

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

Поступајући по захтеву Михајловић Срђана из Лесковца, ул. 4. јули бр. 6, Лесковац, поднетог дана 27.05.2020. год. преко пуномоћника –Небојше Дикића, ул. Пчињска бр. 12, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19), члана 6-15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС”, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) а у вези члана 18 (с6) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 31/19) и Плана генералне регулације 11 - "Насеље између Бојничког и Лебанског пута" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за доградњу стамбеног објекта,
на КП бр. 9620/16 КО Лесковац у Лесковцу**

Број предмета	ROP – LES – 12058 – LOC – 1/2020 заводни бр. 353-186/20-02	
Датум подношења захтева	27.05.2020. год.	
Датум издавања локацијских услова	02.06.2020. год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Михајловић Срђан
	Адреса	ул. 4. Јули бр. 6, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Небојша Дикић, ул. Пчињска бр. 12, Лесковац
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
3. Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	Катастарско-топографски план, бр. 952-065-7086/2020, од 29.01.2020. године, израђен од стране Бироа за геодетске послове „Јовић Неша“ д.о.о. из Лесковца
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		
Адреса локације	Улица 4. јули бр. 6, Лесковац	
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно	У склопу ЦЕОП-а, под бројем ROP – LES – 12058 – LOCH – 1/2020 прибављена је од РГЗ-а следећа документација:	

<p>члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.68/2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Податак о површини парцеле, који је издат дана 01.06.2020. год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац • Копија плана бр. 952-04-065-7882/2020 од 01.06.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом. 		
<p>Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)</p>	<p>Број КП</p>	<p>Катастарска општина</p>	<p>Површина катастарске парцеле</p>
	<p>9620/16</p>	<p>Лесковац</p>	<p>388,00 m²</p>
<p>Подаци о постојећим објектима на парцели</p>			
<p>Број објеката који се налазе на парцели/парцелама</p>	<p>Према катастарско-топографском плану и техничком опису из ИДР, на катастарској парцели КП бр. 9620/16 КО Лесковац се налазе два објекта – стамбени објекат спратности П, површине 95,03 m², који је предмет доградње, и нелегални помоћни објекат, површине 22,45 m², који се уклања.</p>		
<p>Постојећи објекти се</p>	<p><input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input checked="" type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања</p>		
<p>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</p>			
<p>Сажети технички опис из Идејног решења</p>	<p>Инвеститор: Срђан Михајловић, Ул. 4. јули бр. 6, Лесковац Локација: КП бр. 9620/16 КО Лесковац у Лесковцу Објекат: Слободностојећи породично стамбени објекат Врста радова: Доградња</p> <p>ТЕХНИЧКИ ОПИС</p> <p>Уз ИДР за доградњу стамбеног објекта на К.П.бр.9620/16, КО Лесковац, за потребе инвеститора.</p> <p>ОПШТЕ НАПОМЕНЕ: На локацији инвеститора извршити доградњу постојећег стамбеног објекта према закону о градњи и правилима струке. Терен је раван. Ситуациони план је рађен на основу катастарско-топографског плана. Спратност новопроектваног објекта је Пр+1 са габаритима и положајем као у ситуационом плану. Усвојена апсолутна</p>		

<p>Сажети технички опис из Идејног решења</p>	<p>кота објекта 228,04м, релативна 0,00м. У северном делу парцеле постоји помоћни објекат који је нелегално изграђен и који инвеститор хоће да поруши. Површина тог објекта је 22,45м². Парцела се граничи јужном међном линијом са улицом 4. Јули.</p> <p>КОНСТРУКЦИЈА; Објекат доградити у систему подужних и попречних носећих зидова од опеке, са армирано – бетонским серклажима, чиме се постиже одговарајућа сеизмичка стабилност. Кровну конструкцију урадити од чамове грађе као вишеводни кров у складу са условима. За кровни покривач усвојити дупло-фалцовани цреп одговарајућег нагиба. Одводњавање са крова решено системом хоризонталних и вертикалних олучних цеви, са одводом воде на парцелу инвеститора.</p> <p>УНУТРАШЊА ОБРАДА: Унутрашње зидове малтерисати, глетовати и кречити полудисперзијом са свим предрадњама. Сви подови су обрађени и детаљно описани у легендама цртежа. Сви плафони се малтеришу, глетују и крече полудисперзивном бојом.</p> <p>СПОЉНА ОБРАДА: Фасаду урадити пресованим стиропором на лепку и мрежици а дебљину стиропора усвојити према елаборату енергетске ефикасности објекта, у тону по избору инвеститора. Кровне препусте опшити по избору инвеститора. Унутрашњу столарију урадити од чамове грађе И класе, са потребним оковима за несметано отварање, проветравање, и застаклити. Спољна столарија је од ПВЦ термо профила са термо-прекидима такође према елаборату ЕЕ. Око објекта урадити тротоар потребне ширине, као и прилаз до самог објекта. Све радове извести у складу са законом, важећим прописима и нормативима.</p> <p>ПРИКЉУЧАК НА ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈУ; Није потребан нови прикључак, објекат поседује прикључак на водоводну мрежу, одвод је у постојећу канализацију.</p> <p>ПРИКЉУЧАК НА НИСКОНАПОНСКУ МРЕЖУ; Објекат има постојећи прикључак на нисконапонску мрежу. Није потребно повећање капацитета.</p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>- 112111 – Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак (за одмор и сл.), до 400м² и П+1+Пк; - Категорија објекта "А"; - Учеће у укупној површини објекта 100%.</p>
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 11 - "Насеље између Бојничког и Лебанског пута" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14)</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа - План генералне регулације 19 - "Доње Синковце" у Лесковцу ("Службени гласник</p>	<p>Према Плану генералне регулације 11 - "Насеље између Бојничког и Лебанског пута" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Према графичком прилогу бр.03 "Постојеће стање", предметна КП бр. 9620/16 КО Лесковац, припада грађевинском блоку 69, целини 2ц и припада зони постојећег породичног становања; • Према графичком прилогу бр.04 "Планирана намена са целинама", предметна КП бр. 9620/16 КО Лесковац налази се у <u>зони планираног породичног становања</u>.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а

Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду.

3.1. Грађевинско земљиште

Правила грађења на грађевинском земљишту дефинисана су као: **скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката** (као општа и правила по наменским и функционалним целинама и подцелинама).

3.1.1. Општа правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

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

Облик и површина грађевинске парцеле: независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.

Свака грађевинска парцела мора имати **директан приступ** на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене.

Грађевинска парцела може се формирати препарцелацијом и парцелацијом до утврђеног минимума на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле.

Исправка граница парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове формирања грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске парцеле.

3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све целине у обухвату 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 оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска одређења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила и посебна правила грађења за подцелине**.

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

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

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, целинама и подцелинама.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања, привређивање и пратеће садржаје у функцији становања.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким и просторним целинама.

Претежне намене површина

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу намена површина.

Врсте и намене објеката који се могу градити

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и други компатибилни објекти.

У оквиру грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, дозвољена је изградња других објеката, као пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели компатибилних намена бр.4.

Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена

До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

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.

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.....1,50м
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50м
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта..... 4,00м
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу..... 1,50м

Висина објекта

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 1,60 м 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).

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне

пројекције испада), и то:

-излози локала -0,30 м, 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 -2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;

-платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом -1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,

-конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) могу да пређу грађевинску линију, за индивидуалне, двојне и вишепородичне објекте и то:

-уколико је мин. 3,0м удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

-на делу објекта према предњем дворишту 1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) -0,60м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) -0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;

-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) за објекте у низу, уколико је грађевинска линија удаљена најмање 3м од регулационе, могу да пређу преко основне линије габарита објекта и то:

-препуст до 2,50м према предњем и задњем дворишту (сви објекти, без обзира на оријентацију);

-препуст до 1,5м, први и последњи објекат у низу, уколико је међусобно растојање основног габарита објекта од објекта на суседној парцели најмање 4м.

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

Начин обезбеђивања приступа парцели

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

Паркирање и гаражирање

За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објеката и врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели бр. 7. Нормативи за паркирање по наменама

Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

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.

Архитектонско обликовање

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу. Обрада објекта треба да буде од материјала високог квалитета.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препоручује се 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.

Код вишепородичних објекта препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Спољни изглед вишепородичног објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

1.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1А И 1Б, ПОДЦЕЛИНАМА 2А, 2Б, 2Ц, 2Е И 2Ф, ПОДЦЕЛИНАМА 3А И 3Б, ПОДЦЕЛИНИ 4А И ПОДЦЕЛИНИ 5Ц

Доминантна намена: Становање (породични и вишепородични објекти), вишепородични објекти социјалног становања, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања и дуж линијских центара

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.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - слободностојећи објекти: подцелине **1а и 1б**, подцелине **2а, 2б, 2ц, 2е и 2ф**, подцелине **3а и 3б**, подцелине **4а** и подцелина **5ц**

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи стамбени објекат300 м²

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи 400м²

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу мањег производног објекта износи 16,00м.

Положај објеката у односу на регулацију, грађевинске линије и границе грађевинске парцеле

Грађевинска линија је линија до које и на којој је могућа изградња објекта. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктуре и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

У случају замене објекта објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте. Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу површина јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити.

Код планирања и изградње нових објекта у прекинутом низу минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%), и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 – План регулације и нивелације;

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Најмања дозвољена међусобна удаљеност нових породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0 м.

Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле

На грађевинским парцелама за изградњу код породичних слободностојећих објеката чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела минимално растојање од суседних бочних парцела износи 2,5 м.

