

## ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБУАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Милоша Николића, ул. Мокрањчџва бр. 94ф, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника: Драган Јовановић, ПР, " BUILD UP INVEST" Лесковац, односно предузећа за архитектонске делатности "BUILD UP INVEST", ул. Старине Новака бр. 34/А, Лесковац, одговорног лица пројектанта Драган Јовановић, ПР, главног пројектанта Александра Д. Ранчић, дипл. инж. арх., за издавање 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 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020) и ПГР 8 - "Његошева" ("Сл. гласник града Лесковца, бр. 8/15), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изгрању пословног објекта за технички преглед моторних возила, спратности По+П+1 на КП бр. 5974/5 КО Лесковац.

Број предмета	ROP-LES-25873-LOCH-4/2020; заводни бр. 353-263/20-02	
Датум подношења захтева	27.10.2020.год.	
Датум издавања локацијских услова	24.11.2020.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Милош Николић,
	Адреса	ул. Мокрањчева бр. 94ф, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица/ адреса	Драган Јовановић, ПР, односно предузеће за архитектонске делатности "BUILD UP INVEST", ул. Старине Новака бр. 34/А, Лесковац, одговорног лица пројектанта Драган Јовановић, ПР
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
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	
2. Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>- Катастарско топографски план израђен од стране: Геодетског бироа "ГЕОКОТА" - Лесковац, Александар Радоњић, спец. струк. инж. геодезије, бр. лиценце: 01 0375 15, од 25.02.2020. године.</p> <p>- Решење о превођења намене бр. 952-02-3-065-4644/2020 од 30.09.2020. год.</p> <p>- Записник о давању изјаве, бр. 952-02-3-065-4644/2020 од 02.10.2020. год.</p> <p>- Сагласност Небојше Станковића: УОП-II: 4664-2020, Јавни бележник: Милош Соколовић</p> <p>- Сагласност Небојше Станковића: УОП-II: 4666-2020, Јавни бележник: Милош Соколовић</p>	
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>			
<b>Адреса локације</b>	ул. Јадранска, Лесковац		
<b>Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија плана, бр. 952-04-065-18571/2020 од 30.10.2020. год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату;</li> <li>• Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-4399/2020 од 20.10.2020. год., издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање у .tif формату са пратећом датотеком у .tfw и .pdf формату;</li> <li>• Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 30.10.2020. год.</li> </ul>		
<b>Број катастарске парцеле, односно</b>	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле

катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	5974/5	Лесковац	1562,00m <sup>2</sup>
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	<p>На предметној парцели КП бр. 5974/5 КО Лесковац <b>не постоје изграђени објекти</b> према:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Копији плана бр. 952-04-065-18571/2020 од 30.10.2020.год., која је издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату.</li> <li>- Катастарско-топографском плану који израђен од стране израђен од стране: Геодетског бироа "ГЕОКОТА" - Лесковац, Александар Радоњић</li> </ul>		
Постојећи објекти се	/		
БРГП која се руши / уклања	/		
БРГП која се задржава	/		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Сажети технички опис из идејног решења	<p><b>ТЕХНИЧКИ ОПИС</b></p> <p><u>ОПШТИ ДЕО:</u></p> <p>На основу захтева инвеститора Милоша Николића, Мокрањчева бр.94 ф, Град Лесковац, приступљено је изради пројектно-техничке документације ИДР – Идејно решење за за изградњу објекта техничког прегледа моторних возила.</p> <p>Објекат техничког прегледа возила, категорије Б, класификационе ознаке 123001, је слободностојећи објекат, спратности По+П+1. Изградња предметног објекта планирана је на КП.бр. 5974/1 КО Лесковац у Лесковцу.</p> <p>Предметни објекат састоји се од подрума, приземне етаже и спрата. Приземна етажа је димензија по габариту 15,85m x 4,75m + 23.60m x 9.75 m, док је габарит спрата 8,75m x 4.175m. Приземна етажа се налази на коти ±0.00 m – односно у нивоу коте терена, што одговара апсолутној коти терена + 227.15 m. Објекат се састоји од три тракта -брода, при чему се у једном налази пролазна технолошка линија за вршење техничког прегледа за возила (О3 и О4) односно за возила чија НДМ</p>		

прелази 3.5т, у другом средњем броду припадајући садржаји и администрација, тј. канцеларија за прегледаоце администрација, канцеларија за осигурање, чекаоница за странке, канцеларија за регистрацију, санитарije и гардеробе, у трећем броду смештена је пролазна технолошка линија за возила чија НДМ не прелази 3.5т.

