

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Канал ИН ДОО, Залужње, Лесковац, поднетог преко пуномоћника Бироа за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „DRAFT.ING.M“, Миленко Миленковићо Пр., ул. Бабичког одреда бр. 31, Лесковац, за измену локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 09/2020), члана 6-15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације 13 – НАСЕЉЕ ПРЕКО ПУТА ВЕТЕРИНАРСКЕ СТАНИЦЕ ("Службени гласник града Лесковца", бр.13/13), издаје:

ИЗДАЈЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ - измењене
за изградњу пословног објекта-трговина на велико и мало
спратности По+П на КП бр. 15224/1 КО Лесковац.

Број предмета	ROP-LES-10693-LOCA-1/2020, заводни бр. 353-182/20-02	
Датум подношења захтева	12.05.2020.год.	
Датум издавања локацијских услова	03.06.2020.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Канал ИН ДОО
	Адреса	Залужње, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	„DRAFT.ING.M“, Миленко Миленковићо Пр., ул. Бабичког одреда бр. 31, Лесковац
	Пуномоћје	Према пуномоћју приложеном у склопу ЦЕОП-а бр.01/05/2020 од 01.05.2020. године.
Документација приложена уз захтев		
1.Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен
3.Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	Катастарско - топографски план, израђен од стране Геопроект инжењеринг Лесковац, ул. Војводе Мишића 14А.

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Нишка, КП бр. 15224/10 КО Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености	Није прибављена нова документација, коришћена је документација из претходног захтева.		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	КП бр. 15224/1	КО Лесковац	758,00 м ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама које је потребно уклонити	/		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Сажети технички опис из идејног решења	<p>НАПОМЕНА: Предмет пројекта је израда ИДР-а за промену локацијских услова за потребе измене грађевинске дозволе. Промене које су настале у односу на предходне локацијске услове и грађевинску дозволу су следеће:</p> <ul style="list-style-type: none"> - намена објекта је промењена, више није хотел већ пословни објекат - смањена је спратност, била је По+П+1, сада је По+П, с тим што се изнад једног дела приземља налази галерија - смањена је висина објекта - дошло је до промене НЕТО површина објекта, као и БРГП-а - положај приземља објекта није промењен <p>Предмет пројекта је пословни објекат - (трговина на велико и мало) спратности По+П, категорије В, на кп.бр. кп. бр. 15224/1 КО Лесковац. Објекат је планиран као слободностојећи.</p> <p>1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА Границе комплекса, односно предмете катастарске парцеле (кп. бр. 15224/1 КО</p>		

Лесковац) која је у власништву инвеститора, а на којој је планиран пословни објекат је: на северној страни међна линија са кп. бр. 646/2 КО Лесковац и кп. бр. 646/4 КО Лесковац; са северне и западне стране међна линија са кп. бр. 646/8 КО Лесковац; на истоку се предметне парцеле граниче са кп. бр. 646/1, тј. Нишком улицом; на југу и западу предметне парцеле се граниче са кп. бр. 646/13 и кп. бр. 14284/2 (респективно), преко којих прелази Панчевачка улица. Грађевинска парцела 15224/1 је неправлиног облика, укупне површине 758м².

Позиционирање планираног објекта: Планирани пословни објекат спратности По+П је смештен на кп. бр. 15224/1, у оквиру које је планирана и прилазна рампа за подземну гаражу. Објекат је постављен тако да је на источној страни парцеле повучен до грађевинске линије (која је удаљена 5 м од регулационе линије са источне стране – Улица Нишка), а на јужној страни је на минималном одстојању 1.76 м од грађевинске линије (која је на одстојању 3 м од регулационе линије са јужне стране – улица Војислава Мичића кп. бр. 646/13).

