

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Љубише Јовановића из Лесковца, ул. Солунских ратника бр.23, који је поднет преко пуномоћника Сунчице Јоксимовић из Лесковца, ул. Моше Пијаде 21/1, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а - 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 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 5 - "Хисар" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 21/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију и доградњу постојећег слободностојећег стамбеног објекта
у ул. Норвежанска бр.85 у Лесковцу, на КП бр. 8826 КО Лесковац**

Број предмета	ROP-LES-21261-LOCH-2/2017 Заводни бр. 353-265/17-02
Датум издавања локацијских услова	28.07.2017.год.
Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова / правно или физичко лице и адреса	Физичко лице: Љубиша Јовановић из Лесковца, ул. Солунских ратника бр.23
Адреса локације	ул. Норвежанска бр.85, Лесковац
Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице	Физичко лице: Сунчица Јоксимовић, ул. Моше Пијаде 21/1, Лесковац <i>(Пуномоћје је приложено уз захтев за издавање локацијских услова у склопу ЦЕОП-а)</i>
Број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела налази, односно број катастарских парцела и назив	КП бр. 8826 КО Лесковац

<p>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>Површина КП бр. 8826 КО Лесковац је 765,00m² према списку парцела К.О. Лесковац, који је издат дана 24.07.2017.год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
<p>Плански основ</p>	<p>Плана генералне регулације 5 - "Хисар" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 21/13)</p>
<p>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)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Списак парцела К.О. Лесковац, који је издат дана 24.07.2017.год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Копија катастарског плана водова, број: 952-04-249/2017 од 24.07.2017. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у geotIFF формату, са пратећом датотеком у .tfw формату и у .pdf формату потписана квалификованим електронским потписом; • Копија плана бр. 952-04-249/2017 од 24.07.2017.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. <p>* Према подацима РГЗ-а са веб портала "еКатастар непокретности", врста земљишта КП бр. 8826 КО Лесковац је градско грађе винско земљиште.</p>
<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 – Издвојене куће за становање или повремени боравак, до 400m² и П+1+Пк+(ПС) • категорија објекта "А"; • учеће у укупној површини објекта 100%.

<p>Бруто површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, (уколико се издају за зграде)</p>	<p>Укупна БРГП надземно: 204,74m²; Укупна БРУТО изграђена површина: 204,74m².</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа</p>	<p>Према графичком прилогу бр.4 - План намене површина (<i>претежна намена са поделом на секторе</i>) из Плана генералне регулације 5 - "Хисар" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 21/13), КП бр. 8826 КО Лесковац налази се у зони породичног становања у сектору 4, подсектору 4в.</p> <p>Северозападни део парцеле и објекат који је предмет реконструкције и доградње налази се зони ограничења IV - "неподобни терени", док је југоисточни део парцеле у зони фосилног клизишта (зона у којој се не изводе радови према ИДР).</p> <p>На простору фосилног клизишта и зоне усека где је присутно индивидуално становање, не дозвољава се даља градња - изузев текућег одржавања постојећих објеката.</p> <p>Подсектор 4в - подручје северозападне падине Хисара - блокови 68 и 42 са доминантним индивидуалним становањем, већим делом су на условно стабилном терену.</p> <p>Целокупни обухват ПГР-е 5 је специфичан и по разноврсној намени, саставу тла, конфигурацији терена као и по свом положају - шира зона центра, са наслеђеним проблемима, па се мора сагледавати плански у смислу спровеђења ограничења на основу претходних студија и геомеханичких испитивања. Ова истраживања представљају полазна ограничења планског решења нацрта ПГР -5.</p> <p>СЕКТОР 4</p> <p>Представља градско грађевинско земљиште чија намена је доминантно породично становање и делимично вишепородично ниске густине, на северозападној падини Хисара као условно стабилном терену, са пратећим компатибилним делатностима – централне функције дуж „Ул. Станоја Главаша- Лебанског пута“, примарна и секундарна здравствена заштита, основно образовање, зеленило– просторно пејзажни објекти јавног коришћења.</p> <p>Границе: на северу граница сектора се поклапа са осовином Ул.1.маја, на истоку са осовином Ул.Рада Свилара која се наставља Норвежанском улицом, на истоку се поклапа са линијом раздвајања са парк - шумом Хисар, даље се поклапа са линијом грађевинског подручја по ободу са шумским земљиштем, даље ка југозападу до границе обухвата ГП-а и даље заокружује у целину са „Лебанским путем“ на североистоку по ободу индивидуалног становања.</p> <p>Обухвата површину од 66,9ha.</p> <p>Постојећа и планирана плановима вишег реда саобраћајна структура, структура стамбених и нестамбених објеката, квалитет, степен и индекс</p>

