



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**

**Градска управа**

**Одељење за урбанизам**

Број предмета: ROP-LES-23220-LOCH-3/2022

Заводни бр.: 353-244/22-02

Датум: 21.11.2022.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по усаглашеном захтеву Петра Стоиљковића, ул. Мајора Тепића бр. 19/29, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника – Наташе Цакић, ул. Николе Скобаљића бр. 11/77, 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, 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 5 – “Хисар” (“Сл. гласник града Лесковца”, бр.21/13), издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за пренамену и доградњу стамбеног објекта у стамбено-пословни објекат, спратности П+1+Пк на КП бр. 9095/1 и 9102/1 КО Лесковац

#### **I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП;
- пуномоћје;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. 20210421 од маја 2021. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта – АМК Орбис доо, Лесковац, ул. Николе Скобаљића бр. 11/77, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Наташе Цакић, дипл. инж. арх, број лиценце 300Ј04210, која је и одговорно лица пројектанта.

#### **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. 952-04-065-21500/2022 од 17.10.2022.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Копија катастарског плана водова: бр. 952-04-308-561/2021 од 17.10.2022.год., издато од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање;

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 18.11.2022.године, за предметну КП бр. 9095/1 КО Лесковац,  $\Pi = 378 \text{ m}^2$  а за предметну КП бр. 9102/1 КО Лесковац,  $\Pi = 219 \text{ m}^2$  (приложен у склопу предмета ROP-LES-23220-LOCH-3/2022);

V. **ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ:** Комплекс који чине предметне КП бр. 9095/1 и КП бр. 9102/1 КО Лесковац испуњава услов за грађевинску парцелу

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 предметних КП бр. 9095/1 и КП бр. 9102/1 КО Лесковац

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:** Идејним решењем превиђено је уклањање дела предметног објекта бр. 1 на КП бр. 9102/1 КО Лесковац као и дела објекта на КП бр. 9095/1 КО Лесковац који је дограђен без грађевинске дозволе.

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 повремено боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће
- Додатни критеријум: До  $400 \text{ m}^2$  и П+1+Пк (ПС)
- Класификациони број: 111011
- Категорија: А
- Учешће у укупној површини објекта: 75,26 %;
- Назив: Зграде за трговину на велико и мало
- Објашњење: Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд.

- Додатни критеријум: До 400 м<sup>2</sup> и П+1
- Класификациони број: **122011**
- Категорија: **Б**
- Учешће у укупној површини објекта: 24,74 %;

**XI. ПЛАНСКИ ОСНОВ:** План генералне регулације 5 – “Хисар” (“Сл. гласник града Лесковца”, бр.21/13)

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

Према: Плану генералне регулације 5 – “Хисар” (“Сл. гласник града Лесковца”, бр. 21/13), предметне КП бр. 9095/1 КО Лесковац и КП бр. 9102/1 КО Лесковац, налазе се у сектору 4б, блок 44, намена површина породично становање, директно спровођење према плану.

Планом генералне регулације 5 – “Хисар” (“Сл. гласник града Лесковца”, бр. 21/13), прописано је следеће:

**2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА**

**2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене**

**Становање**

**Основни циљеви:**

Становање заузима највећу површину у насељу која износи око 75ha, тако да ће ова намена и даље у највећој мери заузимати површину насеља са око 22 %, уз стварање могућности за повећање густине.

Као пратеће активности у оквиру становања могу се јавити:

- задовољење друштвених потреба деце, омладине и одраслих
- снабдевање становника
- здравствена и социјална заштита
- културне, спортске, и друштвене активности општег карактера
- обављање занатских и услужних делатности
- угоститељске услуге
- производне и пословне делатности мањег обима, уз обезбеђење услова заштите животне средине и слично.

**Породично становање** је најзаступљеније у секторима 1а, 2а и делом 2а, 4а и 4б, углавном са слободностојећим објектима. Производне делатности мањег обима, као пратећи садржаји уз доминантну намену, у зони/секторима би се дозволиле уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

Код **вишепородичних стамбених објеката** предвиђа се задржавање постојећих објеката. Потребно је уређење околног простора у смислу партерног решавања и унапређење

постојећег објекта намењеног трговини.

**Привређивање у зони становања** – даје се могућност да се у оквиру основног типа становања обезбеде просторни услови за обављање производних активности које су везане са услужним делатностима: од занатских радионица до мини погона за најразличитију производњу (пекаре, производња теста, пецива и колача, мањи производни капацитети, и тд.). Уколико је пословање на делу парцеле, величина и просторна организација дела који се намењује пословању зависи од величине парцеле, положаја у ширем окружењу, и задовољења аспекта заштите животне средине.

Карактеристике су следеће:

- потребно је обезбедити просторне услове за изградњу.

