

## ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА-ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 8ђ, 53а, 54, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 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), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015),. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016), и Плана генералне регулације 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/15), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу стамбеног објекта-стамбене зграде са два стана,  
на КП.бр.5990 КО Лесковац, у Лесковцу у Ул. Јадранска бр.6.**

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева и датум издавања локацијских услова	- ROP-LES-26949-LOC-3/2017; - заводни бр. 353-328/17-02; - захтев примљен 08.11.2017. год. -датум издавања: 15.12.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са два стана, на КП.бр.5990 КО Лесковац, у Лесковцу у Ул. Јадранска бр.6.
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Златко Чахтаревих, Ул. Јадранска бр.6, Град Лесковац
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 5990 КО Лесковац, површине 784 м <sup>2</sup> .
	Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 07/2017-3 од јула 2017. год. израђено од стране Г.Т.П.Р „НОМЕ“, из Власотинца, саставни је део ових локацијских услова.  -Пуномоћје-овлашћење од 11.07.2017. год.  -Сагласност сувласника објектима и на КП бр. 6001 КО Лесковац, овера бр. УОП I: 2219-2017 од 25.08.2017. год.  - Сагласност сувласника објектима и на КП бр. 6000 КО Лесковац, овера бр. УОП II: 7963-2017 од 03.10.2017. год.  -Оверен катастарско топографски план за КП бр. 5990 КО Лесковац
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-415/2017 од 27.11.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац. -Копија плана бр. 952-04-415/2017 од 27.11.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.	

	-Уверење-списак објеката на парцели и површине, издато од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац 27.11.2017.год.
Адреса локације – место, улица и број изградње	Ул. Јадранска бр.6, Град Лесковац
Плански основ	План генералне регулације 8 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 18/15)
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	<b>Доминантна и једина намена:</b> Стамбене зграде са два стана  <b>Објашњење:</b> Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.)  <b>Додатни критеријум:</b> До 400 м2 и П+1+Пк/ПС  <b>Класификациони број:</b> 112111  <b>Категорија :</b> А  <b>Учешће у укупној површини објекта:</b> 100%
Постојећа врста земљишта	Земљиште у грађевинском подручју
Потреба за пренаменом земљишта	/
Постојећи објекти на парцели	<b>-објекат бр. 1-</b> постојећи објекат, Површина објекта у основи=117 м <sup>2</sup>  <b>-објекат бр. 2-</b> постојећи објекат Површина објекта у основи=41 м <sup>2</sup>  <b>-објекат бр. 3-</b> постојећи објекат Површина објекта у основи=35 м <sup>2</sup>  <b>-објекат бр. 4-</b> постојећи објекат Површина објекта у основи=30 м <sup>2</sup>  <b>-објекат бр. 5-</b> постојећи нелегални објекат  <b>-објекат бр. 6-</b> постојећи нелегални објекат
Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења	Објекат бр.2 и део објекта бр.1
<p><b>Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 8- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 18/15), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</b></p> <p>Према Плану генералне регулације 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/15) и графичком прилогу "план намене површина", предметна КП бр. . 5990 КО Бобиште, налази се у целини А у зони породичног становања, за коју важе следећа правила грађења и уређења:</p>	

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

У планском обухвату целокупно земљиште је у оквиру грађевинског подручја те се на њему дефинишу услови градње за јавне и остале намене на основу којих ће се вршити спровођење Плана.

#### **3.1. Грађевинско земљиште**

Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију/препарцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и посебна правила).

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

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у планском обухвату ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити пројектом парцелације/препарцелације по условима дефинисаним за образовање грађевинских парцела 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.

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

##### ***3.1.2. Општа правила грађења***

Општа правила грађења важе за цео обухват Плана.

Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља.

Објекат који је изграђен на јавној површини или коридорима инфраструктуре, не може се легализовати.

#### **Објекти јавне намене**

- Прецизна граница између парцела јавне намене и осталих одређена је Планом генералне регулације.

- **Основна намена:** јавне површине и објекти према графиком прилогу бр.5 - План намене површина.

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

- **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. Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже, 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 и
  - у односу на друге објекте на парцели.
- Објекат се поставља тако да не омета инфраструктурну мрежу, објекте на истој и суседним парцелама.
- **Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије** - Растојање грађевинске од регулационе линије за нову изградњу и доградњу постојећих објеката условљено је постојећом грађевинском линијом.
  - Растојање основног габарита и линије суседне грађевинске парцеле износи, на делу бочног дворишта претежно северне оријентације минимално 2,50м, односно на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације минимално 5,00м.
  - Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је 1/2 висине вишег објекта.
  - 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 објеката 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, у зависности од геомеханичког састава тла и у оквиру техничких ограничења у коридорима инфраструктуре.
  - **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.
  - **Паркирање и гаражирање возила**, за редовне кориснике, се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута.
    - Уколико је паркинг површина испред основног објекта, изводи се као отворено паркиралиште.
  - **Обликовање** примерено намени, условима локације и окружењу, уз савремен третман архитектуре.
  - **По архитектури** објекти јавних намена треба да буду препознатљиви и уочљивији од објеката других намена.
    - Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту.
    - У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, деце и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.
    - Доградња и надградња постојећих објеката вршиће се на основу овог плана, а изградња нових објеката захтева даљу планску разраду (урбанистички пројекат).
    - За изградњу објеката јавне намене обавезна је израда урбанистичког пројекта којим ће се детаљније разрадити услови за изградњу, тако да исти својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији буду уклопљени у карактеристике средине.

