

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву СЗТР ДЕКОР ПЛУС ТРИСТА ЧУДА , Бешић Бобан ПР, ул. Јужноморавских Бригада 237, Лесковац, поднетог од стране пуномоћника, пројектног бироа "ARCHBOX" Биро за урбанистичко архитектонско пројектовање и инжењеринг ул. Булевар Ослобођења бб, Лесковац, односно одговорног пројектанта: Душана Стојковића дипл.инж.арх.– за издавање локацијских услова, за доградњу (надградњу) дела пословног објекта од П на П+1 на КП бр. 4415/1 КО Лесковац, 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 бр.6 „Дубочица“ („Сл.гласник града Лесковца“,бр. 31/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу (надградњу) пословног стамбеног објекта спратности од П на П+1 на КП бр. 4415/1 КО Лесковац у ул. Савска 2

Број предмета	ROP-LES-34125-LOCH-3/2018 Заводни бр. 353-344/17-02
Датум издавања локацијских услова	09.02.2018.год.
Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова / правно или физичко лице и адреса	Физичко лице: "ДЕКОР ПЛУС ТРИСТА ЧУДА" Бобан Бешић ПР
Адреса локације	ул. Савска 2, Лесковац
Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице	Правно лице: СЗТР "ДЕКОР ПЛУС ТРИСТА ЧУДА" Бобан Бешић ул. Јужноморавских бригада бр. 237, Лесковац. <i>(Пуномоћје потписано својеручним потписом од стране Душана Стојковића дана 09.11.2017.год.,Биро за пројектовање "Arch Vox" из Лесковца и потписано својеручним потписом од стране Бојана Станисављевића "БОНЕС ГРОУП" ДОО ул. Ђорђа Стаменковића бб– Лесковац, приложено уз захтев за издавање локацијских услова у склопу ЦЕОП-а).</i>

<p>Број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела налази, односно број катастарских парцела и назив катастарских општина на којима се те парцеле налазе, ако се локацијски услови издају за више парцела</p>	<p>КП бр. 4415/1 КО Лесковац</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. 4415/1 КО Лесковац је 343,00m² према списку парцела КО Лесковац, који је издат дана 08.02.2018.год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације (ПГР) бр.6 „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 и 96/2016)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Списак парцела КО Лесковац који је издат дана 08.02.2018.год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац. • Копија плана бр. 952-04-35/2018 од 07.02.2018.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>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 123001 – Зграде за трговину на велико и мало до 400m² и П+1, Категорија: Б

гласник РС", бр. 22/2015)	
<p>Бруто површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, (уколико се издају за зграде)</p>	<p>Укупна површина парцеле 343,00 m²</p> <p><u>УКУПАН ПРОРАЧУН ИЗГРАЂЕНОСТИ НА ПАРЦЕЛИ 4415/1 КО ЛЕСКОВАЦ</u></p> <p>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:</p> <p>- Основа подрума 76,66 m²</p> <p>- Основа приземља 156,71 m²</p> <p>- Основа спрата 111,39 m²</p> <p>НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ:</p> <p>Планира се доградња спрата изнад пословног дела објекта</p> <p>- Основа подрума 76,66 m²</p> <p>- Основа приземља 156,71 m²</p> <p>- Основа спрата 156,71 m²</p> <p>Укупнна БРГП надземно објекта 313,42 m²</p> <p>Укупнна НЕТО површина објекта 156,71 m²</p> <p>Индекс изграђ. Планирани = 313,42 / 343,00 = 0,91 < 1</p> <p>Индекс заузет. Планирани = 156,71 x 100 / 343,00 = 45,7% < 50%</p> <hr/> <p><u>Предметни објекат који се дограђује (надграђује)</u></p> <p><u>Од постојећег П на П+1 (доградња спрата)</u></p> <p>Постојеће стање: П = 45,32 m²</p> <p>Планирано стање: П+1 = 90,64 m²</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази</p>	<p>На основу Плана генералне регулације б – „Дубочица“ („Сл.гласник града Лесковца“,бр. 31/15), целина 4 - блок 31, утврђено је да постојећи индекс заузетости парцеле не прелази 45%.</p> <p>Извод из плана ПГР бр.6 - "Дубочица" :</p> <p>Површине и објекти остале намене</p> <p><u>Становање</u>-као претежна намена у обухвату Плана се задржава. Унапредити квалитет постојећег становања, уз стварање услова за контролисану нову изградњу. Планирана организација становања у постојећим зонама уређиваће се, кроз повећање индекса заузетости и повећање спратности, на постојећим парцелама кроз доградњу, реконструкцију, ревитализацију и санацију, као и изградњу на слободним постојећим и новопланираним парцелама за породично и вишепородично становање.</p> <p><u>Пословање</u>-унапређење постојећих функција заступљени у виду трговина, услуга, угоститељства, туризма, културе, администрације и сл.</p> <p>На парцелама у зони становања постоји могућност градње објеката у виду заната</p>

предметна
парцела, из
планског
документа

и услуга, као доминантни на парцели или у склопу објеката становања у складу са параметрима и условима за зону претежне намене, под услов да не ремете и угрожавају зону становања.

Целина 4 П= 12,81ha

Граница целине је између осовине Булеvara Николе Пашића на северу, осовине корита реке Ветернице на истоку, осовине ул. Ветерничке на југу и ул. Јужноморавских бригада на западу.

Породично становање-у целини заузима највећу површину у односу на остале намене, са изграђеним двојним објектима. Јужни и северозападни део целине карактеристични су са парцелама мање од минимално утврђене правилима грађења. Објекти су претежно грађени као самостални објекти на парцели, док североисточни део карактерише изградња двојних стамбених објеката који се наслањају на транзитну саобраћајницу са колским прилазом у залеђу.