изграђености целокупне физичке структуре, неизграђене површине грађевинског земљишта и остали, наслеђени и планирани плановима вишег реда урбанистички параметри, утицали су на то да се предметни простор подели на две урбанистичке функционалне целине.

Подсектор 4B

- *Граница:* северозападна-осовина Ул.Норвежанске и дела „Лебанског пута“, источна се креће линијом раздвајања парк-шуме Хисар и делом се поклапа са линијом грађевинског реона, затим се креће границом обухвата ГП-а на јужном делу до лебанског пута где се заокружује у целину.

- *Земљиште:* грађевинско.

- *Намена:* становање (доминантно породично индивидуално), централне функције у оквиру становања као линијски центри и саобраћајне површине.

- *Инфраструктура:* просечни капацитети, на делу испод оптималних стандарда – постоје могућности проширења.

- П= 46,9 ha

- Планира се: 1. унапређење постојећих целина становања у складу са преузетим Регулационим планом за ово подручје,

2. опремање недостајућим садржајима,

3. надградња саобраћајне матрице са свим елементима инфраструктуре и интегрисање у ширу зону,

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне / секторе за које није предвиђена израда ПДР-а

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења, која важе за све зоне и секторе-подсекторе у обухвату Плана, су следећа:

– конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;

– уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошки локалитет или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени;

– уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

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 подцелинама-секторима).

Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

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

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене пожељно је да има **облик** паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати **директан приступ** на јавну површину -улицу, односно јавну саобраћајну површину. Правилима је дефинисана минимална и максимална површина за формирање грађевинских парцела. **Величина грађевинске парцеле** је утврђена према намени и врсти објекта, а уз уважавање специфичности зоне. **Ширина грађевинске парцеле** у зависности је од намене и начина постављања објекта на парцели.

Услови за **исправку граница** 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.

Општа правила грађења

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Основна намена: јавне површине и објекти према карти Намена површина.

Могуће пратеће намене: друге јавне површине и намене, компатибилне делатности и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Могућа је изградња вишенаменских објеката јавних и пратећих комплементарних намена.

Величина објеката и парцеле је условљена врстом и наменом, односно прописима за изградњу одговарајуће врсте објеката.

Могућности изградње другог објекта: може се градити више објеката на парцели поштујући све услове градње дефинисане правилима, и уз анализу организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте. Постоји могућност фазне реализације.

Индекси заузетости и индекси изграђености произилазе из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене.

Спратност и тип објеката зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функцији при чему је максимална спратност објеката П+2, уколико инжењерско-геолошке карактеристике тла дозвољавају. Објекти могу имати подрумске или сутеренске етажне, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објеката- хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле,
- у односу на друге објекте на парцели.

Објекат се поставља тако да не омета инфраструктурну мрежу, објекте на истој и суседним парцелама.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња делова објеката.

У **Сектору 4** углавном су дефинисане и условљене грађевинске линије постојећим стањем.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- Растојање грађевинске од регулационе линије за нову изградњу и доградњу постојећих објеката условљено је постојећом грађевинском линијом,

– **За реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих објеката задржава се постојећа грађевинска линија уличног низа.**

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уз могућу адаптацију и санацију, уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Минимална удаљеност слободностојећег објекта, односно његових делова од границе суседне парцеле је 2,5м.

Минимална међусобна удаљеност објекта на истој парцели је 1/2 висине вишег објекта.

Обликовање примерено намени, условима локације и окружењу, уз савремен третман архитектуре.

Изградња ових објеката је условљена **одговарајућим нивоом комуналне опремљености** (минимални ниво подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима или у оквиру комплекса, одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ, услове за одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације).

