

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

Поступајући по захтеву Данила Анђелковића из Лесковца ул. Јанка Веселиновића бр. 6, Лесковац, поднетог дана 28.06.2017. год. преко пуномоћника – АД за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг "Црна трава" Лесковац, Ул. Пана Ђукића бр. 18, Лесковац, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ., 53а. 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. 113/2015 и 96/2016), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015 и 114/15) и Плана генералне регулације 4 - "Центар-југ" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.11/14), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ  
за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта,  
на КП бр. 7556 КО Лесковац у Лесковцу**

<b>Број предмета</b>	ROP – LES – 16299 – LOC – 7/2017 заводни бр. 353-204/17-02
<b>Датум подношења захтева</b>	28.06.2017. год.
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	12.07.2017. год.
<b>Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова / правно или физичко лице и адреса</b>	Физичко лице: Данило Анђелковић, ул. Јанка Веселиновића бр.6, Лесковац
<b>Адреса локације</b>	Ул. Јанка Веселиновића бр.6, Лесковац
<b>Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице</b>	Правно лице: АД за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг "Црна трава" Лесковац Ул. Пана Ђукића бр. 18, Лесковац (Овлашћење потписано електронским потписом од стране Стевана Стефановића дана 18.04.2017.год., приложено је уз захтев за издавање локацијских услова у склопу ЦЕОП-а).
<b>Број катастарске парцеле и назив катастарске општине на којој се та парцела налази</b>	КП бр. 7556 КО Лесковац

<p><b>Површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)</b></p>	<p>400,00 m<sup>2</sup> према Податку о површини парцеле издатом дана 03.07.2017. год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац</p>
<p><b>Приложена документација уз захтев</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Идејно решење (0.Главна свеска бр. 35/17 од јуна 2017. год. и 1.Пројекат архитектуре бр. 35/17 од јуна 2017.год.) оверено од стране: одговорног лица пројектанта Стевана Стефановића, и главног и одговорног пројектанта Стојана Тасића, дипл.инж.арх., (бр. лиценце 300 F666 05) – АД за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг <i>Црна трава</i> Лесковац, Ул. Пана Ђукића бр. 18, Лесковац</li> <li>- Пуномоћје од 18.04.2017.год</li> <li>- Докази о уплати републичке административне таксе и накнаде за ЦЕОП</li> <li>- Сагласности сувласника суседних КП бр. 7561 КО Лесковац и власника КП. бр 7563 КО Лесковац</li> </ul>
<p><b>Плански основ</b></p>	<p><b>План генералне регулације 4</b> у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14)</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 парцеле, који је издат дана 03.07.2017. год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац</li> <li>• Копија катастарског плана водова, број: 952-04-211/2017 од 03.07.2017. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у геоTIFF формату, са пратећом датотеком у .tfw формату и у .pdf формату потписана квалификованим електронским потписом;</li> <li>• Копија плана бр. 952-04-211/2017 од 03.07.2017.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату (геопозиционирана у државном координатном систему) и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом.</li> </ul>
<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>• 111011 – Стамбена зграда са једним станом Издвојена кућа за становање (до 400m<sup>2</sup> и П+1+Пк); Категорија објекта "А"; Учеће у укупној површини објекта 100 %.</li> </ul>

