



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-2305-LOC-2/2022

Заводни бр.: 353-144/22-02

Датум: 29.04.2022.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Стојановић Милентија из Грделице (варош), ул. Боре Пешића бр. 11, који је поднет дана 08.03.2022, преко пуномоћника – Пројектни биро „Планер Пројект“ из Лесковца, ул. Пролетерска бр. 30, Лесковац, на основу члана 8ђ. и члана 57. став 5. 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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020) и Плана генералне регулације за насељено место Предејане ("Службени гласник града Лесковца", бр.15/19), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СА ПОМОЋНИМ ОБЈЕКТОМ,

НА КП БР. 107 И 108 КО ПРЕДЕЈАНЕ ВАРОШ

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП;
- Пуномоћје;
- Катастарско-топографски план
- Идејно решење бр. 02/19.01.2022., Лесковац (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта – Пројектни биро „Планер Пројект“ из Лесковца, ул. Пролетерска бр. 30, Лесковац, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Драгане Лазих, дипл. инж. арх, број лиценце 300 D711 06, и одговорног лица пројектанта Већимира Ђорђевића.

II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019):

-Орган је надлежан за поступање по захтеву..... ДА;

-Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке.....ДА;

-Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев.....ДА.

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ ПУТЕМ ЦЕОП-а ОД РГЗ-а:

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-5726/2022 од 23.03.2022.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Уверење бр. 952-04-308-172/2022 од 22.03.2022.год., издато од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање, да сагласно подацима катастра водова за општину/град Лесковац, на к.п. бр. 107, 108, К.О. Предејане Варош нема евидентираних подземних и надземних водова;

IV. 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: Податак о површини парцеле преузет је са сервисне магистрале. У склопу преузетог документа *Претрага по броју парцеле* од 29.04.2022.године, за предметну КП бр. 107 КО Предејане Варош, $\Pi = 151 \text{ m}^2$ за предметну КП бр. 108 КО Предејане Варош, $\Pi = 174 \text{ m}^2$ (приложен у склопу предмета ROP-LES-2305-LOC-2/2022);

V. **ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ:** Предметне катастарске парцеле КП бр. 107 и 108 КО Предејане Варош појединачно не испуњавају услов за грађевинску парцелу. За формирање грађевинске парцеле потребно је спајање ових катастарских парцела.

VI. **ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:** ///

VII. **СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ:** Пре издавања употребне дозволе потребно је извршити спајање катастарских парцела КП бр. 107 и 108 КО Предејане Варош.

VIII. **ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА:** У свему према приложеном катастарско-топографском плану

IX. **ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА:** ///

X. **ОЗНАКА КЛАСЕ И НАМЕНЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА СХОДНО ПРАВИЛНИКУ О КЛАСИФИКАЦИЈИ ОБЈЕКТА ("СЛ. ГЛАСНИК РС", БР. 22/2015):**

- Назив: Стамбене зграде
- Објашњење: Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће
- Додатни критеријум: До 400 м² и П+1+Пк (ПС)
- Класификациони број: 111011
- Категорија: А
- Учешће у укупној површини објекта: 100 %;

XI. **ПЛАНСКИ ОСНОВ:** План генералне регулације за насељено место Предејане ("Службени гласник града Лесковца", бр.15/19)

XII. **ПОДАЦИ О ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА, ПРИБАВЉЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:**

Предметне КП бр. 107 и 108 КО Предејане Варош налазе се у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Предејане ("Службени гласник града Лесковца", бр.15/19), целини 16, у зони: породично становање. Важе следећа правила:

ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Општа правила уређења и грађења простора

Општа правила важе за све намене у обухвату Плана по зонама и подзонама и чине их:

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

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

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

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

Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.	
Грађевинска парцела има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са са правилима за намену за коју се формира.	
Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума који је утврђен за претежну намену.	
ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ	

Регулациона линија	<p>Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p>Дефинисана је у графичким прилозима: бр.5 - План регулације и нивелације и бр.6 – Урбанистичка регулација.</p>
Грађевинска линија	<p>Линија на површини земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.</p> <p>Подземна грађевинска линија 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>Дефинисана је у графичком прилогу бр.6 – Урбанистичка регулација.</p> <p>Уколико грађевинска линија прелази преко постојећег објекта, постојећи објекат се задржава, а доградња објекта врши се у складу са грађевинском линијом и осталим правилима грађења датим овим планом.</p> <p>У случају рушења постојећег објекта, изградња новог усклађује се са планираном грађевинском линијом.</p>
ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	<ul style="list-style-type: none"> - за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средине - на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре - у заштитној зони електроенергетског појаса - у заштитној зони водотокова у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама
Положај објекта на парцели	Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.
Висина објекта	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасадну 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 (навеше), 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) за објекте постављене у непрекинутом низу висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,