Минимално одстојање објекта од северне границе парцеле –међне линије са кп. бр.646/2 је 2.57м и кп. бр. 646/4 КО Лесковац) је 2.75м; са северне стране од међне линије са парцелом 646/8 минимално удаљење објекта је 1.87м. Минимално одстојање објекта од западне границе парцеле (тј. од међне линије са кп. бр. 646/8) је 2.02 м; док је од дела парцеле који ће бити пројектом препарцелације одвојен за јавно земљиште објекат удаљен минимално 3.21м.

Прилази: Главни прилаз пословном објекту је са источне стране, из Нишке улице, док је са јужне стране позициониран колски прилаз објекту на који се наставља рампа за подземну гаражу. Улаз у продајни део објекта је са источне стране објекта. Врата подземне гараже су са западне стране објекта у продужетку рампе.

Паркирање је решено у оквиру предметних грађевинских парцела као затворено (13 паркинг места) у подземној гаражи пословног објекта и отворено паркирање у партеру (укупно 6 паркинг места).

Потребан број паркинг места:

Продајани простор (супермаркет): 50-80м²/ 1 ПМ – потребно 7 ПМ (349.9м²/50м²=6.998)

Обезбеђено је укупно 19 паркинг места. 18 паркинг места стандардних димеизија и 1паркинг место за лица посебним потребама.

2. ОПИС КЛИМАТСКИХ УСЛОВА И ЗОНА СЕИЗМИЧНОСТИ И ДРУГИХ УСЛОВА ЛОКАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони.

Терен на коме је предвиђена изградња породичног стамбеног објекта спратности По+П је у благом паду ка југу. Терен задовољава услове који омогућавају изградњу без већих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта. Доминантни ветрови су из правца севера.

3. ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕКАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Положај и оријентација објекта, архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење пете фасадне равни и избор боја су решени у складу са постојећим урбархитектонским условима локације. Предложеним решењем предметном простору се увећава постојећа тржишна вредност и атрактивност.

Обликовање објекта.

У архитектури и обликовању објекта доминира јасно кубистична форма, са благим разигравањем форме, уз примену савремених материјала. Строга једноставност и препознатљив кубизам у архитектури, разиграна је бојама

фасаде, отворима на фасади и применом контраста: светло-тамно, пуно-празно. Архитектура објекта је ненаметљива, као таква се савршено уклапа у предметни простор. Док се обликовањем и бојом истиче у простору. Кров је решен као једноводан кров, са нагибом кровних равни 6° , материјализација крова/покривач – кровни сендвич панел. Укупна висина објекта 8.59м.

Програмске и функционалне карактеристике

Новопроектовани објекат је спратности По+П. Кота готовог пода приземне етаже је на +0.15 m у односу на коту бетонске стазе око објекта. У приземљу објекта планирани су продајни простор, санитарни чвор, магацинска просторија, степенице које воде на галерију (при чему су наведене просторије подређене продајном простору) као и вертикалне комуникације (степениште) преко којих се може приступити подруму.

Изнад санитарног чвора и магацинског простора у приземљу се налази галерија.

У подруму су планирани простор за паркирање, котларница и простор за вертикалне комуникације и остава.

Укупна НЕТО површина (без подземне етаже) је 367.95m².

Укупна НЕТО површина (укључујући и подземну етаже) је 706.07m².

Укупна БРУТО површина (без подземне етаже) је 420.62 m².

Укупна БРУТО површина (укључујући и подземну етаже) је 785.97 m².

• Образложење партерног решење

Партерно уређење је пре свега у функцији објекта – пешачке и колске комуникације су утицали на умањење површина под зеленилом. Планирана површина зеленила је била неопходна како би се створио квалитетан амбијент. Планирано је формирање нових зелених површина и планско сађење дрвећа појединачно и у групама.

Планирано је 176.56m² односно 23.29% зелених површина, а планирано је и формирање и планско сађење дрвећа појединачно и у групама.

4. ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА, УСЛОВИМА ФУНДИРАЊА И ИЗБОРОМ КОНСТРУКТИВНОГ СИСТЕМА

Објекат је фундиран на А Б контра плочи, док је од бојних сила у тлу сигуран темељним зидовима од армираног бетона $d=25$ cm. Међуспратна конструкција изнад подрума је полумонтажна таваница типа "ФЕРТ" $d=16+4$ cm која се ослања на поменуте темељне зидове и греде попречног пресека 25/50 cm. Наведене греде, зависно од положаја, имају распон 3.6m, 4.9 m, 6.0 m, односно 5.17 m, а ослоњене су на стубове попречног пресека 25/50, 30/50 и 40/70 cm.

Конструкцију приземља чине армирано бетонски стубови растера 4.9m x 6.0m, односно 4.9m x 5.17m на које се ослањају греде 25/50 cm које носе полумонтажну таваницу типа "ФЕРТ" $d=16+4$ cm.

Из плоче на којој лежи таваница етажа испуштају се еркери (конзолне аб греде) слободне дужине 1.20 m ка југу, истоку и западу.

Изнад таванице постављају се решеткасти челични носачи распона 18.40 m, што је размак између крајњих аб ослонаца носача. На решеткасте носаче се ослањају роњаче које носе кровни покривач од кровних сендвич панела.

Спољашњи зидови оријентисани ка северу и западу пројектовани су од опекарског блока $d=25$ cm, док се фасаде ка истоку и југу затварају полуструктуралном фасадом. Унутрашњи зидови пројектовани су од опекарског блока $d=25$ cm, $d=20$ cm, $d=12$ cm и $d=10$ cm.

Кров објекта је решен као једноводан са нагибом од 6° и сендвич кровним панелима као кровним покривачем.

5. ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

• УНУТРАШЊА ОБРАДА

Зидови

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у санитарним чворовима. У санитарним чворовима предвиђене су зидне керамичке плочице димензија 30/50 цм од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.

Подови

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на свим пресецима графичког прилога пројекта архитектуре. За усвојене подне облоге (гранитна керамика и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође прецизно дефинисане у графичком прилогу пројектне документације пројекта архитектуре. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима.

Плафони

Плафонске конструкције су приљубљене, израђене од кречног малтера дебљине 1.5цм. Плафони свих просторија у приземљу и на спратовима се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.

• СПОЊАШЊА ОБРАДА

Зидови

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве: продужни малтер, рабиц мрежа, минерална вуна.

По целом обиму објекта, а у ширини слоја минералне вуне уграђује се »З« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолацијеса доње стане. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловимакод улаза предвиђа се ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »Л«профила 30/30 мм.

Прилаз и стазе око објекта су од озелењених растер плоча, асфалта и бехатон плоча преко одговарајућих слојева који ће бити наведени у предмеру грађевинско- занатских радова. Стазе око објекта се налазе на коти ±0.00 која је узета као референтна.

Олучне хоризонтале, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима d=0.55 mm.

Изолација

Објекат је комплетно термички и хидро изолован, у складу са наменом и Прописима. Термички су изоловани сви простори који се греју. Као термоизолатерски материјал на зидовима коришћена је минерална вуна d=5cm. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта.

Испод контра плоче предвиђена је хидроизолација –у складу саграфичким прилозима.

Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем.

Столарија

Спољашња столарија објекта је планирана као алуминијумска са термо прекидом и двоструким застакљењем d=6+16+6 mm. Унутрашња столарија планирана је као дрвена.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање

