

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Слађане Стојановић из Лесковца, ул. Илије Стреле бр. 8, улаз А, бр. стана 21, који је поднет преко пуномоћника Наташе Цакић из Лесковца, Ул. Николе Скобаљића 11/77 (улаз 1), 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. 113/15), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/15) и Плана генералне регулације 6 "Дубочица" ("Сл. гласник града Лесковца", бр.31/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу постојећег објекта трговине бр.4

(ознака бр.4 на копији плана и ситуационом плану ИДР),

у стамбено – пословни објекат,

у ул. Јужноморавских бригада бр. 247 у Лесковцу, на КП бр. 4390 КО Лесковац

Број предмета	ROP-LES-12269-LOC-3/2017 Заводни бр. 353-252/17-02
Датум издавања локацијских услова	03.08.2017.год.
Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова / правно или физичко лице и адреса	Физичко лице: Слађана Стојановић, ул. Илије Стреле бр. 8, улаз А, бр. стана 21, Лесковац
Адреса локације	ул. Јужноморавских бригада бр. 247, Лесковац
Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице	Физичко лице: Наташа Цакић, ул. Николе Скобаљића 11/77 (улаз 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. 4390 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>Према списку парцела К.О. Лесковац који је прибављен у склопу ЦЕОП-а и издат 11.07.2017.год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, укупна површина КП бр. 4390 КО Лесковац је 427,00m².</p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације б "Дубочица" ("Сл. гласник града Лесковца", бр.31/15)</p>
<p>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Списак парцела К.О. Лесковац који је прибављен у склопу ЦЕОП-а и издат 11.07.2017.год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, сходно траженом податку о површини парцеле у склопу захтева за достављање документације у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015); • Копија плана бр. 952-04-228/2017 од 11.07.2017.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац.
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 111011 – Стамбене зграде са једним станом (до 400 м² и П+1+Пк (ПС); • категорија "А" (стамбени део); • учеће у укупној површини објекта 73,427% (стамбени део); • 123001 – Зграде за тровину на велико и мало (до 400 м² и П+1); • категорија "Б" (пословни део); • учеће у укупној површини објекта 26,573% (пословни део).

<p>Бруто површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, (уколико се издају за зграде)</p>	<p>Према ИДР. - Укупна БРГП предметног објекта (надземно): 112,90m²; - Укупна БРУТО изграђена површина предметног објекта: 112,90 m².</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа - Плана генералне регулације б "Дубочица" ("Сл. гласник града Лесковца", бр.31/15)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Према графичком прилогу бр.5 "План намена површина", предметна КП бр. 4390 КО Лесковац, припада грађевинском блоку 30, целини 3 и налази се у зони породичног становања; • Према графичком прилогу бр.9 "Карта спровођења плана", КП бр. 4390 КО Лесковац припада зони која је предвиђена за директно спровођење према Плану генералне регулације б "Дубочица" ("Сл. гласник града Лесковца", бр.31/15). <p>ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА</p> <p>КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ, МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА</p> <p>Целина 3 П= 10,46 ха (западно од ул. Јужноморавских бригада - део блока 30) Обухват: Налази се између осовина ул. Дубочице на југу, ул. Јужноморавских бригада на истоку, ул. Светозара Милетића на северу и ул. Ђуре Салаја на западу. Претежна намена породично становање-задржава се постојећа зона породичног становања са двојним и самосталним објектима на грађевинској парцели и њихово унапређење кроз повећање стамбеног простора и унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију). Спровођење је директно према условима из Плана. Пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне породичног становања, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта. Постојећи пословни објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана. Пословање на парцели у оквиру зоне становања може да буде и доминантно на парцели, а уређује се према условима и параметрима која важе за претежну намену породично становање. Парцеле који не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине представљају катастарску парцелу и даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења директно из Плана. Уколико се створе услови укрупњавањем парцела формирање грађевинске парцеле у том случају могућа је градња према параметрима прописаним за зону породичног становања. Изградња нових објеката на неизграђеним парцелама могућа је у оквиру дозвољених параметара за зону породичног становања. Урбана обнова у зони породичне градње на парцелама које немају</p>

основ да буду грађевинске, као и на парцелама које имају неусловне објекте могућа је градња вишепородичних објеката формирањем грађевинске парцеле за вишепородични објекат према смерницама за урбану обнову и обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у Плану су дефинисана на основу смерница из важећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, усклађених са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/2015), тако да се на оптималан начин хармонизују најповољнији услови за изградњу које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења одређена су за грађевинске парцеле, односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

Систематизована су тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила), за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:

- општих правила за парцелацију,
- општих правила за регулацију и
- општих правила за изградњу.