У подруму објекта је смештена котларница.

На 1. Спрату смештена је канцеларија власника са сопственим тоалетом. Пројектован је двоводни кров са покривачем од сендвич панела.

#### ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Изградња објекта техничког прегледа планирана је на планираној грађевинској парцели која се састоји од дела катастарске парцеле кп.бр. 5974/1 КО Лесковац.

Планирана грађевинска парцела је површине 1562.00m<sup>2</sup>.

Главни прилази објекту – пешачки и колски прилаз, предвиђени су из ул. Јадранска, која се налази са источне стране парцеле..

На парцели не постоје изграђене физичке структуре.

#### ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Терен на коме је планирана изградња објекта је у благом паду ка североистоку. За нулту коту узета је апсолутна кота терена 227.15, односно кота асфалтног прилаза објекту.

#### ГРАНИЦА КОМПЛЕКСА

Парцела је лоцирана на градској периферији, у блоку 58, а важећи ПГР је ПГР 8, „Његошева“, (СЛ.ГЛ. 08/15). Планирана грађевинска парцела настала препарцелацијом кп.бр. 5974/1 КО Лесковац, има површину 1562.00 m<sup>2</sup>.

Граница грађевинске парцеле је са западне стране регулациона линија ул. Пушкинове односно окретница исте, са источне стране регулациона линија ул. Јадранске, док је северне стране граница грађевинске парцеле заправо међна линија са катастарским парцелама 5976, 5975 КО Лесковац, а са јужне стране је међна линија са новоформираном парцелом.

Дефинитивне координате преломних тачака, као и тачна површина парцеле биће одређена у Пројекту геодетског обележавања или у Елабопрату геодетских радова, који ће се накнадно радити.

#### ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Новопланирани вишепородични стамбено пословни објекат је планиран на мин. растојању од 1.00m у односу на међну линију са парцелама 5975 и 5976 КО Лесковац, за шта је прибављена сагласност суседа.

Позиција објекта у односу на саобраћајницу – ул. Јадранска, била је условљена димензијом простора за чекање. Тако да је објекат од

постојеће саобраћајнице на истоку удаљен мин 22.00m.

#### РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Регулациона линија је преузета из Плана генералне регулације.

Грађевинска линија је такође преузета из планског документа и поклапа се са регулационом линијом Улице Млинске. Урбанистичким пројектом, планом дефинисана грађевинска линија, је у потпуности поштована.

Приступачност и проточност простора остварени су чистим и логичним везама саобраћајница и пешачких коридора у оквиру предметног простора.

Спратност новопланираног објекта је По+П+1

За нулту коту терена ( $\pm 0,00$ ), усвојена је висинска кота платоа испред улаза у објекат са источне стране +227.15. Кота пода планираног објекта је у новоу терена (+0.00).

Кота венца објекта износи +6.71m (+233,86) у односу на усвојену референтну коту терена  $\pm 0.00$  (+227,15).

Нивелационо решење у оквиру грађевинске парцеле условљено је висинским котама терена на предметном простору, котама постојеће саобраћајнице и планиране интерне саобраћајнице, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план. Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

Паркирање је дефинисано у оквиру предметне парцеле, планирањем потребног броја паркинг места.

#### ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ

Приступ парцели је са источне стране са улице Јадранска. Објекат техничког прегледа је пројектован тако да је улаз у објекат са источне стране окренут ка приступној саобраћајници, док је излаз са западне стране објекта. У западном делу парцеле планиран је плато за маневрисање моторних возила које изалзе са техничког прегледа, којим је омогућено да меродавно возило са највише једним хоом уназад заузме положај за укључење на пут.