Основни услови заштите животне средине остварују се реконструкцијом и изградњом објекта у складу са техничким и санитарним прописима; односно уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних и зелених површина.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа као и за зоне ограничења изградње на условно стабилном терену у зависности од геомеханичког састава тла и у оквиру техничких ограничења у коридорима инфраструктуре. Код већих инвестиционих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

Изградња објеката и уређење комплекса врши се на основу прописа и техничких услова и норматива за одговарајућу намену. **Комплекс (парцела)** мора бити уређен тако да буде у складу са наменом објекта и окружењем. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање. Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији.

Уколико је паркинг површина испред основног објекта, изводи се као отворено паркиралиште.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ-СТАНОВАЊЕ

Грађевинска линија утврђује се за изградњу *нових* и *реконструкцију постојећих* објеката у односу на регулациону линију и представља крајњу линију од које се може вршити изградња објеката. **Подземна грађевинска линија** може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију; минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

Забрањена је изградња објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену. До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као:

- слободностојећи – не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу – додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу – додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- полуатријумски – додирује три линије грађевинске парцеле.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) *новог* објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката 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 дворишта4,00m;
- први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50m;

Објекат може имати сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

Релативна висина објекта је:

- на релативно равном терену – растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом);
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00m -растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0m;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута -растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

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

- Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;
- За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20м нижа од коте нивелете јавног пута;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

У случају растојања грађевинске од регулационе линије 3,0м и више, испади на објекту могу прећи грађевинску линију макс. 1,20м, и то на делу објекта вишем од 3,0м.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију – уколико је мин. 3,0м удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту 1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) -0,60м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) -0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражне линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице -могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м; степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према табели 17.

Табела 17. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
	Магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	Робне куће	м ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	м ²	50-80
	Мешовита трговина	м ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м ²	30-600
	Посластичарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
	Техничка роба	м ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостион., кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
кревети		5-8	
Дечија заштита	Дечији вртић	м ²	100
Образовање	Основна школа	м ²	0,5ПМ/100
Здравствена заштита	Дом здравља, амбуланте, поликлинике	м ²	3ПМ/100

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели. Решавање проблема паркирања у простору између регулационе и грађевинске линије може се дозволити у изузетним случајевима кад се због конфигурације терена не може другачије решити.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Архитектонско обликовање - спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Архитектонским облицима тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне. Архитектуру прилагодити намени и врсти објекта усклађујући је са новим трендовима и традицијама. Препоручена је изградња косог крова; кровни покривач је у зависности од нагиба кровне равни. Обрада објекта треба бити од квалитетних материјала.

Грађевинска парцела може се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде; врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Правила грађења по наменским и функционалним зонама/секторима
Правила парцелације по наменским и функционалним зонама/секторима

Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање), сектор 4б, делови сектора 4в (4в- I, 4в-II, 4в-III и 4в-IV)

Минимална површина грађевинске парцеле за поодично становање:

- за слободностојећи стамбени објекат 300m²,
- за двојни објекат 400m² две по 200m²,
- објекта у непрекинутом низу 200m²,
- полуатриумски објекат 200m².

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање

Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 400m².

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање:

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

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 12,00m.

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта максималне спратности П+1, максималног индекса изграђености 1,0 и максималног индекса искоришћености 50%.

Сектор 1б (намене спорт и рекреација)

Северни део се директно спроводи према ПДР-е за део блока 39 у Лесковцу. За део сектора, за који се ради даља планска разрада, правила

су усмеравајућег карактера:

- Минимална површина грађевинске парцеле износи 800m^2 ;
- Минимална **ширина фронта** грађевинске парцеле је $20,0\text{m}$.