<p><b>Бруто површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, (уколико се издају за зграде)</b></p>	<p>Према Идејном решењу бр. 35/17 од јуна 2017.године, које је израђено од стране АД за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг „Црна трава”</p> <p>Лесковац, Ул. Пана Ђукића бр. 18, Лесковац:</p> <p>Укупна БРГП надземно: 271.88 m<sup>2</sup>; Укупна БРУТО изграђена површина: 163.04 m<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 планског документа - Плана генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14)</b></p>	<p>Сходно Плану генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Према графичком прилогу бр.2 "Постојећи начин коришћења површина", предметна КП бр. 7556 КО Лесковац, припада грађевинском блоку 28;</li> <li>• Према графичком прилогу бр.3 "Постојећа намена површина", и графичком прилогу бр. 5 "План намене површина", предметна КП бр. 7556 КО Лесковац налази се у <b><u>зони породичног становања</u></b>.</li> <li>• Према графичком прилогу бр.4 „Постојеће целине“, предметна КП бр. 7556 КО Лесковац налази се у <b><u>функционалној целини 9 – мешовито становање</u></b></li> <li>• Према графичком прилогу бр. 6 „Подела на урбанистичке функционалне целине“, предметна КП бр.7556 КО Лесковац налази се у <b><u>целини – блоку 15, у зони А - Мешовито становање</u></b>.</li> </ul> <table border="1" data-bbox="438 1164 1476 2069"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ</b></td> </tr> <tr> <td style="width: 30%;"><b>Правила за парцелацију</b></td> <td> <p><i>Општа правила парцелације</i></p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.</p> <p>Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ</b></td> </tr> <tr> <td><b>Регулациона линија</b></td> <td><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – План регулације и нивелације.</i></td> </tr> <tr> <td><b>Грађевинска линија</b></td> <td> <p><i>Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- изградња нових објеката,</li> <li>- доградња објекта.</li> </ul> <p>Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку</i></li> </ul> </td> </tr> </table>	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ</b>		<b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ</b>		<b>Правила за парцелацију</b>	<p><i>Општа правила парцелације</i></p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.</p> <p>Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.</p>	<b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ</b>		<b>Регулациона линија</b>	<i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – План регулације и нивелације.</i>	<b>Грађевинска линија</b>	<p><i>Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- изградња нових објеката,</li> <li>- доградња објекта.</li> </ul> <p>Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку</i></li> </ul>
<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ</b>													
<b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ</b>													
<b>Правила за парцелацију</b>	<p><i>Општа правила парцелације</i></p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.</p> <p>Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.</p>												
<b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ</b>													
<b>Регулациона линија</b>	<i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – План регулације и нивелације.</i>												
<b>Грађевинска линија</b>	<p><i>Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- изградња нових објеката,</li> <li>- доградња објекта.</li> </ul> <p>Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку</i></li> </ul>												

	<p>- У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5м од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано).</p> <p>- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу.</p> <p>- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.</p> <p><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – План регулације и нивелације.</i></p>
<b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ</b>	
<p><b>Намена објеката и простора</b></p>	<p>- <b>основна намена- према карти намена површина</b></p> <p>- <b>компатибилне намене</b> /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.</p>
<p><b>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</b></p>	<p>- <i>није дозвољена намена објеката</i> који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата</p>
<p><b>Положај објекта на парцели</b></p>	<p>Положај објекта на парцели дефинише се:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- грађевинском линијом у односу на регулацију,</li> <li>- у односу на границу суседне парцеле,</li> <li>- у односу на друге објекте на парцели.</li> </ul> <p>Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.</li> <li>- правилно према странама света (инсолацији),</li> <li>- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,</li> <li>- <i>при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију,</i></li> </ul>

	<p>- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.</p> <p><i>Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.</i></p>
<b>Висинска регулација</b>	<p><b>Висинска регулација</b></p> <p>Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м од најниже коте терена уз објекат.</p> <p>Висина етажа се одређује према намени.</p> <p>Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.</p>
<b>Правила за постојеће објекте</b>	<p><b>Правила за постојеће објекте</b></p> <p><i>За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу <u>није дозвољено постављати отворе ниског парапета.</u></i></p> <p>Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, <b>могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>обезбедити потребан број паркинг места на парцели,</u></b></li> <li>- <b><u>није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја.</u></b></li> </ul>
<b>Кота приземља објекта</b>	Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м од најниже коте терена уз објекат.
<b>Други објекти на грађевинској парцели</b>	<p>На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.</p> <p>Минимална удаљеност новопланираног објекта на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.</p>
<b>Отворене спољне степенице</b>	- <b>није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;</b>
<b>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</b>	Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