#### **Објекти остале намене**

- **Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.
- **Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара** прописана је у поглављу 2.5.
- **Надземна грађевинска линија** се поклапа са регулационом линијом на грађевинској

парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

- **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; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. Минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

- **Релативна висина објекта** - Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта; Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

- **Кота приземља објекта** 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 који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

- **Отворене спољне степенице** могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија минимално 3,00м 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.

- **Начин обезбеђивања приступа парцели** - Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50м.

- **Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката** - **Реконструкција** је могућа под следећим условима: замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за зону становања; реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони, не може се дозволити доградња постојећег објекта. **Адаптација** постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.

- **У заштитном пружном појасу** не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји на удаљености мањој од 25,00м, односно 50,00м за индустријске зграде, рачунајући од осе крајњег колосека. Због просторних ограничења, а како је железничка пруга у насипу, предвиђена изградња објеката на растојању мањем од 25,00м, може се планирати на тај начин да се објекти поставе на удаљености не мањој од 6,00м од ножице насипа, али не мање од 12,00м од осе најближег колосека.

- **Грађевинска структура и обрада – архитектонско обликовање** - **Грађевинска структура** треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу. **Обрада** објекта треба да буде од материјала високог квалитета. Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд. Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

- **Одводњавање и нивелација** - Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

- **Уређење грађевинских парцела и ограђивање** - Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање. Зидане и друге врсте ограде према правилима за зону којој припадају постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

- **Паркирање** решава се на грађевинској парцели у нивоу – партерно или у габариту објекта. Изузетно паркирање се може решавати и етажно – у сутеренској или подземној етажи. У случају решења гаражирања у објекту (подземно и сл.), приступ гаражи предвиђа се из унутрашњег дворишта, преко интерног приступа (саобараћајнице). Потребан број паркинга места одредити у складу са наменом, према следећој табели:

**Табела 11 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)**

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркин
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен	40-4 5-7
	Комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен	23-3 7-9
	Агенције	м <sup>2</sup> запослен	25-3 3-4
	Пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45-4 7-9
	Банке, поште	м <sup>2</sup> запослен	30-4 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-1
	Индустрија	м <sup>2</sup> запослен	100- 15-3
	Електросервис	м <sup>2</sup> запослен	30-4 4-6
	Занатске радње	м <sup>2</sup> запослен	60-3 3-4
	Магацини и складишта	запослен	3-4
Продавнице	Робне куће	м <sup>2</sup> запослен	100- 25-4
	Супермаркети	м <sup>2</sup>	50-3
	Мешовита трговина	м <sup>2</sup>	20-4
	Млекара, продавница хлеба	м <sup>2</sup>	30-6
	Посластичарница	м <sup>2</sup>	40-3
	Дуван, новине	м <sup>2</sup>	20-3
	Пијаца	тезга	4-4
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-1
	Диско клуб	столови	3-3
	Хотели А и Б категорије	собе	3-3
		кревети	5-3

**Правила грађења за постојеће објекте, који нису у складу са планираном наменом, до привођења простора новој намени**

Постојећи објекти, легално грађени, а који су постављени у супротности са наменом површином и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених, пословних и производних објеката за побољшање услова живота и рада сматра се обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту. Дозвољава се реконструкција свих врста инсталација, адаптација простора унутар постојећег габарита. За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12,00м<sup>2</sup>.

### **3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

#### **ЗОНА СТАНОВАЊА**

**Доминантна намена:** Становање.

Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

**Пратеће намене у оквиру зоне становања:** У зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања: пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји.

**Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена** - Све намене за које се установи да на основу процене утицаја на животну средину могу да угрозе животну средину и намену породично становање. У овој зони не предвиђа се градња вишепородичних објеката. На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

**Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:**

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

**Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:**

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

**Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу** мањег објекта намењеног малој привреди износи 16,00м.

**Положај објекта у односу на регулацију** - Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,00м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

**Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:**

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;

- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и

- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

**Удаљеност од границе парцеле** - Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације .....

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације .....

- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта .....

- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....

**Најмања удаљеност објеката од границе парцеле** - 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:

1. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....

2. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....

**Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката** - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,00м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност иноси мање од 3,00м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

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

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања стамбени, пословни и помоћни, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

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

**Највећа дозвољена спратност и висина објеката** - Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је максимално П+2 (приземље и две етаже) или П+1+Пк (приземље, две етаже и поткровље).

Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Висина породичног објекта не може прећи 12,00м. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

**Грађевински елементи на нивоу приземља** могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м,
- конзолне рекламе - 1,20м на висини изнад 3,00м.

**Грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију – уколико је минимално 3,00м 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 5,00м) - 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

Парцеле чија је ката 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 надлежни општински орган.

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

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

Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују.

**Изградња других објеката на истој грађевинској парцели** - Могу се градити главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми. Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат који не угрожава становање.

**Помоћни објекти** могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже и сл.) може да буде максимум П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде максимално 5,00м (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не



може да прелази висину главног објекта. Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30m<sup>2</sup>.

Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели. У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површину основног објекта.

**Пословни објекти:** могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.

На грађевинским парцелама већим од 800m<sup>2</sup>, *могуће је градити објекте мање производне делатности.* У оквиру пословног-производног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.

Како у зони становања није предвиђена изградња вишепородичних објеката, затечени објекти у блоку 58 могу се реконструисати, доградити, адаптирати, санирати и инвестиционо и текуће одржавати по условима који су прописани ову зону.

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЉА И УРЕЂЕЊА НА ОСНОВУ ПРИЛОЖЕНОГ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА , А КОЈА СУ У САГЛАСНОСТИ СА ПРАВИЛИМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА- Плана генералне регулације 17- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 29/16):**

Индекс изграђености	Планирно стање-0.48 мах. по ППР-8 =П+2
Индекс заузетости %	Планирно стање-34,4% мах. по ППР-8 = 50%
Намена објекта	Индивидуално становање
Хоризонтални габарит	Као у приложеном идејном решењу, односно: 20,45м x 5,40м + 0,40м + 5,40 м
Спратност објекта	Планирана: П+1 (приземље и спрат)
Нумерички показатељи:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Спратност планираног објекта -П+1</li> <li>- Број функционалних јединица-2</li> <li>-Укупна БРГП надземно: 225,00 м<sup>2</sup></li> <li>-Укупна НЕТО површина:172,50 м<sup>2</sup></li> <li>-Укупно бруто површина приземља-заузетост објекта парцелом = 111,00 м<sup>2</sup></li> <li>-Приступ објекту -постојећи са јавне површине са источне стране, Ул. Јадранске</li> <li>-Паркирање решити у оквиру парцеле – 4 паркинг места за аутомобиле отвореног типа предвидети</li> </ul>

	-спратна висина: 2,80 m	
Регулациона и грађевинска линија	у складу са графичким прилогом идејног решења и графичким прилогом ПГР-а 8- план регулације и нивелације, задржава се постојећа регулациона и грађевинска линија	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	у складу са графичким прилогом идејног решења	
Међусобна удаљеност постојећег објекта и суседних објеката	у складу са графичким прилогом идејног решења	
Коте	терена	У складу са идејним решењем
	приземља	У складу са идејним решењем
	венца	У складу са идејним решењем
	слемена	У складу са идејним решењем
Кров	У складу са идејним решењем	
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са идејним решењем	
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	У складу са идејним решењем	
Етапност изградње	У складу са идејним решењем-цео објекат	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Прилаз објекту	Постојећи са јавне површине са источне стране, Ул. Јадранске	
Зеленило	У складу са идејним решењем -36%	
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.	
Нивелација парцеле	У складу са идејним решењем	
<b>УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ</b>		
Саобраћај	Користи се постојећи прилаз са јавне површине са источне стране, Ул. Јадранске	
Прикључак на водоводну мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 29.11.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац	

Прикључак на канализациону мрежу	У складу са издатим условима - услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 29.11.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	У складу са Обавештењем бр. 332947/1-17 од 13.12.2017. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " Електродистрибуција Лесковац
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ:</b>	
Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.  Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор је у обавези да изради и приложи пројекат рушења објеката који се уклањају.
Енергетска ефикасност	Израдити елаборат енергетске ефикасности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе
Цивилна заштита	У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12).
<b>НАПОМЕНА:</b>	
<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>ПГД-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 и 77/2015).</p> <p>Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор прилаже доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту 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>Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор је у обавези да изради и приложи пројекат рушења објеката који се уклањају.</p> <p>Израдити елаборат енергетске ефикасности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>-Идејно решење са главном свеском бр. 07/2017-3 од јула 2017. год. израђено од стране Г.Т.П.Р „НОМЕ“, из Власотинца, саставни је део ових локацијских услова.</p>	

<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24 са позивом на бр. 97 21-058.</p>		
<p><b>Рок важности:</b></p>		<p>Локациски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев</p>
<p><b>Таксе:</b></p>		<p>На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, <b>градска административна такса за израду услова</b> износи <b>12825 динара</b> (<math>225.00 \text{ м}^2 \times 57 \text{ дин/м}^2</math>) и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. <b>840-742241843-03</b>, са позивом на број <b>97 21-058</b> , у корист Града Лесковца за израду локациских услова.</p>
<p><b>Обрађивач:</b> Љубић Жарко, дипл. инг. арх.</p>	<p><b>Шеф одесека:</b> дипл. правник Душанка Здравковић</p>	<p><b>Шеф одељења:</b> дипл. правник Миленковић Јасминка</p>