	<p>иприкључење издатих од стране надлежних јавних предузећа, односно имаоца јавног овлашћења и на основу Закона и правилника.</p> <p>Прикључење на водоводну и канализациону мрежу. Прикључење на водоводну и канализациону мрежу је изведено по условима које одредио имаоц јавних овлашћења ЈКП „Водовод“ Лесковац у предходним локацијским условима. Укупне потребе објекта за водом: Пословни део – 26.50 ЈО= 1.29 l/s, Проток канализације: 2.32 l/s Пожарна заштита (хидранти) – 5.0 l/s</p> <p>Прикључење на топловод. Није планирано прикључење на топловодну мрежу. Грејање објект је индивидуално на електричну енергију.</p> <p>Прикључење на телекомуникациону мрежу. Није планирано прикључење на телекомуникациону мрежу</p> <p>Прикључење на електродистрибутивну мрежу. У свему према условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд. Задржава се капацитет из предходних локацијских услова од 100кW, као и место прикључка, с тим што су потребна 2 прикључка, један од 80кW, а други од 20кW.</p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>Класификациони број : 123002 Категорија: В</p> <p>Објашњење: 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 пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. Преко 400 м2 или П+1.</p>
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>Плана генералне регулације 13 – НАСЕЉЕ ПРЕКО ПУТА ВЕТЕРИНАРСКЕ СТАНИЦЕ ("Службени гласник града Лесковца", бр.13/13);</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Правила из плана: Предметна парцела налази се у блоку 75 у целини 2А.</p> <p>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</p> <p>Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, пољопривредно и водно земљиште.</p> <p><u>3.1.Грађевинско земљиште</u></p> <p>Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана.</p>

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

3.1.1.Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу нових објеката:

- за слободностојећи стамбени објекат.....300м²
- за двојни објекат.....400м² (две по 200м²)
- објекат у непрекинутом низу.....150м²
- полуатријумски објекат.....150м²
- објекти у прекинутом низу.....200м²

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу нових објеката:

- за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м
- двојни објекат.....16,00м (два по 8,00м)
- објекат у непрекинутом низу.....5,00м

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање

Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 300м².

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 10,00м.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и мањи производни објекат на истој грађевинској парцели или мањи производни објекат на грађевинској парцели у зони индивидуалног становања

На грађевинским парцелама већим од 800м² а мање од 2000м², могуће је градити (објекте производне делатности).

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и производњу (на истој грађевинској парцели) износи 16,00м.

Вишепородично становање

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане

трансформације је:

- за вишепородично становање 600m²
- за вишепородично становање са пословањем.....800m²

Минимална ширина фронта парцеле:

- за слободностојеће стамбене објекте је.....20,00m
- за објекте у прекинутом низу је15,00m

3.1.2. Општа правила грађења

Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела

Породично становање - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Удаљеност од границе парцеле -Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50m
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50m
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50m

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

Грађевинска структура и обрада – архитектонско обликовање

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

Вишепородично становање -Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде високог квалитета. Код вишепородичних објеката велике спратности препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Надградња постојећих вишепородичних објеката до прописане висине, због санације равних кровова, уз могућност формирање поткровне етаже, у складу са одговарајућом законском регулативом.

Надградња треба да чини јединствену грађевинску и архитектонску целину са основним објектом. Уколико је блоковска, градња неопходно је идејно решење за цео или одговарајући део блока. Архитектонским облицима, употребљеним

материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине свих објеката у оквиру грађевинске парцеле и урбанистичке зоне.

Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели

Обнова и реконструкција могући су под следећим условима: замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;

Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насупрамни отвори стамбених просторија. Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом. Пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама. У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције. Реконструкција постојећих објеката са равним крововима, може се вршити надоградњом објеката до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености. У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зону а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, 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.

Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом -

Постојећи објекти, легално грађени пре доношења Генералног плана, а који су постављени у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструирати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се: обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту; Реконструкција свих врста инсталација; Доградња санитарних просторија до 12m²; Адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.

Уређење грађевинских парцела и оградавање

Породично становање -Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа. Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката оградају се према улици. Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

Вишепородично становање -Уколико се грађевинске парцеле за вишепородичну стамбену изградњу оградајују важе исти услови као и за породично становање. У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се, по правилу према регулацији не оградајују.

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима

Табела 14 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркин г место на:
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
	Магазини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	Робне куће	м ² запослен	100- 150 25-60
	Супермаркети	м ²	50-80
	Мешовита трговина	м ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м ²	30-600
	Посластичарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
Техничка роба	м ²	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	Домови за старе	кревети	5-10

одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

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

Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију

Хоризонтална регулација: Надземна грађевинска линија -код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката је од регулационе линије удаљена 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 - може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију.