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:

- на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,00м
- на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције немогу 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 који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Породично становање (слободностојећи објекти)

- индекс заузетости парцеле:.....50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. С+П+2+Пк (сутерен, приземље, две етажe и поткровље).

Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања.

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.

У зони становања на парцелама већим од 400 m², где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и **пословне објекте**.

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

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% бруто површине објекта.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70% бруто површине објекта.

Производна делатност може егзистирати као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

2.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Габарит објекта, бруто површина, капацитет, дужина	<p>Према идејном решењу бр. 1-04/2020 из маја 2020.године, које је израђено од стране бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске активности „Фарос инжењеринг“ из Лесковца:</p> <p>Новопроектирано стање: Површина земљишта под објектом: 98,75 m² БРГП надземно: 193,75 m²</p>
Спратност објекта	Према Идејном решењу, спратност објекта је П+1
Број функционалних јединица/станова	2 функционалне јединице
Висинске коте	У складу са ИДР: Кота терена: + 0,00 (228,04) m Кота слемена +9,20 (237,58) m Кота венца: +6,72 m (234,76) m
Кров	У складу са ИДР, оријентација слемена С-Ј Нагиб крова 30° Материјализација крова: Фалцовани цреп
Индекс изграђености	Према ИДР.....0,499
Индекс заузетости %	Према ИДР.....25,45% (максимално 50% према Плану)
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану ИДР, грађевинска линија је планирана са дозвољеним растојањем од регулационе линије тј. иза планом прописане грађевинске линије.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	У складу са ситуационим планом ИДР. Према Плану, најмања дозвољена међусобна удаљеност нових породичних стамбених објеката је 4,0 м.
Прилаз објекту	Према ситуационом плану ИДР-а, пешачки и колски прилаз предметној КП бр. 9620/16 КО Лесковац остварује се са јужне стране, из улице 4.јули, односно са КП бр. 9574/1 КО Лесковац.
Паркирање	У складу са наменом објекта и ИДР предвидети <u>два паркинг места на предметној КП бр. 9620/16 КО Лесковац.</u>
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према графичкој документацији из ИДР.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела и идејном решењу.
Етапност изградње	Цео објекат

Карактер (стални или привремени)	Стални	
Одводњавање атмосферских и површинских	Површинске и атмосферске воде не усмеравају према суседним парцелама и објектима.	
Нивелација парцеле	Предметна парцела се налази на равном терену, тако да није потребно насипање.	
Инжењерско-геолошки услови	/	
Мере заштите	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.	
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима.	
Енергетска ефикасност	<u>Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</u>	
Приложене сагласности у склопу Идејног решења	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input type="checkbox"/>	У главној свесци и техничком опису ИДР-а, пројектант се изјаснио да објекат има постојећи прикључак на нисконапонску мрежу и да није потребно повећање капацитета.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input type="checkbox"/>	У главној свесци и техничком опису ИДР-а, пројектант се изјаснио да није потребан нови прикључак, објекат поседује прикључак на водоводну мрежу, одвод је у постојећу канализацију.
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input type="checkbox"/>	/
Геодетске подлоге које је потребно приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе и захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова по члану 145. Закона		
<input type="checkbox"/>	<p>1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019);</p> <p>2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водава,</p>	

<p>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</p> <p><u>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС”, бр. 73/2019).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p>
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење бр. 1-04/2020 од маја 2020. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске активности „Фарос инжењеринг“ из Лесковца, ул. Бабички одред 4Б/3, оверено од стране:</p> <p>Одговорног лица пројектанта Небојше Дикића и главног и одговорног пројектанта Срђана Лакетића, број лиценце 317 D909 06.</p>	
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе 24 месеца 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>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><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити Елаборат заштите од пожара.</u></p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/19).</p>	

<p>Напомена</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>Решење о грађевинској дозволи се издаје инвеститору који има одговарајуће право 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, 145/2014, 83/2018, 31/19 и 37/19).</p> <p>Сходно члану 8ђ. 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, 132/2014,145/2014, 83/18 и 31/19 и 37/19), 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. 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, 145/2014 83/18, 31/19 и 37/19).</p>	
<p>Поука о правном леку</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>Локацијске услове доставити</p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>	
<p>Таксе</p>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр.2/10,10/10, 13/10,3/12,23/14,5/15, 51/16, „Службени гласник РС“, бр.15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), таксу за израду ових локацијских услова потребно је уплатити у износу од $(193,75 - 95.03) \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = \underline{5.627,04 \text{ дин.}}$ на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058, у корист града Лесковца и доказ о уплати за издавање локацијских услова, као и уплате за издату документацију од РГЗ-а потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре.</p>	
<p>Обрађивач</p>		<p>Шеф одељења за урбанизам</p>
<p>Ивана Радосављевић, дипл. инж. арх.</p>		<p>Жикица Стојановић, дипл. еџц.</p>