

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

Поступајући по захтеву **Горана Стојановића, ул. Љубе Ненадовића бр. 45h, Лесковац**, поднетог преко пуномоћника Данијела Љубеновића, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр.7, као власника Студиа за архитектуру и графички дизајн "PIXEL PERFECT", Лесковац, на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр.113/2015. и 96/2016.), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије", бр.35/2015 и 114/2015) и Плана генералне регулације 14 - "Чифлук мира" („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 10/13), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ****за изградњу стамбеног објекта, спратности II на КП.бр. 4329/6 КО Доње Стопање**

<b>Број предмета</b>	<b>ROP-LES-7472-LOC-1/2017</b> 353-187/17-02		
<b>Датум подношења захтева</b>	24.03.2017. год.	<b>Датум издавања локацијских услова</b>	22.05.2017. год.
<b>Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова/правно или физичко лице и адреса</b>	<b>Физичко лице:</b> Горан Стојановић, ул. Љубе Ненадовића бр. 45h, Лесковац		
<b>Предмет</b>	<b>Изградња стамбеног објекта, спратности II на КП.бр. 4329/6 КО Доње Стопање</b>		
<b>Подаци о пуномоћнику/правно или физичко лице</b>	„PIXEL PERFECT“ студио за архитектуру и графички дизајн, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр.7, Лесковац		
<b>Број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела налази, односно број катастарских парцела и назив катастарских општина на којима се те парцеле налазе, ако се локацијски услови издају за више парцела</b>	Парцеле на КП.бр. 4329/6 КО Доње Стопање		

<p><b>Право на земљишту, право на објекту</b></p>	<p><b><u>Право на земљишту:</u></b></p> <p>Горан (Драгољуб) Стојановић, ул. Љубе Ненадовића бр. 45h, Лесковац; <b>врста права:</b> својина, <b>облик својине:</b> приватна, <b>обим удела:</b> 1/1, на КП.бр. 4329/6 Доње Стопање;</p> <p><b><u>напомена:</u></b> Подаци узети са Преписа листа непокретности бр.2240, бр. 953-1/016-1784, од 14.12.2016.год. ( достављени путем централног електронског система обједињене процедуре од стране подносиоца захтева).</p>
<p><b>Приложена документација уз захтев</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Идејно решење бр.17/2017. од марта 2017.год. урађено од стране „PIXEL PERFECT“ студио за архитектуру и графички дизајн, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр.7, Лесковац: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0 – Главна свеска, бр.17/2017. од марта 2017.год.;</li> <li>• 1 – Пројекат архитектуре, бр.17/2017. од марта 2017.год.;</li> </ul> </li> <li>- Пуномоћје за подношење захтева за електронске грађевинске дозволе од 03.03.2017.год., пуномоћник Данијел Љубеновић, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр.7, као власника Студија за архитектуру и графички дизајн " PIXEL PERFECT ", Лесковц ;</li> <li>- Анекс уговора о купопродаји непокретности ОВ3 101/2011 од 2011.год.</li> <li>- Уговор о купопродаји непокретности ОВ1 6159/2009 од 17.децембра 2017.год.</li> <li>- Елаборат за израду катастарско-топографског плана од фебруар 2017.год. за КП.бр. 4329/6 КО Доње Стопање, урађен од стране Геодетског бироа "Обрадовић";</li> <li>- Катастарско-топографски план за КП.бр.4329/6 КО Доње Стопање од фебруар 2017. год. урађен од стране Геодетског бироа "Обрадовић";</li> <li>- Копија плана, број листа непокретности 2240, бр.953-1/016-1784 од 13.12.2016.год. издат од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Лесковац,;</li> <li>- Препис листа непокретности бр.2240, бр. 953-1/016-1784, од 14.12.2016.год. издат од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Лесковац,;</li> <li>- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова ( накнаде за ЦЕОП АПР-у);</li> <li>- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (републичка административна такса).</li> </ul>
<p><b>Површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела ( осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске струбове)</b></p>	<p>Према податку о површини парцела од 10.04.2017. год. од РГЗ- Службе за катастар непокретности Лесковац, површина КП.бр. 4329/6 КО Доње Синковце је <b>600,00 м2.</b></p>

