

ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
ГРАДА ЛЕСКОВЦА

Поступајући по захтеву Љубице Митић из Лесковца, Ул. Јужноморавских бригада бр. 154, који је поднет преко пуномоћника Наташе Цакић из Лесковца, Ул. Николе Скобаљића 11/77 (улаз 1), на основу члана 53.а и члана 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/15), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/15) и Плана генералне регулације 6 "Дубочица" ("Сл. гласник града Лесковца", бр.31/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за РЕКОНСТРУКЦИЈУ стамбеног објекта (бр.1 на копији плана),
у постојећем габариту и волумену,
и ПРЕНАМЕНУ дела стамбеног простора (објекта бр.1 на копији плана) у пословни простор,
на КП бр. 4416 КО Лесковац

Број предмета	ROP-LES-26629-LOC-1/2016 Заводни бр. 353-278/16-02
Датум подношења захтева	10.10.2016.год.
Датум издавања локацијских услова	27.10.2016.год.
Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова / правно или физичко лице и адреса	Физичко лице: Љубица Митић, Ул. Јужноморавских бригада бр. 154, Лесковац
Адреса локације	Ул. Јужноморавских бригада бр. 154, Лесковац
Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице	Физичко лице: Наташа Цакић, Ул. Николе Скобаљића 11/77 (улаз 1), Лесковац
Број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела налази, односно број	КП бр. 4416 КО Лесковац

<p>катастарских парцела и назив катастарских општина на којима се те парцеле налазе, ако се локацијски услови издају за више парцела</p>	
<p>Површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)</p>	<p>Према уверењу бр. 952-04-202/2016 од 17.10.2016.год. РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, површина КП бр. 4416 КО Лесковац, која је уписана у листу непокретности бр. 4339 КО Лесковац, износи 657м².</p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације б "Дубочица" ("Сл. гласник града Лесковца", бр.31/15)</p>
<p>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Уверење у вези податка о површини предметне катастарске парцеле, издато од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац, бр. 952-04-202/2016 од 17.10.2016.год.; • Копија катастарског плана водова, број: 952-04-202/2016 од 17.10.2016. године, издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац; • Копија плана бр. 952-04-202/2016 од 17.10.2016.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац.
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 111011 – Стамбене зграде са једним станом (до 400 м² и П+1+Пк (ПС); • категорија "А" (стамбени део); • учеће у укупној површини објекта 79,24% (стамбени део); • 123001 – Зграде за тровину на велико и мало (до 400 м² и П+1); • категорија "Б" (пословни део); • учеће у укупној површини објекта 20,76% (пословни део).

<p>Бруто површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, (уколико се издају за зграде)</p>	<p>Према ИДР. - Укупна БРГП предметног објекта (надземно): 99,00м²; - Укупна БРУТО изграђена површина предметног објекта (са подрумом):151,10м².</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа - Плана генералне регулације б "Дубочица" ("Сл. гласник града Лесковца", бр.31/15)</p>	<p>Сходно Плану генералне регулације б "Дубочица" ("Сл. гласник града Лесковца", бр.31/15):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Према графичком прилогу бр.5 "План намена површина", предметна КП бр. 4416 КО Лесковац, припада грађевинском блоку 31 и целини 4 и налази се у делу породичног становања.; • Према графичком прилогу бр.7 "Урбанистичка регулација", југозападни део предметног објекта налази се на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом.; <p>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА</p> <p>Правила уређења и грађења у Плану су дефинисана на основу смерница из важећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, усклађених са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/2015), тако да се на оптималан начин хармонизују најповољнији услови за изградњу које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења одређена су за грађевинске парцеле, односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.</p> <p>Систематизована су тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила), за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.</p> <p>Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:</p> <ul style="list-style-type: none"> - општих правила за парцелацију, - општих правила за регулацију и - општих правила за изградњу. <p>Општа правила за парцелацију су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.</p> <p>Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).</p> <p>Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објеката, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и</p>

простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Правила за парцелацију

Грађевинска парцела за слободностојећи објект по правилу је минималне површине 300м². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација за слободностојећи објект.

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира.

Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.

За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Регулациона линија

То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација.