#### НАЧИН ПАРКИРАЊА

60m<sup>2</sup>/ 1 ПМ

У планском документу - Плану генералне регулације 8 у Лесковцу - "Његошева" прописано је да се паркирање реши искључиво на грађевинској парцели, за пословни објекат ноирамтив за паркирање из плана је 1ПМ/40-60m<sup>2</sup>.

Укупна БРГП објекта надземно је 341.5 m<sup>2</sup>, у складу са нормативом потребан број паркинг места је 5-9 паркинг места. На парцели поред

простора за чекање , обезбеђено је укупно бпм за моторна возила, димензија 5.00m x 2.50m.

#### ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Објекат за технички преглед моторних возила састоји се из три борда – тракта. Највећи део објекта плаиран је за вршење техничког прегледа објекта за возила чија НДМ прелази 3.5т, (О3 и О4) , у средњем тракту су канцеларије и помоћне просторије, док је у јужном делу објекта планиран простор за технички преглед објекта за возила чија НДМ не прелази 3.5т.

На спрату објекта налази се канцеларија власника са мокрим чвором. У подрумским просторијама је котларница на чврсто гориво.

#### АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:

Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење пете фасадне равни и избор боја су решени у складу са постојећим урбархитектонским условима локације и жељама инвеститора.

Планирани објекат је сталног карактера. Архитектура планираног објекта базира на савременој архитектури са јаким кубистичким утицајем.

Материјализација фасаде је типа „Демит“. Спољашњи зидови су обложени термоизолацијом d=10cm, са завршном обрадом од акрил пласта. Кубичне је форме је због захтева функционалног склопа објекта, и по захтеву инвеститора.

Хоризонтални и вертикални олуци урађени су од пластифицираног поцинкованог лима у боји по избору инвеститора.

#### КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:

У конструктивном погледу објекат је скелетног система са АБ стубовима димензија 25/25 и гредама, као основним конструктивним елементима конструкције. Темељење објекта извршено је тракастим темељима на слоју шљунка d=15cm и слоју мршаваг бетона d=5cm.

Дубина фундарања износи 90cm.

Међуспратна конструкција је типа „Ферт“ d=20cm. Спољашњи зидови су од шупљег опека блока d=25cm, док су преградни зидови d=12cm Светла висина приземне етаже је условљена је меродваном висином за у складу са правилником о вршењу техничког прегледа моторних возила.

Пројектован је двоводни кров са покривачем од кровних сендвич панела.

#### УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерно решење уређења слободних површина се надовезује на ситуационо решење, у вези је са положајем објекта, колским прилазом парцели и паркингом на парцели.

Читав простор предметног простора је у складу са наменом објекта. Велики део парцеле заузимају интерне саобраћајнице што је утицало на смањење зелених површина на парцели.

У складу са условима и наменом простора дефинисаће се типологија и организација зеленила које ће подржати предметни простор. Распоред и организација зеленила су дати оријентационо. Циљ је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету грађевинске парцеле. Основне смернице: употреба биљних врста отпорних на еколошке услове средине и у складу са композиционим и функционалним захтевима.

Код избора садног материјала морају се испоштовати следећи услови: користити биљне врсте отпорне на еколошке услове средине, које су у складу са композиционим и функционалним захтевима простора, саднице морају бити здраве, расаднички правилно однеговане, стандардних димензија, са бусеном, одабир садница треба да одговара намени и функцији која се од зелене површине очекује, да је из припадајуће асоцијације, а препоручује се и употреба врста које су се до сада добро показале у датој средини.

#### ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

##### ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, ,огранак Лесковац.

За планирани објекат за технички преглед моторних возила укупна потребна јеновремена снага износи 50 kW.

##### ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Прикључење на водоводну и канализациону мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења и издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац.

За планирани објекат укупна потреба за водом износи: Q= 2.5 л/с

##### ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Објекат се греје из сопствених капацитета.

##### ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према условима "ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ" а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш.