<p><b>Плански основ</b></p>	<p><b>План генералне регулације 14 - "Чифлук мира" ( „Сл.гласник града Лесковца“, бр. 10/13) ( "Сл.гласник града Лесковца", бр. 10/13).</b></p>
<p><b>Документација прибављена од РГЗ-а сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ( "Сл.гласник РС",бр. 113/2015. и 96/2016.)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Податак о површини парцела од 10.04.2017. год. од РГЗ- Службе за катастар непокретности Лесковац, површина КП.бр. 4329/6 КО Доње Синковце,издат од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>- Копија плана бр. 952-04-105/2017., од 07.04.2017. издата од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Лесковац, бр. листа непокретности: 2240</li> <li>- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-105/2017.,од 10.04.2017.год. издата од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Лесковац.</li> </ul>
<p><b>Ознаке класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објекта ("Сл.гласник РС",бр. 22/2015. )</b></p>	<p><b>Изградња стамбеног објекта, спратности II на КП.бр. 4329/6 КО Доње Стопање</b></p> <p><b><u>Стамбене зграде са једним станом:</u></b></p> <p><b>Назив:</b> стамбене зграде са једним станом ;  <b>Објашњење:</b> Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће;  <b>Додатни критеријум:</b> до 400 m<sup>2</sup> и П+1+Пк ( ПС ) ;  <b>Класификациони број:</b> <b><u>111011</u></b> ;  <b>Категорија:</b> <b><u>A</u></b> ;  <b>Процент заступљености ( % ): <u>100 %</u> .</b></p>
<p><b>Постојећа врста земљишта</b></p>	<p>Грађевинско земљиште</p>
<p><b>Постојећи објекти на парцели</b></p>	<p>Нема објеката на парцели, парцела је неизграђена</p>
<p><b>Намена земљишта по плану намене површина из Плана генералне регулације 14 - "Чифлук мира" ( „Сл.гласник града Лесковца“, бр. 10/13)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>Породично становање – целина 1-подцелина 1а</u></b>, према <b>Плану намене површина из Плана генералне регулације 14 - Чифлук мира</b>, („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 10/13);</li> <li>- <b><u>Начин спровођења – директно спровођење по ПГР-у</u></b>, према <b>Плану намене површина из Плана генералне регулације 14 - Чифлук мира</b>, („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 10/13).</li> </ul>

<p><b>Објекти предвиђени за рушење на парцели</b></p>	<p>Нема објеката предвиђених за рушење на парцели</p>
<p><b>Бруто и нето површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, ( уколико се издају за зграде)</b></p>	<p>- Идејно решење бр.17/2017. од марта 2017.год. урађено од стране „PIXEL PERFECT“ студио за архитектуру и графички дизајн, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр.7, Лесковац:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0 – Главна свеска, бр.17/2017. од марта 2017.год.;</li> <li>• 1 – Пројекат архитектуре, бр.17/2017. од марта 2017.год.;</li> </ul> <p>- <b><u>Укупна БРГП стамбеног објекта ( надземно ):</u></b> П = 153,44 м<sup>2</sup>;</p> <p>- <b><u>Укупна БРУТО изграђена површина стамбено објекта :</u></b> П = 153,44 м<sup>2</sup>;</p> <p>- <b><u>Укупна НЕТО површина стамбеног објекта:</u></b> П = 127,52 м<sup>2</sup>;</p> <p>- <b><u>Површина земљишта под објектима/ заузетост:</u></b> П = 153,44 м<sup>2</sup>;</p>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из Плана генералне регулације ППР –а 14 - Чифлук мира ("Сл.гласник града Лесковца", бр. 10/13 )</b></p>	<p><b>2.3.КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА-ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА</b></p> <p><b>2.3.1. Претежна намена простора са поделом на целине /зоне и комплекси</b></p> <p><b><u>2.3.2. Концепција уређења целина и зона са билансом површина</u></b></p> <p><b><u>Целина 1:</u></b> Просторни положај целине одређен је у границама грађевинског подручја и заузима површину од 46,62ха. Задржава границу обухвата и претежну намену –породично становање описану у постојећем стању и поклапа се са границом обухвата грађевинског блока 81. Источна граница целине представља осовина пута за Винарце, на југу осовина наставка улице Милана Момчиловића и пута за Стопање, на западу граница грађевинског подручја и на северу граница ГУП-а. У обухвату целине издвајају се зоне: <b>1а, 1б, 1в и 1г.</b></p> <p><b><u>Зона 1а :</u></b> <b>Претежна планирана намена:</b> Породично становање средњих густина насељености и становања, са делатностима у оквиру зоне становања. <b>Планира се:</b> Задржавање постојеће претежне намене, задржавање постојећег карактера зоне и њено унапређење, уз незнатно проширење и заокруживање грађевинског подручја на западу. Постојећи грађевински фонд се задржава и унапређује према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (санација, адаптација, реконструкција , доградња, надградња). Пословни објекти у виду услуга заступљени у оквиру зоне и дуж главног пута за Винарце, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта, задржавају се и унапређују према</p>