<b>Уређење парцеле</b>	Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.
<b>Ограђивање</b>	<p>Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.</p> <p>Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м (или <b>евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40м уз сагласност суседа</b>).</p> <p>Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.</p>

Табела 15- Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м <sup>2</sup>	23-35
	Агенције	м <sup>2</sup>	25-35
	Пословни простор	м <sup>2</sup>	45-60
	Банке, поште	м <sup>2</sup>	30-45
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Индустрија	м <sup>2</sup>	100-150
	Електросервис	м <sup>2</sup>	30-60
	Занатске радње	м <sup>2</sup>	60-80
	Магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	Робне куће	м <sup>2</sup>	100-150
	Супермаркети	м <sup>2</sup>	50-80

	Мешовита трговина	м <sup>2</sup>	20-40
	Млекара, продавница	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	
Здравствени објекти	Домови за старе	кревети	5-10

Табела 14. Табела основних и компатибилних намена

		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге	Привређивање	Водно земљиште	
<b>ОСНОВНА НАМЕНА</b>	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	
	Услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
	Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

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

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и **посебна правила** уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

#### **Зона „А“:**

- претежна намена: **СТАНОВАЊЕ** (породични и вишепородични објекти),
- компатибилне намене: објекти јавне намене (здравствена и социјална заштита, образовање, спорт и рекреација, специјално зеленило) и објекти услужних делатности,  
„Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка и Солунских ратника (претежно објекти комерцијалних садржаја)

#### **„А -б“**

##### **Блокови 6, 9, 3 и II.**

Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља „мешовиту зону“:

- породично становање,
- вишепородично становање,
- мешовито становање,
- стамбено-пословни објекти,
- пословно-стамбени објекти,
- пословни објекти и површине,
- комунални објекти и површине,
- објекти и површине централних делатности,
- објекти и површине „водно земљиште“ – река Ветерница,
- линијски центри.

#### **Породично становање**

Као један од облика становања, јавља се готово у свим напред наведеним Блоковима.

**Правила уређења и грађења, начин реализације, истоветан је као у делу „А - а“.**

#### **„А -а“**

##### **Блокови 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15 (мешовито становање), 16, 17, 18 и 19**

Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља **„зону породичног становања обнове и реконструкције“**.

Заступљени су следећи објекти становања:

**1. Породични објекти** – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. **Планирана је**



**реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.**

**- Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:**

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања у оквиру правила уређења и грађења за новопланиране објекте или тоталне реконструкције постојећих објеката;
- За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.
- *Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу*
- *Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином паркета 1,8м;*
- *Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,*
- *Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.*
- *Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,*
- *Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање*

Обнова и реконструкција постојећих објеката не сме да наруши општа и посебна правила грађења за предметну зону, а то су:

- У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.
- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.
- На грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле.
- *У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.*
- Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не

могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и помоћни објекти (летња кухиња, остава мања од 20 m<sup>2</sup>, гаража).

**Минимална површина новопланираних или новоформианих грађевинских парцела породичног становања:**

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300m<sup>2</sup>
- за двојни објекат.....400m<sup>2</sup> (две по 200m<sup>2</sup>)
- за објекте у непрекинутом низу.....150m<sup>2</sup>
- полуатриумских објеката.....130m<sup>2</sup>
- у прекинутом низу.....200m<sup>2</sup>
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели)..  
..... 450m<sup>2</sup>

**Најмања ширина уличног фронта:**

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

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m.

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

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,50m
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације .....2,50m
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта .....4,00m
- 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:

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00m
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

Максимални дозвољени индекс (Иза) заузетости за новоформиране грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 50%;
- Породично становање и пословање 40%;

Максимални дозвољени индекс изграђености (Ииз) грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 1,0
- Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина.