<p><b>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Категорија објекта: "Б";</li> <li>• Класификациона ознака: <b>123001</b> 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.</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта: 100%</li> </ul>
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p><b>Плански основ</b></p>	<p><b>ПГР 8 - "Његошева" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 8/15)</b></p>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</b></p>	<p>Предметна парцела: КП бр. 5974/1 КО Лесковац, налази се у <b>радној зони - пословање - централне функције, блок 58, зона 4, подзона а</b>, директно спровођење према ПГР-у.</p> <p><b>2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b></p> <p><b>2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА - ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА</b></p> <p><b>2.1.1. Претежна намена простора са поделом простора на целине/зоне</b></p> <p><b><u>Површине и објекти остале намене</u></b></p> <p>Дефинисане су целине где се постојећи индустријски комплекси трансформишу у складу са савременим технолошким захтевима. Заменом постојећег грађевинског фонда, унапредиће се квалитет становања, привређивања, пословања и животне средине. Кроз основну намену могуће је интегрисати различите садржаје који не представљају супротност.</p> <p><b>Привређивање у радној зони „58“</b></p> <p><u>Доминантна намена: привређивање;</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- задржавају се постојеће намене: метална, грађевинска и текстилна индустрија, уз даље унапређивање, модернизацију предузећа и увођење технологија које не ремете еколошке услове окружења (складишта, сервис, мала привреда);</li> <li>- пратеће намене: мешовито пословање, услужне делатности, зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре;</li> <li>- даје се могућност трансформације и уситњавања постојећих комплекса.</li> </ul> <p><b>Пословање /централни садржаји/</b> се према планираној намени формира као нова зона на изграђеним и неизграђеним парцелама углавном у блоку 58. У изграђеном делу вршити даље унапређење, као и изградњу неизграђеног простора.</p> <p><b>2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА</b></p>



### 2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

**Пословање (централни садржаји)** решава се на комплексима предвиђеним за ту намену, и у оквиру зоне становања као посебни објекти или у склопу стамбених објеката као компатибилне намене под условом да не угрожавају претежну намену и животну средину. За постојеће комплексе бензинских станице предвиђа се даље унапређење технологије у циљу заштите животне средине.

Приликом градње нових објеката, штитити суседне објекте у конструктивном смислу, и не угрожавати услове живота на суседним парцелама и парцелама у окружењу. Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клупе, осветљење, рампе и сл.), постићи хармоничан однос са планираним структурама, створити пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

Графичким прилогом бр.5 - План намене површина дефинисана је доминантна намена као основна намена. Компатибилне намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 10.

**Табела 10** - Табела основних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА								
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге	Привређивање
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+

Могуће пратеће намене су функције које могу да буду допуна основној намени. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену. Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

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

#### 3.1. Грађевинско земљиште

Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију/препарцелацију и правила за изградњу објекта (као општа и посебна правила).

### ***3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела***

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у планском обухвату ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити пројектом парцелације/препарцелације по условима дефинисаним за образовање грађевинских парцела датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

### ***3.1.2. Општа правила грађења***

Општа правила грађења важе за цео обухват Плана.

Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објекта на истој грађевинској парцели, постављање ограде, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља.

#### **Објекти остале намене**

- **Прикључење објекта на инфраструктуру** врши се према условима 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.

- **Надземна грађевинска линија** се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објекта. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

- **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; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. Минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

- **Релативна висина објекта** - Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта; Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

- **Кота приземља објекта** одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

о кота пода приземља нових објекта на равном терену не може

бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;  
о кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;  
о за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).  
- **Отворене спољне степенице** могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија минимално 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м; Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.  
- **Начин обезбеђивања приступа парцели** - Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50м.  
- **Паркирање** решавати на грађевинској парцели у нивоу – партерно или у габариту објекта. Изузетно паркирање се може решавати и етажно – у сутеренској или подземној етажи. У случају решења гаражирања у објекту (подземно и сл.), приступ гаражи предвиђа се из унутрашњег дворишта, преко интерног приступа (саобараћајнице). Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели:  
**Табела 11** - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, индустија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен	23-35 7-9
	Агенције	м <sup>2</sup> запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м <sup>2</sup> запослен	30-45 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Индустрија	м <sup>2</sup> запослен	100-150 15-50