Општа правила за парцелацију су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Правила за парцелацију

Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу,

	<p>и не може се вршити парцелација за слободностојећи објекат.</p> <p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ	
Регулациона линија	<p>То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација.</p>
Грађевинска линија	<p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објекта, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција</p>

	<p>објекта на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.</p> <p>Дефинисана је у графичком прилогу, бр.7 – Урбанистичка регулација.</p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ	
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, - на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, - у заштитној зони водотокова.
Положај објекта на парцели	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
Висина објекта	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p>

		<p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца, 3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.
	<p>Кота приземља објекта</p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте

		<p>коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, ката приземља утврђује се локацијским условима.</p>
<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p>	<p>На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл).</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>	
<p>Грађевински елементи објеката</p>	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1) излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,</p> <p>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</p> <p>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m,</p> <p>4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p>	

<p>Испади на објекту</p>	<p>Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
<p>Отворене спољне степенице</p>	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
<p>Грађевински елементи испод коте тротоара</p>	<p>Подрумске етажe, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажe, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до

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

	ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.Објекат који има споменичка својства у обухвату Плана усклађује се према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	м ²	70
	Вишеетажна зграда ван блока	м ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15

	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	m ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	m ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	m ²	50-80
	Мешовита трговина	m ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m ²	30-600
	Посластичарница	m ²	40-80
	Дуван, новине	m ²	20-30
	Техничка роба	m ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Амбуланте	m ² запослени	30-70 3-7
	Апотека	m ²	30-45

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

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата су по претежним наменама (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења

нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општина правилама за парцелацију, регулацију и изградњу према важећем закону.

Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 3,00 ара, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели своде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важи следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене

Претежна намена становање

Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m², важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле

Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне

грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред мин.удаљења 2,5m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300,00m ² , двојног објекта је 400,00m ² (две по 200,00m ²), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00m ² , као и објеката у прекинутом низу - 200,00m ² . Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 m, двојних објеката 16,00 (два по 8,00 m) и објеката у непрекинутом низу 5,00m.
Максимална спратност објекта	Четири надземне етажe
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Грађевинске парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до

	висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
--	--

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

Постојећи објекти који су у супротности са планираном наменом површина и који су на локацијама за које је прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта, могу се реконструисати, адаптирати, текуће и инвестиционо одржавати, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се: обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту, а такође и реконструкција свих врста инсталација.

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

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

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

Планиране намене површина

У обухвату плана дефинисана је:

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

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

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

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

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

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

Табела основних и компатибилних намена

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

Мере заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту

1. Предвидети Законом регулисану обавезу:
 - Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
 - Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта - до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

2. Планом предвидети археолошка истраживања на евентуалним новооткривеним локалитетима, а у смислу заштите и презентације непокретног културног наслеђа.

Индекс изграђености

Према ИДР..... 0,752

Индекс заузетости %

Према ИДР..... 49,98%
 *максимално 50% према плану.

Паркирање

Према ИДР - ситуационом плану - шест паркинг места на КП бр. 4390 КО Лесковац

Спратност објекта	<p>Према ИДР.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Спратност постојећег објекта трговине бр.4 који је предмет реконструкције и доградње: <u>П (приземље)</u>; • Спратност новопроектваног стамбено-пословног објекта: <u>П+2 (приземље и два спрата)</u>.
Намена објекта	<ul style="list-style-type: none"> • Постојећи објекат трговине бр.4: приземље –пословни простор (трговина); • Новопроектвани објекат стамбено-пословни: приземље – пословни простор (трговина); први спрат и други спрат – становање; број функционалних јединица 1 пословни простор и 1 стамбени простор.
Габарит објекта	<ul style="list-style-type: none"> • Постојећи објекат трговине бр.4: према постојећем стању идејног решења, • Новопроектвани стамбено-пословни објекат: према новопроектваном стању идејног решења (у ИДР формулисано као "будуће стање").
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану ИДР.
Растојање основног габарита предметног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану ИДР.
Међусобна удаљеност предметног објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану ИДР.
Висинске коте	Према ИДР.
Кров	Према ИДР.