Највећа дозвољена висина породичног стамбеног објекта је :

- 12м - висина до слемена објекта

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице.</li> <li>• За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).</li> <li>• Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта несме прећи 5,00м. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.</li> <li>• Пословни објекти у оквиру парцеле са главним породичним стамбеним објектом, висина до слемена објекта несме прећи 7,50 м.</li> <li>• Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.</li> <li>• Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).</li> </ul> <p>Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије ) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.</p>
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА</b> на основу приложеног Идејног решења</p> </div>
<b>Спратност објекта</b>	П+Пк
<b>Бруто површина објекта</b>	<p><b>Постојеће стање:</b></p> <p>- Објекат бр.1 – предметни објекат, спратности П: Постојећа површина: П приземља=63m<sup>2</sup></p> <p>- Објекат бр.2 – постојећи стамбени објекат, спратности П: Постојећа површина: П приземља=80 m<sup>2</sup></p> <p>Укупна бруто изграђена површина: 63 + 80 = 143 m<sup>2</sup> БРГП надземно: 143 m<sup>2</sup></p> <p><b>Пројектовано стање:</b></p> <p>- Објекат бр.1 – предметни објекат, спратности П+1: Планирана површина: <b><u>П приземља бруто=110,04 m<sup>2</sup>:</u></b> <b><u>П приземља нето =93,91 m<sup>2</sup>:</u></b></p> <p><b><u>П бруто поткровља=108,84 m<sup>2</sup>,</u></b> <b><u>П нето поткровља = 95,07 m<sup>2</sup>.</u></b></p> <p><b>Укупно:</b> <b><u>П нето=93,91+95,07=188,98 m<sup>2</sup></u></b> <b><u>П бруто=218.88 m<sup>2</sup></u></b></p> <p>- Објекат бр.2 – постојећи стамбени објекат који се задржава, спратности П: П приземља=53 m<sup>2</sup></p> <p>Укупна бруто изграђена површина: <b><u>110,04 + 53= 163,04 m<sup>2</sup></u></b> БРГП надземно: <b><u>218.88+ 53 = 271.88 m<sup>2</sup></u></b></p>
<b>Индекс изграђености</b>	Према ИДР ..... 0,68 (максимално 1,0 према Плану).

<b>Индекс заузетости %</b>	Према ИДР ..... 41 % (максимално 50% према Плану).
<b>Хоризонталн и габарит објекта</b>	У складу са Идејним решењем.
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Према ситуационом плану ИДР.
<b>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</b>	У складу са ситуационим планом ИДР.
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	У складу са ситуационим планом ИДР.
<b>Приложене сагласности у склопу Идејног решења</b>	<p>У склопу ИДР приложене су следеће изјаве:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Сагласност Милета Арсића</b>, сувласника суседне КП бр. 7561 КО Лесковац, оверена код јавног бележника Јасмине Спасић, у Лесковцу, дана 25.05.2017.год., УОП II бр. 2617-2017;</li> <li>2) <b>Сагласност Милене Арсић</b>, сувласника суседне КП бр. 7561 КО Лесковац, оверена код јавног бележника Јасмине Спасић, у Лесковцу, дана 25.05.2017.год., УОП II бр. 2630-2017;</li> <li>3) <b>Сагласност Наде Петковић</b>, сувласника суседне КП бр. 7561 КО Лесковац, оверена код јавног бележника Јасмине Спасић, у Лесковцу, дана 24.05.2017.год., УОП II бр. 2566-2017;</li> <li>4) <b>Сагласност Јелене Арсић</b>, сувласника суседне КП бр. 7561 КО Лесковац, оверена код јавног бележника Горан Андрић, у Београду, дана 31.05.2017.год., УОП II бр. 1268-2017;</li> <li>5) <b>Сагласност Слободана Арсића</b>, сувласника суседне КП бр. 7561 КО Лесковац, оверена код јавног бележника Драгана Милетић, у Ћуприји, дана 06.06.2017.год., УОП-II бр. 2426-2017;</li> <li>6) <b>Сагласност ПГТАР Нешко - Стоичић Верица</b>, власника суседне КП бр. 7563 КО Лесковац, оверена код јавног бележника Јасмине Спасић, у Лесковцу, дана 01.06.2017.год., УОП-II бр. 2842-2017;</li> </ol> <p><b><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити све наведене изјаве.</u></b></p>