смерницама из Плана.

Планира се изградња нових објеката (стамбени, помоћни, пословни) на неизграђеним парцелама у оквиру зоне становање, на новоформираним површинама,

Дата је могућност градње јавних објеката и површина, комунална инфраструктура, саобраћајна инфраструктура и остале намене према компатибилности.

Наставља се парцелација и препарцелација земљишта у складу са правилима из Плана, уз нужне корекције при лоцирању јавних површина.

**Реализација и спровођење:** Према смерницама из ППР 14.

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

Правила грађења односе се на зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду (зоне и целине за које није предвиђена израда ПДР-а и УП) Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, пољопривредно и водно земљиште и према начину спровођења.

#### **3.1. Грађевинско земљиште**

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним целинама и подцелинама).

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

##### **Општа правила парцелације**

Правила парцелације представљају скуп услова за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле.

**Површина грађевинске парцеле** треба бити таква да омогућује изградњу објеката у складу са решењима из планског документа и техничким прописима. Правилима је дефинисана минимална и максимална површина за формирање грађевинских парцела.

**Величина** грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти објекта, а уз уважавање специфичности зоне и затеченог начина коришћења простора.

**Ширина грађевинске парцеле** у зависности је од намене и начина постављања објеката на парцели.

**Грађевинска парцела** треба бити облика правоугаоника или трапеза, како би простор био што функционалније, правилније и рационалније искоришћен.

**Грађевинске парцеле** формирају се на основу пројекта препарцелације и парцелације, под условима утврђеним овим планом.

На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника земљишта, може се вршити исправка граница свих суседних грађевинских

парцела.

Исправка границе суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

### **3.1.2. Општа правила грађења**

Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова. Кроз правила грађења дефинисане су само екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила која су иста за све зоне и посебна правила грађења за сваку зону**. Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање и пратеће садржаје у функцији становања.

Правила уређења и грађења дефинисана су за стамбене зоне које су у склопу просторних и просторно функционалних целина а према планираним густинама насељености и густинама становања.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, урбанистичким и просторним целинама.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу намена површина.

Општи услови урбанистичке регулације представљају скуп међусобно зависних правила за основну урбану структуру, грађевинску парцелу и локацију.

Правила грађења по зонама и целинама обухватају услове који се односе на изградњу објеката по зонама и целинама из Плана, према потребама и специфичностма насеља, за све планиране намене.

Кроз посебна правила грађења дефинисана је:

- основна или доминантна намена;
- могуће пратеће намене и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони

**Доминантна** намена је основна намена која је дефинисана графичким прилогом План намене површина.

**Могуће пратеће 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. 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.