		Електросервис	m <sup>2</sup> запослен	30-60 4-6
		Занатске радње	m <sup>2</sup> запослен	60-80 3-5
		Магацини и складишта	запослен	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	
	Пијаца	тезга	4-6	
	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	

### **3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

#### **ЗОНА ПОСЛОВАЊА (ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ)**

- Доминантна намена: Комерцијално-пословна делатност (тржни центар, хипермаркет, велетрговина, мешовито пословање, услужне делатности, изложбени салон, продајни простор и сл.).
- Регулациона и грађевинска линија дефинисане су у графичком прилогу бр.6 – План регулације и нивелације;
- Минимално растојање нових објеката од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, а не мање од 5,00m;
- Максимални индекс заузетости парцеле је 50%;
- Максимални индекс изграђености парцеле 2,2;
- Максимална дозвољена спратност објеката је П+2 (приземље и два

	<p>спрата) или П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Објекте градити као слободностојеће, у случају формирања комплекса дозвољава се изградња и другог објекта на парцели, као и помоћних објеката;</li> <li>- Минимална површина грађевинске парцеле за зону пословања је <u>800m<sup>2</sup></u>;</li> <li>- Грађевинска парцела мора имати прилаз са јавне површине; минимална ширина фронта -парцеле <u>према улици је 16,00m</u>;</li> <li>- <u>Саобраћајне површине</u> могу заузимати <u>максимално 25% парцеле</u>;</li> <li>- <u>Зелене површине требају заузимати минимално 25%</u>.</li> <li>- Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом до висине од <u>2,20m</u> (рачунајући од коте тротоара).</li> </ul>
<b>Индекс изграђености</b>	<b>Планирани: 0,240</b> (према плану мах. 2,2)
<b>Индекс заузетости %</b>	<b>Планирани: 24,04%</b> (према плану максим. 50%)
<b>Паркирање</b>	<p><b>Према идејном решењу</b> Према табели 11 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) За Пословне објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на 45 - 60 m<sup>2</sup> простора по 1 паркинг место</li> <li>- на 7 - 9 запошљених по 1 паркинг место</li> </ul> <p>342,19 : 60 = 5,7 паркинг места</p> <p><b>Према пројекту: 6 паркинг места</b> на предметној КП бр. 5974/5 КО Лесковац</p>
<b>Спратност објекта</b>	Према идејном решењу: (По+П+1) подрум, приземље и спрат
<b>Габарит објекта, БРУТО ПОВРШИНА</b>	<p>Габарит објекта према идејном решењу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Укупна бруто површина: ..... 391,60 m<sup>2</sup></li> <li>Подрум бруто ..... 16,10 m<sup>2</sup></li> <li>Пеиземље бруто .... 305,00 m<sup>2</sup></li> <li>Спрат бруто ..... 70,50 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Према ситуационом плану идејног решења.
<b>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</b>	<p>Према ситуационом плану идејног решења:</p> <p>Растојање основног габарита планираног објекта од међне линије са суседним северним парцелама са КП. бр. 5975 и 5976 КО Лесковац износи 1,00 m, <u>што није у складу са планом</u>, међутим власник предметне парцеле КП бр. 5974/5 КОЛесковац, <u>поседује приложену сагласност власника наведених суседних парцела под бројевима: УОП-II: 4666-2020 и УОП-II: 4664-2020</u>, да може да гради планирани објекат на удаљености од 1,00 m у односу на границу између њихових парцела.</p>