Грађевинска линија

То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

		<p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.</p> <p>Дефинисана је у графичком прилогу, бр.7 – Урбанистичка регулација.</p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ		
<p>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</p>	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, - на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, - у заштитној зони водотокова. 	
<p>Положај објекта на парцели</p>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 	

		<p>5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.</p> <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
<p>Висина објекта</p>	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца, 3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етажне није ограничена, ограничава се само висина венца објекта. 	
<p>Кота приземља објекта</p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p>	

		<p>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</p> <p>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте,</p> <p>3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима.</p>
<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p>	<p>На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл.).</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>	
<p>Грађевински елементи објеката</p>	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1) излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,</p> <p>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</p> <p>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином</p>	

	<p>изнад 3,00 m,</p> <p>4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p>
Испади на објекту	<p>Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
Отворене спољне степенице	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
Грађевински елементи испод коте тротоара	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), ако тиме</p>

		<p>нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <p>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</p> <p>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</p> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
<p>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</p>	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>	
<p>Одводњавање и нивелација</p>	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p>	

	Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Објекат који има споменичка својства у обухвату Плана усклађује се према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	м ²	70
	Вишеетажна зграда ван блока	м ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, 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
	Основне школе,	ученика	7-12

	обданишта и јасле		
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	m ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	m ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	m ²	50-80
	Мешовита трговина	m ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m ²	30-600
	Посластичарница	m ²	40-80
	Дуван, новине	m ²	20-30
	Техничка роба	m 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	Амбуланте	m ² запослени	30-70 3-7
	Апотека	m ²	30-45

Целина 4 - Претежна намена породично становање - планира се задржавање постојеће зоне породичног становања са двојним и самосталним објектима и њихово унапређење кроз повећање животног стандарда, унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију).

Парцеле које не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине представљају катастарску парцелу и даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења директно из Плана.

Уколико се створе услови укрупњавањем парцела формирање грађевинске парцеле у том случају могућа је градња према параметрима прописаним за зону породичног становања. **Пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне породичног становања, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта.** Постојећи пословни објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана. **Пословање на парцели у оквиру зоне становања може да буде и доминантно на парцели, а уређује се према условима и параметрима која важе за претежну намену породично становање.** Сви садржаји у обухвату зоне породичног становања становања реализују се директно према смерницама из Плана.

УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата су 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 према важећем закону.

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 3,00 ара, 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 своде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важи 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.

Посебна правила уређења и грађења за објекте остале намене
Смернице за уређење катастарских парцела:

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

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

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

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

Није предвиђена доградња постојећих помоћних објеката и њихова пренамена.

Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом и објеката који су на локацијама за које је прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта:

Постојећи објекти који су у супротности са планираном наменом површина и који су на локацијама за које је прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта, могу се реконструисати, адаптирати, текуће и инвестиционо одржавати, 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, а такође и реконструкција свих врста инсталација.

До привођење простора планираној намени могућа је адаптација таванског простора у **оквиру постојећег габарита стамбеног објекта** и пренамена у стамбени простор, доградњом (надзиђивања) таванског простора до висине 1,20m.

Није предвиђена промена намене постојећих помоћних објеката и њихова доградње, осим текућег одржавања до привођење простора планираној намени.

Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

Планиране намене површина

У обухвату плана дефинисана је:

- основна или претежна намена;
- могуће компатибилне (пратеће намене) и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони

Претежна намена је основна намена дефинисана у графичком прилогу бр. 5. План намена површина.

Компатибилне намене су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама одређени су у склопу допунских намена за сваку намену и дати у приложеној **табели -Табела основних и компатибилних намена**. То су алтернативне намене у које целина може да се трансформише, без промене Плана, према условима и нормативима који важе за ту намену.

Класа и намена објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Табела основних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА									
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне функције/образовање, здравство, управа, социјална заштита,...	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+

Планирани радови према Идејном решењу

У оквиру катастарске парцеле инвеститора бр. 4416 К.О. Лесковац, планирана је пренамена једне собе породичног стамбеног објекта у пословни простор са грађевинским радовима који су наведени у пасусу „будуће стање“.

	<p>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Објекат је изграђен пре доношења прописа о изградњи. У задњем делу објекта са северне стране уз објекат додат је помоћни објекат без грађевинске дозволе. Објекат је изграђен као приземни, са подрумом у једном делу, према приложеним графичким прилозима. У конструктивном смислу објекат је масиван, са зидовима као носећим елементима и каратаваном као завршна међуспратна конструкција, изнад које је кров од фалцованог црепа на дрвеној конструкцији од чамове грађе 2. класе. Зидови су малтерисани. Стабилност и носивост постојећег објекта је задовољавајућа, обзиром да се ради о приземном објекту са делом подрума, где је предвиђена само пренамена једне собе у пословни простор.</p> <p>ПЛАНИРАНО СТАЊЕ: На терену су затечени следећи изведени радови за пренамену: - Денивелација пода собе у односу на остали део објекта у висини од 50цм и израда нове бетонске плоче, без подне облоге. - Уклањање постојећег прозора, димензија према графичком прилогу постојећег стања и проширавање отвора за улазна врата и излог пословног простора. - Обрада плафона- постављање плоча стиропора на постојећи каратаван дебљине 2цм и обрада племенитим малтером. Од радова које је потребно извести за пренамену предвиђени су следећи: - Постављање излога и улазних врата на већ готов отвор. - Обрада пода-израда равњајућег слоја дебљине 4цм на постојећу бетонску плочу и постављање керамике као завршног слоја. - Глетовање и кречење свих зидова собе и плафона. - Обрада фасаде на месту избијања отвора за већи отвор-портал. Остале просторије у објекту остају не промењене. Грејање у пословном простору је постојеће, тј. Користи се исто као и пре пренамене простора, на дрва. У конструктивном смислу нема никаквих измена на објекту приликом пренамене простора. Нема предвиђених радова на кровној конструкцији и крову као и у подрумском делу.</p>
Индекс изграђености	Према ИДР - постојећи
Индекс заузетости %	Према ИДР - постојећи
Хоризонтални габарит објекта	Према ИДР - постојећи
Спратност објекта	Према ИДР – постојећа спратност По+П (подрум и приземље)
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану ИДР грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом што је у складу са планом.