Правила регулације и изградње по наменским и функционалним подецилинама

Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање), сектор 4б, делови сектора 4в (4в- I, 4в-II, 4в-III и 4в-IV)

Грађевинска линија је условљена постојећим грађевинским фондом; у зони изграђених објеката положај **грађевинске линије** одређен је на основу позиције већине изграђених објеката и њен положај дефинисан је графичким прилогом –План регулације и нивелације;

– Код изградње нових објекта минимално растојање **грађевинске линије** од регулационе линије је $3,0\text{m}$;

– Планирани објекти су стамбене, пословне и стамбено- пословне **намене**;

– у стамбено-пословном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% становање, макс. 40% пословање;

– у пословно-стамбеном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% пословање, макс. 40% становање;

– Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице;

– На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња **другог објекта** (помоћног или пословног);

– **Пратеће намене** у оквиру зоне становања су из области: трговине, услужног занатства, услужних делатности, здравства, пословања, спорта и рекреације и других комерцијалних садржаја;

– Не предвиђа се изградња вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословно-стамбених објеката/ осим у зони линијског центра дуж лебанског пута -у сектору 4б;

– **На постојећим објектима могуће је вршити доградњу, надградњу, санацију, адаптацију, промену намене;**

– Габарити објеката између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;

– Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта, као самостални на грађевинској парцели, или као анекс стамбеном објекту;

– Дозвољена је изградња **помоћних објеката** (гаража и остава) -у склопу основног објекта или као самостални на парцели. Помоћни објекат (у виду анекса или као посебан објекат) утврђује се у задњем делу парцеле у односу на улицу. Спратност помоћних објеката може бити мах. П (приземље), док висина не може прелазити висину главног објекта (може бити мах. $5,0\text{m}$ - мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом); помоћни објекат може бити максималне површине до 30m^2 ;

– У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од $3,0\text{m}$, у случају

	<p>реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>Удаљеност новог објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0m;</u> – Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа; – У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе; – За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима: <ul style="list-style-type: none"> – слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00m; – слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације3,00m; <p>за део сектора 2а и део сектора 4а и делови сектора 4в (4в-IV и 4в -III) За грађевинске парцеле намене <u>породично становање</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> – макс. индекс изграђености 1,0; – макс. индекс заузетости парцеле 40%. <p><u>Максимална дозвољена спратност</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – део сектора 2а и део сектора 4а и делови сектора 4в (4в-IV и 4в - III) – <u>максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+1;</u> – максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1; <p><u>Прописивање веће спратности у оквирима делова ових сектора условљено је инжењерско-геолошким истраживањем терена.</u></p>
<p>Индекс изграђености</p>	<p>Према ИДР 0,13</p> <p>(*према плану макс. 1,0).</p>
<p>Индекс заузетости %</p>	<p>Према ИДР 13,54%</p> <p>(*према плану макс. 40%).</p>
<p>Паркирање</p>	<p>Према ИДР - ситуационом плану (новопројектовано стање), на КП бр. 8826 КО Лесковац обезбедити једно паркинг место (норматив 1пм/стамбена јединица).</p>

Спратност објекта	<ul style="list-style-type: none"> • Постојећа спратност стамбеног објекта који се реконструише и дограђује: П+1 (приземље и спрат); • Новопројектована спратност стамбеног објекта након реконструкције и доградње: П+1 (приземље и спрат).
Габарит објекта	<ul style="list-style-type: none"> • Постојећи објекат: према постојећем стању идејног решења, • Новопројектовани објекат: према новопројектованом стању идејног решења, доградња: 5,95m x 3,70m
Регулациона и грађевинска линија	<p>Према ИДР - ситуационом плану.</p> <p><i>(*Према плану - графичком прилогу "план регулације и нивелације", растојање између регулационе и грађевинске линије је 3,0 m).</i></p>
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	<p>Према ИДР - ситуационом плану.</p> <p>Код новопројектованог стања растојање основног габарита стамбеног објекта бр.1 који је предмет реконструкције и доградње се не мења од суседних грађевинских парцела у односу на постојеће стање.</p> <p>Минимално растојање дограђеног дела од суседних грађевинских парцела је у складу са планом и према суседној КП бр. 8827/1 КО Лесковац, премеравањем ситуационог плана (новопројектовано стање) у .dwf формату износи $\approx 298,5\text{cm}$. <u>У пројекту за грађевинску дозволу приказати наведено растојање.</u></p> <p><i>(*Минимална удаљеност слободностојећег објекта, односно његових делова од границе суседне парцеле је 2,5 m).</i></p>
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	<p>Према ИДР - ситуационом плану.</p> <p>Међусобна удаљеност дограђеног дела стамбеног објекта у односу на објекат са ознаком 3 на суседној КП бр. 8827/1 КО Лесковац је 4,00m и у складу је са планом.</p> <p><i>(*Удаљеност новог објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0m)</i></p>
Висинске коте	<p>Према ИДР.</p>

Кров	Према ИДР.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према ИДР.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према ИДР.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Прилаз објекту	Према ситуационом плану ИДР из Норвежанске улице.
Одводњавање атмосферских и површинских вода	Површинске и атмосферске воде са КП бр. 8826 КО Лесковац не усмеравају према суседним парцелама.