<b>Коте</b>	У складу са ИДР.
<b>Кров</b>	У складу са ИДР.
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	У складу са ИДР.
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</b>	У складу са ИДР.
<b>Етапност изградње</b>	Цео објекат
<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални
<b>Прилаз објекту</b>	<p>Према ситуацији ИДР, директан пешачки приступ предметном објекту на КП бр. 7556 КО Лесковац остварује се са северне стране, из улице Јанка Веселиновића.</p> <p>У складу са ситуацијом ИДР, колски прилаз предметној КП бр. 7556 КО Лесковац остварује се из улице Јанка Веселиновића, са северне стране наведене парцеле.</p>
<b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b>	<p>Решити у оквиру предмете КП бр. 7556 КО Лесковац.</p> <p>Површинске и атмосферске воде не усмеравати према суседним парцелама и објектима.</p>
<b>Нивелација парцеле</b>	Предметна парцела се налази на равном терену, тако да није потребно насипање.
<b>Паркирање</b>	<p>У складу са наменом објекта и ИДР предвидети <b><u>два паркинг места на предметној КП бр. 7556 КО Лесковац.</u></b></p> <p>Паркирање се реализује у јужном делу наведене парцеле у складу са идејним решењем.</p>

<p><b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења саставни су део ових локацијских услова</b></p>	<p><b>- Инсталације телекома :</b> У складу са техничким условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем, бр. 7157-348616/3-2016 од 20.09.2017.год., издатим од стране Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ"</p>
<p><b>Мере заштите од пожара</b></p>	<p>/</p>
<p><b>Заштита од потреса</b></p>	<p>У циљу заштите од земљотреса објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).</p>
<p><b>Енергетска ефикасност</b></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><b><u>Напомена:</u></b> <b><u>Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</u></b></p>
<p><b>Правила за обезбеђење приступа инвалидних и лица са посебним потребама</b></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 односе на планирање нових објеката и простора, пројектовање и изградњу и доградњу објеката. Такође се односе и на <b>реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.</b></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>

<b>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</b>	/
<b>Рок важења локацијских услова</b>	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.
<b>Други подаци, у складу са посебним законом</b>	/
<b>Саставни део ових локацијских услова</b>	Идејно решење (0.Главна свеска бр.35/17 од јуна 2017.год. и 1.Пројекат архитектуре бр. 35/17 од јуна 2017.год.) оверено од стране:  Одговорног лица пројектанта Стеван Стефановић, и главног и одговорног пројектанта Стојана Тасића, дипл.инж.арх., (бр. лиценце 300 F666 07) – АД за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг „Црна трава” ул. Пана Ђукића бр. 18, Лесковац
<b>Напомена</b>	На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се <b>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.</b> Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016). 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. 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 и 145/2014). 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.  Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742241843 - 03 по моделу 97 са позивом на бр. 21-058.

<p><b>Таксе</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, 51/16), таксу за израду ових локацијских услова потребно је уплатити у износу од <math>100\% * 218,88 \text{ m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{19\ 042,56 \text{ дин.}}}</math> на жиро рачун бр. <b>840-742241843-03</b>, по моделу <b>97</b> са позивом на број <b>21-058</b>, у корист града Лесковца и <b>доказ о уплати потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре.</b></p>	
<p><b>Обрађивач</b></p>		<p><b>Шеф одељења за урбанизам</b></p>
<p>Радмила Трајковић, дипл. инж. арх.</p>		<p>Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p>