У следећој табели приказане су могуће компатибилне намене свим основним наменама. То су алтернативне намене у које зона може да се трансформише, без промене Генералног урбанистичког плана, према условима и нормативима који важе за ту намену, под условом да не угрожава планирану намену шире зоне, јавни интерес и животну средину.

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

Постојећи изграђени објекти, чија намена не представља пратећу или допунску намену основној намени зоне у којој се налазе, задржавају се, без могућности даљег ширења или унапређења.

**Табела 7. Нормативи за паркирање по наменама**

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
<b><u>Становање</u></b>	Стамбени блок	м <sup>2</sup>	70
	Вишеетажна зграда ван блока	м <sup>2</sup>	70
	<b><u>П+1 породична</u></b>	<b><u>стан</u></b>	<b><u>1</u></b>
Администрација, индустрија, занатство, образовање, 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
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Универзитети	студенти	5-10
	Позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5-10
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Библиотека	м <sup>2</sup>	30-45
	Индустрија	м <sup>2</sup> запослен	100-150 15-50

	Електросервис	м <sup>2</sup>	30-60
		запослен	4-6
	Занатске радње	м <sup>2</sup>	60-80
		запослен	3-5
	Магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	Робне куће	м <sup>2</sup>	100-150
		запослен	25-60
	Супермаркети	м <sup>2</sup>	50-80
	Мешовита трговина	м <sup>2</sup>	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м <sup>2</sup>	30-600
	Посластичарница	м <sup>2</sup>	40-80
	Дуван, новине	м <sup>2</sup>	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
	Техничка роба	м <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
Болнице	м <sup>2</sup>	запослени	40-100
		кревети	5-10
	7-20	м <sup>2</sup>	30-70
		запослени	3-7
Амбуланте	м <sup>2</sup>	30-45	
Апотека	м <sup>2</sup>	30-45	
Домови за старе	кревети	5-10	

**ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА (КОЈА СУ ИСТА ЗА СВЕ ЗОНЕ СТАНОВАЊА):  
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.

### **УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА И ОГРАЂИВАЊЕ**

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 ограђују се према улици.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених намена се по правилу не ограђују.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине 2,20м.

### **ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

### **3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама**

#### **1. Правила грађења за зону становања средњих густина (Зона 1а и Зона 2в)**

Правила уређења и грађења важе за зоне и целине у којима је претежна намена породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских

центра

**Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони и врста и намена објеката чије градња забрањена**

**Доминантна намена:**

Претежно породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских центара, мала привреда

**Пратеће намене у оквиру зоне становања:**

У зони породичног становања средњих густина дозвољена је изградња објеката и површина јавне намене, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји, социјална заштита, здравство, образовање, објекти у функцији културе, спортско рекреативни објекти, јавне зелене површине, објекти комуналне инфраструктуре и сл. Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

**Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони:**

Све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становање.

**Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

**Минимална површина:**

<b>-за</b>	<b>слободностојећи</b>	<b>стамбени</b>	<b>објекат</b>
		<b>300m<sup>2</sup></b>	
-за двојни објекат.....			400 m <sup>2</sup> (две по 200 m <sup>2</sup> )
-објеката	у		непрекинутом низу..... 150 m <sup>2</sup>
-полуатријумски објекат.....			150 m <sup>2</sup>
-објекти	у		прекинутом низу.....200 m <sup>2</sup>

**Минимална ширина фронта:**

<b>-за</b>	<b>слободностојећи</b>	<b>породични</b>	<b>стамбени</b>
<b>објекат.....</b>			<b>10,00m</b>
-двојни објекат.....			16,00 m (два по 8,00 m)
-објекат	у		непрекинутом низу..... 5,00

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%.

**Положај објекта у односу на регулацију**

**Код изградње нових стамбених објеката удаљење грађевинске од регулационе линије је мин.3.0м** а за пословни и пословно-стамбени објекат мин. 5,0м.