<p>Нивелација парцеле</p>	<p>Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама .</p>
<p>Спољно уређење парцеле, пејзажна архитектура и хортикултура</p>	<p>Обзиром да је постојећа кота терена предметне парцеле изнад коте приступног пута, у складу са ситуационим планом идејног решења (новопројектовано стање), у делу планираног паркинг простора изводе се земљани и бетонски радови – усецање терена предметне парцеле за потребе паркирања уз извођење адекватних потпорних зидова.</p> <p>Потпорни зид према суседној КП бр. 8824 КО Лесковац не сме да угрожава наведену парцелу. Висину потпорног зида прилагодити конфигурацији терена у складу са прописима.</p> <p>При извођењу радова на изградњи потпорног зида предузети све мере заштите суседне КП бр. 8824 КО Лесковац. У случају било какве евентуалне штете, извођач радова је дужан да надокнади причињену штету власнику суседне КП бр. 8824 КО Лесковац.</p> <p><u>Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи техничке елементе изградње потпорног зида (адекватне основе, изгледе, пресеке, висинске коте, пројекат конструкције, предмер и предрачун радова и сл.).</u></p> <p>Позиција зелених површина приказана је у ситуационом плану (новопројектовано стање). Минимални проценат пројектованих зелених површина према ИДР је 51,81%.</p>
<p>Инжењерско-геолошки услови</p>	<p>Код већих инвестиционих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.</p> <p>Прописивање веће спратности од максимално дозвољене спратности индивидуалног стамбеног објекта П+1 у оквирима делова предметног сектора 4в условљено је инжењерско-геолошким истраживањем терена.</p>

<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења</p>	<p>Нису прибављани у поступку обједињене процедуре обзиром да је идејном решењу, у делу "Прикључци на инфраструктуру" наведено да се не повећавају постојећи капацитети.</p> <p>/Изузетно од става 1. тачка 1) до 3) члана 14. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 35/2015 и 114/15), надлежна служба неће прибављати услове за наведене објекте ако је, у складу са законом или планским документом или идејним решењем предвиђен другачији начин обезбеђивања електричне енергије, односно водоснабдевања, односно одвођења отпадних вода или ако идејним решењем није предвиђено прикључење објекта на те системе/.</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>Заштита од потреса</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>Енергетска ефикасност</p>	<p>Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).</p> <p>Напомена: <u>Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</u></p>
<p>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</p>	<p>У складу са ситуационим планом идејног решења, са КП бр. 8826 КО Лесковац уклања се помоћни објекат бр.2.</p> <p>Уз пројекат за грађевинску дозволу доставити пројекат рушења наведеног објекта.</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 бр. 51/17 од 10.07.2017.год., оверено од стране:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Архитектонског студиа "Сунце", д.о.о. , Ул. Моше Пијаде 21/1, Лесковац; • Одговорног лица пројектанта - Миломира Јоксимовића и • Главног пројектанта и Одговорног пројектанта за архитектонски део пројекта - Сунчице Јоксимовић, дипл. инж.арх., бр. лиценце 300 В272 05.
<p>Напомена</p>	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</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>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).</p> <p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742241843 - 03 по моделу 97 са позивом на бр. 21-058.</p>

<p>Таксе</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 204,74m² x 57дин./m² = 11.670,18 дин. на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058, у корист града Лесковца и доказ о уплати потребно је приложити у склопу ЦЕОП-а - предмета ROP-LES-21261-ЛОСН-2/2017.</p>	
<p align="center">Обрађивач Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.</p>	<p align="center">Шеф Одељења за урбанизам Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p>	