Растојање основног габарита предметног објекта од суседних грађевинских парцела	Постојеће - у складу са ситуационим планом ИДР
Међусобна удаљеност предметног објекта и постојећих објеката	Постојећа - у складу са ситуационим планом ИДР
Коте	У складу са ИДР
Кров	У складу са ИДР - постојеће стање
Грађевински елементи предметног објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са ИДР – постојеће стање
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	У складу са ИДР
Етапност изградње	Цео објекат
Карактер (стални или привремени)	Стални
Прилаз објекту	Из Ул. Јужноморавских бригада
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предмете КП бр. 4416 КО Лесковац. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

<p>Нивелација парцеле</p>	<p>Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.</p>
<p>Услови имаоца јавних овлашћења за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру</p>	<p>Нису прибављани у поступку обједињене процедуре обзиром да је у идејном решењу наведено да се у објекту користе постојеће електро инсталације и инсталације водовода и канализације и да није предвиђено повећање капацитета.</p>
<p>Мере заштите</p>	<p>Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.</p>
<p>Мере заштите од пожара</p>	<p>/</p>
<p>Заштита од потреса</p>	<p>/</p>
<p>Енергетска ефикасност</p>	<p>Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).</p> <p><u>Напомена:</u> Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</p>
<p>Инжењерско-геолошки услови</p>	<p>/</p>

<p>Мере и стандарди приступачности</p>	<p>Мере и стандарди приступачности којима се обезбеђује несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, дефинишу се важећим Правилником о техничким стандардима.</p> <p>Приступачност се односи на зграде јавне и пословне намене, објекте за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), као и на стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова.</p> <p>Мере и стандарди приступачности се односи на планирање нових објеката и простора, пројектовање и изградњу и доградњу објеката.</p> <p>Такође се односе и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.</p> <p>Објекти за јавно коришћење јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти.</p>
<p>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</p>	<p>/</p>
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>
<p>Други подаци, у складу са посебним законом</p>	<p>/</p>
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење (0-Главна свеска и део пројекта 1- Пројекат архитектуре, бр.01-07/2016 од јула 2016.год.) оверено од стране:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Главног пројектанта и Одговорног лица пројектанта Наташе Цакић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300Ј04210 и овлашћеног лица агенције за пројектовање, извођење грађевинских радова, инжењеринг и дизајн „ОРБИС“,Мајора Тепића бр. 17/51, Лесковац.

<p>Напомена</p>	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради Идејног пројекта у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова.</p> <p>Идејни пројекат израдити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 23/2015 и 77/2015).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p> <p>Решење о одобрењу извођења радова се издаје инвеститору који има одговарајуће право 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), који достави идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању, односно уклањању препрека за кретање особа са инвалидитетом, а уредио је односе са јединицом локалне самоуправе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта и платио одговарајућу административну таксу.</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>Остало</p>	<p>У Идејном пројекту прецизирати врсту пословне делатности која ће се обављати унутар предметног објекта. Забрањене су све делатности које угрожавају животну средину. Прецизирати и потребан број паркинг места према табели "нормативи за паркирање по наменама (објектима)".</p>

Таксе	<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца" бр.5/15), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од $151,10\text{m}^2 \times 87\text{дин./m}^2 = \underline{\underline{13.145,70\text{дин.}}}$ на жиро рачун бр. 840-742341843-24, са позивом на број 97 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати је потребно приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, под заводним бројем предмета ROP-LES-26629-LOC-1/2016.</p>	
Обрађивач	Шеф Одсека за обједињену процедуру	Начелник
Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.	Жикица Стојановић, дипл. ецц.	Јасминка Миленковић, дипл. прав.