2017. год. од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, Ул. Добричка бр.2
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу:	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење бр. 46599/1 од 24.07.2018. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " ,Електродистрибуција Лесковац са потврдом о важењу истих бр. 8о.0.0.0-Д.10.02-96619/1-2018 од 03.04.2018. год. и уговором о изградњи прикључака
Саобраћај:	Одговор на захтев за издавање услова за пројектовање, број: ЈНП 78, од 04.08.2018. год. издато од стране ЈП Путеви Србије, Београд, Булевар краља Александра бр. 282
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ:</b>	
Остали услови:	<p><b>Обезбеђење суседних објеката</b> Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.</p> <p><b>Цивилна заштита</b> У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12).</p> <p><b>Енергетска ефикасност</b> Израдити елаборат енергетске ефикасности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p><b>Пожарство:</b> уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити елаборат заштите од пожара</p> <p><b>Саобраћај:</b> На основу издаог одговора на захтев за издавање услова за пројектовање, број: ЈНП 78, од 04.08.2018. год. издатог од стране ЈП Путеви Србије, Београд, Булевар краља Александра бр. 282., инвеститор је у обавези да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу пословног објеката– робне куће, спратности По+П+З, на КР бр.5008 КО Лесковац у Ул. Јужноморавских бригада бр.48А у Лесковцу обрати надлежном Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Немањина ббр. 22-</p>

	<p>26, Београд, за мишљење о потреби изградње прикључка на државни пут Ib реда бр.39- Пирот-Бабушница-Власотинце-Лесковац-Лебане Медвеђа-Приштина-Пећ - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор), и уколико је потребан исти, уз захтев приложити локацијске услове за изградњу предметног прикључка.</p>
<p>Изrada пројектне документације:</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), као и са чланаом 128а став 2. 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), односно да главни пројекатант испуњава мора да испуњава услове за одговорног пројектанта.</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>-Саставни део ових локацијских услова је идејно решење бр. 20/12/2017 од 20.12.2017. год. урађено од стране „Инкопројект инжењеринг“, Трг Револуције бр. 33, Лесковац,</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 и 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><b>Рок важности:</b></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><b>Таксе:</b></p>	<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, <b>градска административна такса за израду услова</b> износи: <b>311 294 динара (2451.13 м<sup>2</sup> x 127 дин/м<sup>2</sup> =311 294 динара)</b> и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. <b>840-742241843-03</b>, са позивом на број <b>97 21-058</b> , у корист Града Лесковца за израду локациских услова.</p>		
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>Обрађивач</b></p> <p>Жарко Љубић, дипл.инж.арх.</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; text-align: right;"> <p><b>Шеф одељења за урбанизам по овлашћењу бр.112-2938/2018-III</b></p> <p>Стојановић Жикица, дипл. економиста</p> </td> </tr> </table>		<p><b>Обрађивач</b></p> <p>Жарко Љубић, дипл.инж.арх.</p>	<p><b>Шеф одељења за урбанизам по овлашћењу бр.112-2938/2018-III</b></p> <p>Стојановић Жикица, дипл. економиста</p>
<p><b>Обрађивач</b></p> <p>Жарко Љубић, дипл.инж.арх.</p>	<p><b>Шеф одељења за урбанизам по овлашћењу бр.112-2938/2018-III</b></p> <p>Стојановић Жикица, дипл. економиста</p>		