На основу анализе постојећег стања, размештаја и изграђености у зонама становања, просторних могућности према валоризацији простора и очекиваног броја становника, односно домаћинства планира се:

- заокруживање постојећих стамбених зона;
- реконструкција стамбеног фонда, (пренамена, санација равних или постојећих кровова) са бољим искоришћењем простора;
- подизање квалитета и стандарда становања;
- у оквиру зона становања омогућити различите видове пословања (мала предузећа - породичне фирме, терцијарне делатности) за погодне намене, према условима зоне-целине, а које не угрожавају основну намену.

Организација намене становања заснована је на дефинисаним зонама и блоковима са различитим густинама становања и насељености.

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

#### **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Општа правила грађења, која важе за све зоне и секторе-подсекторе у обухвату Плана, су следећа:

- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;
- уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошки локалитет или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени;
- уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

#### **Грађевинско земљиште**

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: **скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката** (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама-секторима).

### 3.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

**Парцелација и препарцелација** катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене пожељно је да има **облик** паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати **директан приступ** на јавну површину -улицу, односно јавну саобраћајну површину. Правилима је дефинисана минимална и максимална површина за формирање грађевинских парцела. **Величина грађевинске парцеле** је утврђена према намени и врсти објекта, а уз уважавање специфичности зоне. **Ширина грађевинске парцеле** у зависности је од намене и начина постављања објекта на парцели.

Услови за **исправку граница** суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

### 3.2. Општа правила грађења

#### ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ-СТАНОВАЊЕ

**Грађевинска линија** утврђује се за изградњу *нових* и *реконструкцију постојећих* објеката у односу на регулациону линију и представља крајњу линију од које се може вршити изградња објеката. **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; минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

**Забрањена је** изградња објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену. До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као:

- слободностojeћи –не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу –додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу –додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- полуатријумски –додирује три линије грађевинске парцеле.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) *новог* објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката је за:

- слободностojeће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације     1,50m;
- слободностojeће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације     2,50m;
- двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта                                     4,00m;

- први или последњи објекат у непрекинутом низу \_\_\_\_\_1,50m;

Објекат може имати сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

**Релативна висина објекта је:**

- на релативно равном терену –растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом);
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00м -растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00м -растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута -растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60m 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 на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20м нижа од коте нивелете јавног пута;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

У случају растојања грађевинске од регулационе линије 3,0m и више, испади на објекту могу прећи грађевинску линију макс. 1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,0m.

**Грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију –уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту 1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) -0,60м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) -0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражне линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може

прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

**Паркирање и гаражирање** возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према Табели 5.2. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели. Решавање проблема паркирања у простору између регулационе и грађевинске линије може се дозволити у изузетним случајевима кад се због конфигурације терена не може другачије решити.

**Површинске воде** са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

**Архитектонско обликовање** -спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Архитектонским облицима тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне. Архитектуру прилагодити намени и врсти објекта усклађујући је са новим трендовима и традицијама. Препоручена је изградња косог крова; кровни покривач је у зависности од нагиба кровне равни. Обрада објекта треба бити од квалитетних материјала.

**Грађевинска парцела** може се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде; врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

### **3.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама/секторима**

#### **3.3.2. Правила регулације и изградње по наменским и функционалним подецилинама**

**Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање), сектор 4б, делови сектора 4в (4в- I, 4в-II, 4в-III и 4в-IV)**

**Грађевинска линија** је условљена постојећим грађевинским фондом; у зони изграђених објеката положај **грађевинске линије** одређен је на основу позиције већине изграђених објеката и њен положај дефинисан је графичким прилогом –План регулације и нивелације;

- Код изградње нових објекта минимално растојање **грађевинске линије** од регулационе линије је 3,0m;

- Планирани објекти су стамбене, пословне и стамбено- пословне **намене**;
- у стамбено-пословном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% становање, макс. 40% пословање;
- у пословно-стамбеном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% пословање, макс. 40% становање;
- Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице;
- На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња **другог објекта** (помоћног или пословног);
- **Пратеће намене** у оквиру зоне становања су из области: трговине, услужног занатства, услужних делатности, здравства, пословања, спорта и рекреације и других комерцијалних садржаја;
- Не предвиђа се изградња вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословно-стамбених објеката/ осим у зони линијског центра дуж лебанског пута -у сектору 4б;
- На *постојећим* објектима могуће је вршити доградњу, надградњу, санацију, адаптацију, промену намене;
- Габарити објеката између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;
- Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта, као самостални на грађевинској парцели, или као анекс стамбеном објекту;
- Дозвољена је изградња **помоћних објеката** (гаража и остава) -у склопу основног објекта или као самостални на парцели. Помоћни објекат (у виду анекса или као посебан објекат) утврђује се у задњем делу парцеле у односу на улицу. Спратност помоћних објеката може бити мах. II (приземље), док висина не може прелазити висину главног објекта (може бити мах. 5,0m -мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом); помоћни објекат може бити максималне површине до 30m<sup>2</sup>;
- У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;
- Удаљеност новог објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0m;
- Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;
- У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе;
- 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:
  - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације\_\_\_\_1,00m;
  - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације\_\_\_\_3,00m;
- **за сектор 4б и делове сектора 4в (4в-I и 4в-II)**
- За грађевинске парцеле намене **породично становање**:
  - макс. индекс изграђености\_\_\_\_\_1.5
  - макс.индекс заузетости парцеле\_\_\_\_\_50%;