Претежна намена породично становање- планира се задржавање постојеће зоне породичног становања са двојним и самосталним објектима и њихово унапређење кроз повећање животног стандарда, унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију).

Парцеле које 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. 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. Сви садржаји у обухвату зоне породичног становања становања реализују се директно према смерницама из Плана.

Урбана обнова у зони породичне градње на парцелама који немају основ да буду грађевинске, као и на парцелама које имају безусловне објекте могућа је укрупњавање парцела формирањем грађевинске парцеле до минимума за градњу објеката вишепородичне и пословне намене према општим смерницама и смерницама за урбану обнову уз обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

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, и не може се вршити парцелација за слободностојећи објекат.

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

	<p>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 закупац 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. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу а инфр структурним 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><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбан стистичка регулација</i></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 објеката, 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 објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.</p> <p><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација</i></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 објеката 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	Објекти могу бити постављени на

	<p>парцели</p>	<p>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>
	<p>Висина објекта</p>	<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

		<p>нивелете јавног или приступног пута,</p> <p>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте,</p> <p>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 коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота 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, доксати, 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. Испади на објекту не смеју се градити на</p>

		<p>растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
	Отворене степенице спољне	<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>
	Грађевински испод коте тротоара елементи	<p>Подрумске етаже, 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 етаже, 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 нивоа коте тротоара - 1,00m. <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	<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 4 - 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.</p>

	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. 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.
Одводњавање и нивелација	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати 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.

Табела 4 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	m ²	70
	Вишестажна зграда ван блока	m ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	m ²	40-60
		запослен	5-7
	Комунална предузећа	m ²	23-35
		запослен	7-9

2.6. 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 општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу према важећем закону.

2.6.1. 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 свде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе 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.

2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене

2.6.2.1. 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	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је
---------------------------------------	---	---

	<p>формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле</p>	<p>300,00m², двојног објекта је 400,00m² (две по 200,00m²), објекта у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објекта 200,00m², као и објекта у прекинутом низу - 200,00m².</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 m, двојних објекта 16,00 (два по 8,00 m) и објекта у непрекинутом низу 5,00m.</p>
	<p>Максимална спратност објекта</p>	<p>Четири надземне етажe</p>
	<p>Максимални индекс заузетости</p>	<p>50%</p>
	<p>Ограђивање</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА</p>		
<p>3.1. Спровођење Плана генералне регулације</p>		
<p>Спровођење Плана генералне регулације вршиће се:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Издавањем локацијских услова/информације о локацији на основу правила уређења и правила грађења за зоне и целине које се директно спроводе на основу ППР; - Урбанистичким пројектима: за целине/секторе за које је планом прописана обавеза њихове израде. 		
<p>Индекс изграђености</p>	<p>Према ИДР 0,91 (према плану макс. спратност објекта четири надземне етажe).</p>	
<p>Индекс заузетости %</p>	<p>Према ИДР 45,77% (према плану макс. 50%).</p>	
<p>Мин. % зелених површина</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.</p>	
<p>Паркирање</p>	<p>Решити на КП бр. 4415/1 КО Лесковац, према нормативу 1 паркинг место/објекту (домаћинству).</p>	

Хоризонтални габарит објекта	Према ИДР – Планирани.
Спратност објекта	Пословни објекат П+1 (приземље и спрат)
Регулациона и грађевинска линија	Према ИДР - ситуационом плану.
Пренамена	/
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ИДР - ситуационом плану.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ИДР - ситуационом плану.
Висинске коте	Према ИДР.
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, са улице Савске.
Одводњавање атмосферских и површинских вода	<p>Површинске воде са КП бр. 4415/7 КО Лесковац не усмеравају према суседним парцелама.</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 усмеравају према другој парцели.</p>
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења, саставни су део ових локацијских услова	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Електроинсталације:</u> Постојећи прикључак на електроенергетску градску мрежу. • <u>Водовод и канализација:</u> Постојећи прикључак на водоводну и канализациону градску мрежу.
Мере заштите	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.

Заштита од потреса	<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>
Енергетска ефикасност	<p>Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).</p> <p>Напомена: Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</p>
Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења	<p style="text-align: center;">/</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>
Други подаци, у складу са посебним законом	<p style="text-align: center;">/</p>
Саставни део ових локацијских услова	<p>Идејно решење (0. Главна свеска бр. 84/17 од Октобар .2017.год. и 1. Пројекат архитектуре бр. 84/17 од Октобар 2017.год), оверено од стране:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Одговорног лица пројектанта Душана Стојковића, дипл.инж.арх., - „ARCHIBOX“- Биро за урбанистичко архитектонско пројектовање и инжењеринг ул. Булевар Ослобођења бб, Лесковац. • Главног и Одговорног пројектанта пројекта архитектуре: Душан Стојковић, дипл. инж.арх. (бр. лиценце: 300 Р155 16).
	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити извођењу радова, 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>Напомена</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 и 96/2016).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу.</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>Сходно члану 8ђ Закона о планирању и изградњи („Сл. гл. РС“ бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлика УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлика УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гл. РС“ бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлика УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлика 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), таксу за израду ових локацијских услова потребно је уплатити у износу од:</p> <p>$B = 87,0 \text{ дин}/\text{m}^2 \dots\dots\dots 45,32 \text{m}^2 \times 87,0 \text{ дин}/\text{m}^2 = 3942,84 \text{ дин.}$</p> <p>-----</p> <p>Укупно: 3.943,00 дин.</p> <p>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 – предметног захтева.</p>	
<p>Обрађивач Милан Цветанвић, дипл. инж. арх.</p>	<p>Шеф одсека Душанка Здравковић, дипл. прав.</p>	<p>Шеф Одељења за урбанизам Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p>