### **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

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

### **Најмања удаљеност објеката од границе парцеле**

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

**1.Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентациј 1,50m 2.Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентациј 2,50m**

3.Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта .....4,00m

4.Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50 m

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

1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00m

2.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00m

### **Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели**

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, економски, привредни, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

#### **Породично становање**

**-индекс** **изграђености**  
.....**мах.1.1**

**-индекс** **заузетости**  
**парцеле:.....50%**

#### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

##### **Породични објекти**

**Спратност породичних објеката у овој зони је**  
.....**мах. П+2 или П+1+Пк.**

**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**

	<p><b><u>саобраћајници.</u></b></p> <p>Висина породичног објекта не може прећи 12,00m. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).</p> <p>Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20m виша од нулте коте.</p> <p>За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).</p> <p><b><u>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</u></b></p> <p>У зони породичног становања средњих густина на грађевинској парцели могу се градити објекти следеће намене:</p> <p><b>Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању</b></p> <p>На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуму утврђени за ову зону.</p> <p>Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут.</p> <p>Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат који не угрожава становање.</p> <p>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 30m<sup>2</sup>.</p> <p>Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.</p> <p>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><b>Правила грађења објеката на парцели на основу захтева инвеститора - Идејно решење бр.17/2017. од марта 2017.год. урађено од стране „PIXEL PERFECT“ студио за архитектуру и графички дизајн, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр.7, која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу</b></p>	<p><b><u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА: ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА НА КП. БР. 4329/6 КО ЛЕСКОВАЦ, П= 600 м<sup>2</sup></u></b></p> <p>Идејно решење бр.17/2017. од марта 2017.год. урађено од стране „PIXEL PERFECT“ студио за архитектуру и графички дизајн, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр.7, Лесковац:</p> <p><b><u>Габарит и површина планираног објекта:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- габарит ( јединична мера-м-метар ): (12,45 m x 9,70 m) +( 1,30 m x 5,80 m) + ( 1.40 m x 12,45m) +( 6,50m x 1,40m) = 153,44 m<sup>2</sup>;</li> <li>- укупна БРГП стамбеног објекта: П= 153,44m<sup>2</sup>;</li> <li>- укупна БРГП надземног дела објекта: П= 153,44m<sup>2</sup>;</li> </ul>

Плана генералне регулације 14 - Чифлук мира ("Сл.гласник града лесковца",бр. 10/13), Правилника о општим правилима за парцелацију,регулацију и изградњу("Сл.гласник Републике Србије",бр. 22/15.)

- **укупна бруто површина приземља:**  $P= 153,44m^2$ ;
- **укупна Нето површина објекта:**  $P= 127,52 m^2$ ;
- **спратност:** приземље ( П );
- **висина објекта** ( венац,слеме,,повучени спрат и др.:  
слеме: + 3,00 m; венац: + 6,13 m ;
- **спратна висина приземља:** +3,00 m;
- **број функционалних јединица:** 1 ;
- **број паркинг места:** 2 (на основу Табеле 7 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима));
- **нагиб крова:** 25° ;
- **материјализација фасаде:** демит фасада;
- **материјализација крова:** кровни покривач од фалцованог црепа;
- **орјентација слемена:** север-југ, исток- запад;
- **кота пода приземља:** + 0,80 m од коте нивелете тротоара око објекта;
- **прилаз објекту:** колски и пешачки прилаз објекту је решен са приступне саобраћајнице КП.бр. 4329/7 КО Доње Стопање;
- **карактер** ( стални или привремени ): **стални**;
- **етапност изградње** ( цео објекат или део ): **цео**;
- **положај:** у свему према Идејном решењу бр.17/2017. од марта 2017.год. урађено од стране „PIXEL PERFECT“ студио за архитектуру и графички дизајн, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр.7, Лесковац ;
- **индекс заузетости:** планирани: **25,57 %**;  
макс.по ПГР-у : **50 %**.
- **индекс изграђености:** планирани: **0,26**;  
макс.по ПГР-у: **1**;
- **намена објекта:** стамбени објекат;
  