Паркирање -решити на грађевинској парцели, у нивоу или етажно. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

ЦЕЛИНА 2 -Стамбена зона западно од Ул.Нишке /подцелина 2а–стамбено насеље преко пута „Ветеринарске станице“ и 2б-нова стамбена зона дуж Булевару Николе Пашића/

За подцелине **2а**, **3а** и **3б** чији је простор већим делом изграђен породичним објектима са пратећим услужним делатностима, примењују се услови за њихово унапређење прописани кроз општа правила грађења у делу 3.1.2., као и правила за потребе формирања грађевинских парцела прописана у делу 3.1.1.. За неизграђене парцеле у оквиру ових подцелина и подцелине **2б** (која је у потпуности неизграђена), примењују се наведена правила за изградњу нових објеката, као и посебна правила о врстама и наменама објеката који се могу градити у овим зонама и посебна правила грађења за породично становање прописана за ЦЕЛИНУ 1.

Како је простор у оквиру ове целине у потпуности изграђен породичним и вишепородичним објектима са пратећим услужним делатностима то се примењују услови за њихово унапређење прописани кроз општа правила грађења у делу 3.1.2., као и правила за потребе формирања грађевинских парцела прописана у делу 3.1.1. Поред општих примењују се и следећа посебна правила:

Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони

Доминантна намена: Становање (породично и вишепородично у комбинацији са пословањем, дуж линијских центара пословање).

Пратеће намене у оквиру зоне становања: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, објекти и површине јавних намена и инфраструктура, школе, спорт и рекреација, вртићи и уређене јавне слободне и зелене површине, паркинг простор и гараже у оквиру блокова.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену на основу процене утицаја на животну

Посебна правила грађења за породично становање

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели:

-индекс изграђености.....мах.1.0

-индекс заузетости парцеле:.....50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката:

Породични објекти: Спратност породичних објеката у овој зони је мах. П+2+Пк, односно највише до четири надземне етаже. Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20m виша од нулте коте. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Помоћни објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Пословни објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални. Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од

	<p>коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).</p> <p>Подземну етажу -(подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.</p> <p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: могу се градити главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуму утврђени за ову зону. Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат који не угрожава становање. Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30m². Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели. У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.</p> <p>Градња мањих производних објеката на грађевинској парцели у зони породичног становања: На грађевинским парцелама већим од 800m²-2000m² могуће је градити објекте мање производне делатности. У оквиру пословног-производног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања. Помоћни објекти у функцији главног пословног објекта су: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове.</p>
Спратност објекта	Према идејном решењу По+П.
Индекс изграђености	Максимални индекс изграђености по плану је 1. (према ИДР 0,555)
Индекс заузетости %	Максимални индекс заузетости по плану је 50%. (према ИДР 48,67%)
Зеленило	Према идејном решењу 23,29%.
Габарит објекта, БРГП / дужина	Габарит објекта према идејном решењу. Укупна бруто површина објекта са подземним етажама 785,97 м ² .
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану ИДР.
Позиција планираног објекта	Према ситуационом плану ИДР.
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану ИДР.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану ИДР.