<p>Грађевински елементи предметног објекта (еркери, спољне степенице итд.)</p>	<p>Према ИДР. На делу новопроектваног објекта вишем од 3,0м, са североисточне стране, према улици Јужноморавских бригада, еркерно препуштање спратних етажа прелази грађевинску и регулациону линију 120см, а са северозападне стране према дворишту КП бр. 4390 КО Лесковац, еркерно препуштање је 135см.</p>
<p>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</p>	<p>Према ИДР. Према суседној КП бр. 4391 КО Лесковац предвиђен је само отвор за потребе купатила на првом спрату, димензије b/h= 70/100см. Остали отвори изводе се у складу са ИДР.</p>
<p>Етапност изградње</p>	<p>Цео објекат.</p>
<p>Карактер (стални или привремени)</p>	<p>Стални.</p>
<p>Прилаз објекту</p>	<p>Према ситуационом плану ИДР из улице Јужноморавских бригада.</p>
<p>Одводњавање атмосферских и површинских вода</p>	<p>Решити у оквиру предмете КП бр. 4390 КО Лесковац. Површинске и атмосферске воде не усмеравају према суседним парцелама.</p>
<p>Нивелација парцеле</p>	<p>Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.</p>
<p>Зеленило</p>	<p>Зеленило у оквиру намене становање - У оквиру парцела породичног и вишепородичног становања композиционо решење зелених површина у комплексу зависи од могућности, потреба и жеља корисника. Слободне површине, где се не формира дворишни простор на јединственим парцелама као целини, уредити формирањем мањих вртова од групација дрвећа и шибља, како би заједнички чинили уређен зелени фонд. Препорука је да ограде према суседним парцелама формирају од листопадног дрвећа, четинара и цветајућег шибља. На парцелама које унутар дворишног простора садрже паркинге или гараже, не може се формирати декоративни врт, већ ће се на слободном делу парцеле подићи прикладна вегетација и тако уклопити у ново решење.</p>

<p>Услови имаоца јавних овлашћења за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру</p>	<p>Нису прибављани у поступку обједињене процедуре обзиром да су у идејном решењу, у делу "Прикључци на инфраструктуру" наведени постојећи прикључци водовода и канализације и електроинсталација.</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>Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе</p>	<p>Породични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.</p> <p>Објекти у пословно-услужним зонама морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.</p> <p>До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција.</p>
<p>Мере заштите</p>	<p>Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.</p>
<p>Мере заштите од пожара</p>	<p>У складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/2009 и 20/2015).</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>

Мере заштите од ратних разарања	<p>На основу Закона о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12), инвеститори немају обавезу изградње склоништа, нити обавезу плаћања накнаде и не прописују се мере заштите.</p>
Енергетска ефикасност	<p>Објект мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).</p> <p><u>Напомена:</u> Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</p>
Инжењерско-геолошки услови	<p>/</p>
Мере и стандарди приступачности	<p>Мере и стандарди приступачности којима се обезбеђује несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, дефинишу се важећим Правилником о техничким стандардима.</p> <p>Приступачност се односи на зграде јавне и пословне намене, објекте за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), као и на стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова.</p> <p>Мере и стандарди приступачности се односи на планирање нових објеката и простора, пројектовање и изградњу и доградњу објеката.</p> <p>Такође се односе и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.</p> <p>Објекти за јавно коришћење јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти.</p>
Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења	<p>/</p>
Рок важења локацијских услова	<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>	<ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (0-Главна свеска и 1- Пројекат архитектуре, бр. техничке документације 17200426 од маја 2017.год.) оверено од стране Главног пројектанта и Одговорног лица пројектанта Наташе Цакић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300Ј04210 и овлашћеног лица "АМК-Орбис"д.о.о., Николе Скобаљића бр.11/77, Лесковац; • Изјава дата од стране Мирјане Стаменковић, Томислава Стојановића и Божидара Стојановића, код јавног бележника Јасмине Спасић, оверена под бр. УОП – II: 2531 – 2017, у Лесковцу, 23.05.2017.год.
<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>

Таксе	<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца" бр.5/15), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од $(30\text{m}^2 \times 87\text{дин./m}^2) + (2 \times 41,45\text{m}^2 \times 57\text{дин./m}^2) = \underline{7.335,30 \text{ дин.}}$ на жиро рачун бр. 840-742341843-24, по моделу 97 са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати је потребно приложити уз предметни захтев за издавање локацијских услова, у склопу Централног електронског система обједињене процедуре (ЦЕОП).</p>	
<p align="center">Обрађивач Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.</p>		<p align="center">Шеф Одељења за урбанизам Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p>