- **Хоризонтална регулација:** у свему према Идејном решењу бр.17/2017. од марта 2017.год. урађено од стране „PIXEL PERFECT“ студио за архитектуру и графички дизајн, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр.7, Лесковац ;
  
- **Вртикална регулација:** у свему према Идејном решењу бр.17/2017. од марта 2017.год. урађено од стране „PIXEL PERFECT“ студио за архитектуру и графички дизајн, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр.7, Лесковац ;
  
- **Услови за уређење грађвинске парцеле:** у свему према Идејном решењу бр.17/2017. од марта 2017.год. урађено од стране „PIXEL PERFECT“ студио за архитектуру и графички дизајн, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр.7, Лесковац ;
  
- **Одводњавање атмосферских и површинских вода:** У оквиру предметне КП бр. 4329/6 КО Доње Синковце. Површинске воде са једне грађвинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
  
- **Нивелација парцеле:** Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Мере заштите:</b> Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.</li> <li>- <b>Мере заштите од пожара:</b> /</li> <li>- <b>Заштита од потреса:</b> /</li> <li>- <b>Инжињерско-геолошки услови:</b> /</li> <li>- <b>Енергетска ефикасност:</b> Предметни објекат – објекат стамбеног карактера те 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 зграда („Сл.гласник РС“, бр. 69/12). <b>Напомена: Обавезна израда Елабората енергетске ефикасности зграда и прилагање уз захтев за грађевинску дозволу.</b></li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЕЊА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Технички услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр. РОП-7472 од 24.04.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац ;</li> <li>2. Технички услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр.106376/1 од 25.04.2017. год. издатих од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, „Електродистрибуција Лесковац“;</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>Напомена:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- С обзиром да је <u>врста земљишта парцеле КП.бр. 4329/6 КО Доње Синковце, земљиште у грађевинском подручју ( пољопривредно земљиште - њива 2. класе), Одлуком о утврђивању и попису катастарских парцела са наменом грађевинско земљиште према генералном урбанистичком плану града Лесковца до 2010. године ( „Сл.гласник града Лесковца“, бр.18/15 ), предметна парцела се налази на списку парцела у Одлуци, стога <b>уз захтев за издавање грађевинске дозволе није потребно приложити решење о пренамени земљишта с обзиром да за предметну КП.бр. 4329/6 КО Доње Синковце није потребно извршити пренамену.</b></u></li> <li>- Идејно решење бр.17/2017. од марта 2017.год. урађено од стране „PIXEL PERFECT“ студио за архитектуру и графички дизајн, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр.7, Лесковац саставни је део ових локацијских услова.</li> <li>- На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради Пројекта за</li> </ul>

	<p>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 рашења о грађевинској дозволи.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Пројекат за грађевинску дозволу са изводом из пројекта израдити у складу са локацијским условима,правилима струке и Правилником о садржини,начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта( "Сл.гласник РС",бр.23/2015,77/2015,58/2016 и 96/2016).</b></li> <li>- На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа ( у складу ЦЕОП-а) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на <b><u>жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03 са позивом на бр. 97 21-058.</u></b></li> </ul>
<b>Таксе:</b>	<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама града Лесковца ("Сл.гласник града Лесковца",бр. 2/10,10/10,13/10,3/12,23/14,5/15 и 51/16), тарифни бр. 8,<b><u>градска административна такса за израду локацијских услова</u></b> износи (153,44m<sup>2</sup> x 57 дин/m<sup>2</sup>) = <b><u>8.746,08 динара</u></b> и исту је потребно уплатити на <b><u>жиро рачун бр. 840-742241843-03, са позивом на бр. 21-058 по моделу 97,</u></b> у корист града Лесковца за израду локацијских услова.</p>
<b>Рок важности :</b>	<p>Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>
<b>Обрађивач:</b>	<b>Шеф одељења:</b>
Маја Милошевић-Милојић,дипл.инг.арх.	Јасминка Миленковић, дипл.правник