Висинске коте	Према ИДР у складу са прописима и правилима грађења.
Кров	Кров предметних објекта према ИДР - по избору пројектанта, у складу са прописима.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	/
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према ИДР у складу са прописима, по избору пројектанта.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привретени)	Стални.
Прилаз објекту	<p>На основу услова ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Грађевинска парцела има излаз на земљиште јавне намене - саобраћајну површину - Улицу нишку са своје источне стране. Улица нишка се покпапа са правцем пружања државног пута II Арета ознаке 158 - Мала Крсна - Велика Плана - Баточина - Јагодина - Ћуприја - Параћин - Ражањ - Алексинац - Ниш - Кписура - Лесковац. Ова улица припада градским магистралама које имају задатак да приме све транзитне токове и преко радијалних праваца упуте их на правце пружања државних путева. • Такође, ова парцела има могућност приступа са јужне стране, са земљишта јавне намене - саобраћајне површине - Улице дечанске која се планским решењем пружа правцем исток- запад (у складу са у Планом генералне регулације 13 у Лесковцу - "Насеље преко пута ветенинурске станице" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 13/13)). Саобраћајница је габарита 10,50т (коловоз ширине 6,00т и обострано тротоари 2,25т). Део грађевинске парцеле ове улице представља КП бр. 646/13 КО Лесковац. У фактичком стању Улица дечанска је без застора. • У складу са овим, дозвољава се: <ul style="list-style-type: none"> ➤ пешачки прилаз грађевинској парцели са Улице Нишке и ➤ један колско-пешачки прилаз грађевинској парцели са Улице Дечанске (како је приказано у Идејном решењу). • Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у нивоу или етажно. Потребан број паркинг места одредити према нормативу 1 паркинг/гаражно место на 50-80^т корисног простора.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Инжењерско-геолошки услови	/
Мере заштите	У складу са Законом о безбедности и здрављу на раду ("Службени гласник РС", бр. 101/2005, 91/2015 и 113/2017 – др.закон); Обратити посебну пажњу на заштити постојећих инфраструктурних објеката.

	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта. Превентивно штитити планиране активности у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења.	
Заштита од потреса	Планирани објекат реализовати у складу са законским прописима.	
Енергетска ефикасност	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). Напомена: Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, бр. 80.0.0.0- D-10.02-131551-20 од 25.05.2020. године, издати од стране ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Лесковац"; и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0-D-10.02-131551-20-UGP од 25.05.2020.год., издатим од стране Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о.Београд, "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ".
Услови ЈКП Водовода	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, бр. 53/2020 од 18.05.2020. године, издати од стране ЈКП "Водовод" Лесковац, ул. Пана Ђукића 14, број досијеа обједињене процедуре ROP- 10693 .
Услови ЈП Урбаниза и изградња Лесковац	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, бр. 1701/20 од 26.05.2020.год. издати од стране предузећа ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац".
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови у погледу мера заштите од пожара 09.18. број 217-6962/20 од 29.05.2020. год., издати од стране МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације, Одсека за превентивну заштиту у Лесковцу, ул. Мајора Тепића бр. 4, по којима је „потребно да пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.“

Геодетске подлоге које је потребно приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе и захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова по члану 145. Закона

1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр, 68/2019;

/

2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 47. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 73/2019);

/

3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 73/2019);

Приложити уз захтев за издавање измене грађевинске дозволе.

4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску

<p>инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се изградити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 73/2019).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се изградити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 73/2019).</p>		/
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	0-Главна свеска, бр. 0-07/05/2020, мај 2020. године.; Пројекат архитектуре, 1-07/05/2020, мај 2020. године.;
	Пројектант	Биро за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „DRAFT.ING.M“, Миленко Миленковић Пр., ул. Бабичког одреда бр. 31, Лесковац - Одговорно лице пројектанта: Миленко Миленковић -Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Миленко Миленковић дипл. инж. арх. Број лиц. 300 Л017 12 - Инжењерска комора Србије.

Рок важења локацијских услова	Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.
Напомене	<p>На основу измене 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 ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 09/2020).</p>
Поука о правном леку	<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 са позивом на бр. 97 21-058.</p>
Локацијске услове доставити	<ol style="list-style-type: none"> 1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања.
Такса	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од $785,97\text{m}^2 \times 127 \text{ дин./m}^2 = 99.818,19$ дин. на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-10693-LOCA-1/2020.</p>
Обрађивач предмета	Шеф одељења за урбанизам
Младеновић Александар, маст. инж. грађ.	Стојановић Жикица, дипл. ецц.

*место за електронски потпис