	4) Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
Кота приземља објекта	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <p>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</p> <p>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине,</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>
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	<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, и сл.).</p>
Грађевински елементи објеката	<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>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, и</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p> <p>Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
Отворене спољне степенице	<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 елементи испод коте тротоара	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављене на регулациону линију.</p> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>

<p>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</p>	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Изузетно грађевинска парцела се може формирати без приступа на јавну саобраћајну површину, преко приватног пролаза мин. ширине 2,50m.</p> <p>Постојеће изграђене грађевинске парцеле које немају приступ јавној саобраћајној површини се задржавају.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 12 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно и приземно у габариту објекта, и изван габарита објекта надземно на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p>
<p>Одводњавање и нивелација</p>	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>
<p>Ограђивање</p>	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.</p> <p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p>
<p>Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго</p>	<p>Објекте архитектонски обликовати у складу са планираном наменом и окружењем, уз уклапање у просторну целину; архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле/комплекса.</p>

2.2. Правила уређења

У складу са карактеристикама, дефинисане су смернице за развој насеља - општинског субцентра и секундарног туристичког центра. Концепција просторног уређења и изградње подручја обухвата Плана, заснива се на унапређењу постојећих и увођењу недостајућих функција у насељу, регулисању саобраћајне мреже и инфраструктурном опремању насеља, а у складу са наслеђеном структуром насеља и потребама корисника простора, као и планским обавезама из планова вишег реда и планова из претходног периода који су од утицаја на планско решење.

2.2.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне

Подручје обухвата Плана подељено је према намени простора на 9 зона, а границе су дефинисане регулацијама саобраћајница или границама комплекса.

ЗОНА 1 - становање (породично и вишепородично) заузима највећи део површине насеља. У оквиру зоне становања, издвајају се четири просторне целине - подзоне према карактеристикама условљеним историјским развојем насеља, карактеристикама терена и типом изградње:

Подзона 1б - чини је породично становање северно од Рупске реке и источно од државног пута ПА реда ознаке 258 - веза са државним путем А1 (петља Лесковац центар) Лесковац - Владичин Хан - Врање - Бујановац - државна граница са БЈР Македонијом

2.2.2. Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина одређених планом према морфолошким, планским, обликовним и другим карактеристикама

ЗОНА 1: П= 33,35 ha

Земљиште: грађевинско

Намена: породично и вишепородично становања; администрација и управа могу се наћи као компатибилна намена у зони становања (нарочито дуж линијског центра).

Подзоне: 1a, 1б, 1в, 1г

Подзона 1б: П=14,34ha

Намена: породично становање

Планира се: Унапређење зоне кроз изградњу, реконструкцију, доградњу, санацију и адаптацију према параметрима дефинисаним за ову намену и опремањем недостајућом инфраструктуром.

Спровођење: према смерницама из Плана

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

2.2.3.1. Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама

У обухвату Плана дефинисана је:

- претежна намена;
- компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени;
- намене објеката чија је изградња забрањена у оквиру претежне намене.

Претежна намена је преовлађујућа (основна) намена која је дефинисана графичким прилогом бр. 3. План намене површина.

Компатибилне и могуће пратеће намене намене претежној намени могу се наћи у оквиру претежне намене, под условом да делатност не угрожава претежну намену, јавни интерес и животну средину.

Табела 3 - Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама

		ДОПУНСКА (ПРАТЕЋА) НАМЕНА									
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Зелена пијаца	Хумано гробље	Железничка инфраструктура	Остала саобраћајна инфраструктура	Остала инфраструктура	Становање	Комерцијалне делатности
ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	Јавне функције (образовање, здравство, управа, социјална заштита)	+	+	+	-	-	-	-	+	+	+
	Зеленило	-	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Спорт и рекреација	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-
	Зелена пијаца	-	+	-	+	-	-	-	+	-	+
	Хумано гробље	-	-	-	-	+	-	-	+	-	-
	Железничка инфраструктура	-	-	-	-	-	+	+	+	-	-
	Остала саобраћајна	-	+	-	-	-	-	+	+	-	-

инфраструктура											
Остала инфраструктура	-	+	-	-	-	-	-	+	-	-	
Становање	+	+	+	+	-	-	+	+	+	+	
Комерцијалне делатности	+	+	+	+	-	-	-	+	-	+	
Индустрија и производња	-	+	+	-	-	-	-	+	-	-	
Верски комплекс	-	+	-	-	-	-	-	+	-	+	
Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-	
Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Компатибилне намене у оквиру претежне намене, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели, док се за изградњу примењују правила уређења и грађења дефинисана за претежну намену.