<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	Према идејном решењу: Према Плану: Минимално растојање нових објеката од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, а не мање од 5,00m. <u>Овај услов такође није задовољен, али и за њега важе исте горе наведене сагласности прибављене од власника суседних КП бр. 5975 и 5976 КО Лесковац.</u>
<b>Висинске коте</b>	<u>Према идејном решењу</u> Слеме ..... + 233,86 m ..... 6,71 m Венац ..... + 232,52 m ..... 5,37 m Атика ..... + 233,86 m ..... 6,71 m
<b>Кров</b>	Према идејном решењу
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	Према идејном решењу
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</b>	<u>Према Идејном решењу,</u> Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета. Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препоручује се 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.
<b>Етапност изградње</b>	Цео објекат.
<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални.
<b>Прилаз објекту</b>	Према ситуационом плану идејног решења, са источне стране из Јадранске улице
<b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b>	Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле <b>не могу се усмеравати према другој парцели.</b>
<b>Нивелација парцеле</b>	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
<b>Зелене површине</b>	Према плану за зону пословања (централни садржаји) <u>минимално 25,00%,</u>

Инжењерско-геолошки услови	/
Мере заштите	/
Заштита од потреса	/
Енергетска ефикасност	<b><u>ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА</u></b>
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије	/
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-10.02-326986-20 од 10.11.2020. године, Д.10.02. -337348/1, од 13.11.2020. издати од стране ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Лесковац"; <input checked="" type="checkbox"/> -Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0-D-10.02-326986-20-UGP од 10.11.2020. издат од стране ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Лесковац".
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input checked="" type="checkbox"/> Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр. РОП-25873 од 04.11.2020. године, издати од стране ЈКП "Водовод", ул. Пана Ђукића бр. 14, Лесковац. Заведено под бр. 108/2020 у којима се каже да се остаје при условима издатим под бројем 90/2020 од 28.09.2020. године. <input checked="" type="checkbox"/> <b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр. РОП-25873 од 28.09.2020. године, издати од стране ЈКП "Водовод", ул. Пана Ђукића бр. 14, Лесковац. Заведено под бр. 90/2020</b>
ТТ услови	<input checked="" type="checkbox"/> Обавештење (образложење) од стране: "Телеком Србија", предузеће за телекомуникације АД,





<p><b><u>локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен 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 објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></b></p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити 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 59. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити 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 објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ</p> <p>ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ</p>
<p>О локацијским условима</p>		

<b>Саставни део локацијских услова</b>	Идејно решење	<b>0 - Главна свеска</b> , ИДР, бр. ИДР-А0-69/2020 од септембра 2020. год., Лесковац; <b>1- Пројекат архитектуре</b> ИДР, бр. ИДР-А- 69/2020 од септембра 2020. год., Лесковац
	Пројектант	Предузеће за архитектонске делатности "BUILD UP INVEST", ул. Старине Новака бр. 34/А, Лесковац, одговорног лица пројектанта Драган Јовановић, ПР, главног пројектанта Александра Д. Ранчић, дипл. инж. арх., бр. лиценце: 300 R025 18.
<b>Рок важења локацијских услова</b>	Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.	
<b>Напомене</b>	<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 ("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 др. Закон 9/2020)</p> <p>Током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, те ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8ђ 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 др. Закон 9/2020).</p>	
<b>Поука о правном леку</b>	<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>	

<p><b>Локацијске услове доставити</b></p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>
<p><b>Такса</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, и 51/16, "Сл. гласник РС", бр. 15/2018 - одлика УС и 17/2018 - испр. одлуке УС), Зграде за трговину на велико и мало, до 400 m<sup>2</sup> и П+1, 3. Пословне зграде (хотели, мотели, ресторани, барови и сличне угоститељске зграде, зграде у пословне сврхе – банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др., трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке, бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, <u>сервисне станице за моторна возила</u>, итд.), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од:</p> <p>87 дин./m<sup>2</sup> x 391,60 m<sup>2</sup> = <b>34.069,20 дин.</b></p> <p>Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање локацијских услова као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и издате услове од имаоца јавних овлашћења потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предметна бр. ROP-LES-25873-LOCH-4/2020.</p>
<p><b>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА</b> Милан Цветановић, дипл.инж.арх.</p> <p><b>Руководилац групе за локацијске услове</b> Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.</p> <p><b>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ,</b> Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p> <p style="text-align: right;">*место за електронски потпис</p>	