Намена објеката чија је изградња забрањена су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Дозвољена је трансформација/промена претежне намене плана у допунску (праћећу) намену, без промене плана, према табели којом је дат однос претежних и праћећих намена (**табела 6**).

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

2.2.3.2. Подела земљишта у обухвату Плана

У обухвату плана је: грађевинско, пољопривредно, шумско и водно земљиште.

У оквиру грађевинског земљишта налазе се површине и објекти јавне и остале намене.

Површина јавне намене представља простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом.

У **површине јавне намене** спадају образовање, здравствена заштита, објекти културе, објекти државне и градске управе, јавно зеленило, спорт и рекреација, објекти и површине саобраћајне, комуналне и остале инфраструктуре.

У **површине остале намене** спадају: становање, пословање, привређивање и верски објекти.

Паркирање

Потребан број паркинг места одређује се у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 12 – Нормативи за паркирање или гаражирање по наменама

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Број паркинг места
Становање	вишепородично	стан	1
	породично	стан	1
Администрација, образовање, спорт, привређивање, занатство	управно-административни објекат	70 m ² запослен	1

	основна школа, вртић	1000m ²	15
	спортски објекти	40 посетиоца	1
	занатске радње	60-80m ²	1
		запослен	3-5
	пословни простор	45-60m ²	1
		запослен	7-9
	производни, магацински и индустријски објекат	200m ²	1
трговина на мало/пекара/воденица	100m ²	1	
Угоститељство	угоститељски објекат	8-12 столица	1
	хотел/хостел	10 кревети	1
Здравство објекти	Амбуланте	30-70m ²	1
		запослени	3-7
	Апотека	30-45m ²	1

2.3. Правила грађења

2.3.1. Правила грађења на грађевинском земљишту

2.3.1.1. Становање

Табела 18 - Правила уређења и изградње објеката породичног становања

Правила парцелације	
подзоне 1а, 1б, 1в и 1г	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300m².</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог слободностојећег објекта је 10,00m.</p> <p>Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 400,00m² (две по 200,00m²).</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 16,00m (два по 8,00 m).</p>
подзона 1а	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00 m², као и објеката у прекинутом низу - 200,00 m².</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу објеката у непрекинутом низу је 5 m.</p>
Правила регулације и изградње	
Претежна намена (врста и	подзоне 1а, 1б, 1в и 1г

намена објеката који се могу градити)	<p>У оквиру претежне намене породично становање дозвољена је изградња компатибилних намена и то: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге.</p> <p>На парцелама површине преко 600m² дозвољена је изградња другог стамбеног објекта на парцели, пословног као другог објекта на парцели, уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 12m.</p> <p>На парцелама већим од 800m², поред основног стамбеног објекта могуће је градити мањи производни објекат као други објекат на парцели, уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 16m.</p> <p>Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели:</p> <p>- На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити пословни објекат као главни објекат на парцели.</p> <p>- На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити мањи производни објекат као главни објекат на парцели, ако је парцела већа од 600m² и уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 12m.</p>
Положај објекта на парцели	<p>подзоне 1a, 1b, 1в и 1г</p> <p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <p>1) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле</p> <p>2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле</p> <p>подзона 1a</p> <p>1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,</p> <p>3) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.</p>
Максимална спратност/или висина	<p>подзоне 1a, 1b, 1в и 1г</p> <ul style="list-style-type: none"> • породични стамбени објекат: максимално три надземне етажe; • објекат производне/пословне намене: максимално две надземне етажe; • помоћни објекат: једна надземна етажa.
Максимални индекс заузетости	<p>подзоне 1a, 1b, 1в и 1г</p> <p>50%</p>
Међусобна удаљеност објеката	<p>подзоне 1a, 1b, 1в и 1г</p> <p>За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.</p> <p>Растојње новог стамбеног објекта од границе парцеле објекта у зони друге намене је 2,5m.</p>
Озелењавање	<p>подзоне 1a, 1b, 1в и 1г</p> <p>мин. 20%</p>
Услови и начин обезбеђивања	<p>подзоне 1a, 1b, 1в и 1г</p>

приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50м. За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.
Ограђивање	подзоне 1а, 1б, 1в и 1г Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

XIII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ:

Према Идејном решењу:

Индекс заузетости: 30,90 % (максимално 50 % према Плану)

Индекс изграђености: 0,309

XIV. ПАРКИРАЊЕ:

У складу са Идејним решењем, 1 паркинг место у оквиру планиране грађевинске парцеле.

XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према Идејном решењу: П–приземље (једна надземна етажа)

XVI. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према Идејном решењу – 1 (једна) функционална јединица

XVII. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА, БРУТО ПОВРШИНА:

Према Идејном решењу:

Стамбени објекат:

укупна БРУТО површина објекта: 77,35 m²

укупна НЕТО површина објекта; 66,45 m²

Помоћни објекат:

Бруто површина приземља: 23,10 m²

Нето површина приземља: 18,00 m²

Укупна БРГП надземно: 100,45 m²

Површина земљишта под објектима: 77,35 + 23,10 = 100,45 m²

Укупна нето површина: 66,45 + 23,10 = 89,56 m²

XVIII. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према Идејном решењу.

XIX. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу

XX. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу

XXI. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према Идејном решењу

Стамбени објекат:

висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.):

- висина слемена 4,80 m
- висина венца 3,00 m

апсолутна висинска кота – усвојена 307,40

- венац 310,40 m
- слеме 312,20 m

Помоћни објекат:

висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.):

- висина слемена 3,60 m
- висина венца 2,80 m

апсолутна висинска кота – усвојена 307,40

- венац 310,20 m
- слеме 311,00 m

XXII. КРОВ: Према Идејном решењу, материјализација – ТР лим, оријентација слемена север-југ

XXIII. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.) Према идејном решењу

XXIV. ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА: Одводњавање атмосферских вода мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

XXV. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ: Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

XXVI. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према Идејном решењу 40% (минимално 40% према Плану)

XXVII. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ: Према Идејном решењу

XVIII. ЕТАПНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Према идејном решењу - цео објекат

XXIX. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални

XXX. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ: Према идејном решењу

XXXI. МЕРЕ ЗАШТИТЕ: Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и суседне парцеле.

XXXII. ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ: ///

XXXIII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Обавезна је израда елабората енергетске ефикасности зграда

XXIV. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XXXV. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су следећи услови:

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ: Услови за пројектовање и прикључење објекта: стамбени објекат са помоћним објектом класе 111011, парцела бр. 107 и 108 КО Предејане арош, бр. 2460800-Д.10.02.-130926-22 од 06.04.2022. год.
- ЈКП „ПОБЕДА“ Предејане: Услови за пројектовање и на водоводну мрежу, број: ROP-LES-2305-LOC-2/2022 од 29.03.2022. године

XXVI. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ И ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА:

- 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);
- Геодетску подлогу идејног пројекта 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 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);
- **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 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019). УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ;**
- 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 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).
- 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 објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

СХVII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Идејно решење бр. 02/19.01.2022., Лесковац (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта – Пројектни биро „Планер Пројект“ из Лесковца, ул. Пролетерска бр. 30, Лесковац, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Драгане Лазих, дипл. инж. арх, број лиценце 300 D711 06, и одговорног лица пројектанта Већимира Ђорђевића.

XVIII. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Ови локацијски услови важе **две године** од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе, издате у складу са тим условима.

XXIX. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр.73/2019) УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ:

1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и стабилност;

2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички опис свих инсталација;

3) за објекте категорије "В": пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекте инсталација као и пројекте свих области који су релевантни за предметни објекат и испуњење основних захтева за објекат;

4) за објекте категорије "Г": пројекте одговарајућих области који су релевантни за предметни објекат.

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.

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. 73/2019).

Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је приложити Елаборат енергетске ефикасности и решење о пренамени земљишта из пољопривредног у грађевинско.

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021).

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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9 /2020 и 52/2021), 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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021).

XL. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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.

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.

XLІ. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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, и 51/2016, „Сл. гласник РС“ бр. 15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$100,45 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{5.725,65 \text{ динара}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити 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 ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-2305-LOC-2/2022.

Обрађивач

Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе за локацијске услове

Александар Младеновић, дипл.инж.грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.