- За грађевинске парцеле намене *породично становање и пословање*:
- макс. индекс изграђености \_\_\_\_\_ 1.0
- макс. индекс заузетости \_\_\_\_\_ 40%.

#### **Максимална дозвољена спратност**

- део сектора 2а и део сектора 4а и делови сектора 4в (4в-IV и 4в -III)
- максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+1;
- максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1;

**Прописивање веће спратности у оквирима делова ових сектора условљено је инжењерско-геолошким истраживањем терена.**

- за сектор 4б и делове сектора 4в (4в-I и 4в-II)
- максимална дозвољена спратност вишепородичног стамбеног/стамбено-пословног/ пословно-стамбеног објекта је П+2;
- **максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+2 (П+1+Пк);**
- максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1.
- Висина пословног објекта, као другог објекта, на парцели не може да прелази висину главног објекта;
- За постојеће објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Реконструкција постојећих објекта могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња - надградња постојећег објекта;
- Реконструкција постојећих објекта са равним крововима, може се вршити надградњом објекта до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености;
- Постојећи објекти који прелазе планом прописане параметре реконструишу се у постојећем габариту и волумену.

#### **XIII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ:**

Према Идејном решењу:  
Индекс заузетости: 38,36 %  
Индекс изграђености: 0,967

#### **XIV. ПАРКИРАЊЕ:**

**У складу са Идејним решењем, 5 паркинг места у оквиру планиране грађевинске парцеле.**

**XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према Идејном решењу: П +1+Пк – приземље, спрат и поткровље (три надземне етаже)

**XVI. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:** Према Идејном решењу – 2 (две) функционалне јединице

## **XVII. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА, БРУТО ПОВРШИНА:**

Према Идејном решењу:

КП бр. 9095/1 КО Лесковац

Бруто површина приземља постојећег објекта бр. 1: **68,00 m<sup>2</sup>**

Бруто површина приземља постојећег објекта бр. 3: **44,00 m<sup>2</sup>**

Бруто површина приземља постојећег објекта бр. 3 фактичко стање: **52,84 m<sup>2</sup>**

Бруто површина приземља постојећег објекта бр. 4: **23,00 m<sup>2</sup>**

Укупна површина приземља свих објеката на парцели: **143,84 m<sup>2</sup>**

**Бруто развијена површина свих надземних етажа на парцели: 317, 52 m<sup>2</sup>**

КП бр. 9102/1 КО Лесковац

Бруто површина приземља постојећег објекта бр. 1: **73,00 m<sup>2</sup>**

Бруто површина приземља постојећег објекта бр. 1 после рушења дела објекта од 8,68 m<sup>2</sup> према улици: **64,32 m<sup>2</sup>**

Бруто површина приземља доградње постојећег објекта бр. 1: **20,85 m<sup>2</sup>**

Укупна површина приземља свих објеката на парцели: **85,17 m<sup>2</sup>**

Бруто развијена површина свих надземних етажа на парцели: **259,99 m<sup>2</sup>**

Укупна бруто површина приземља свих објеката на парцели – постојеће: **230, 69 m<sup>2</sup>**

БРГП свих објеката на парцели – постојеће: **582,54 m<sup>2</sup>**

Укупна бруто површина приземља свих објеката на парцели – ново: **229, 01 m<sup>2</sup>**

БРГП свих објеката на парцели – ново: **577,51 m<sup>2</sup>**

**XVIII. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:** Према Идејном решењу.

**XIX. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:**

Према идејном решењу

**XX. МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:**

Према идејном решењу

**XXI. ВИСИНСКЕ КОТЕ:** Према Идејном решењу

Висина објекта (венац): 6,45 m

Висина објекта (слеме): 10,10 m

Спратна висина: 3,10 m

XXII. **КРОВ:** Према Идејном решењу, оријентација слемена североисток-југозапад, нагиб 21° – 75°, материјализација крова: цреп

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 20 %

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 бр. 2460800-Д.10.02.-466489/2-22 од 04.11.2022. год.;
- **ЈКП „ВОДОВОД“ ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење за пренамену и доградњу стамбеног објекта у стамбено-пословни објекат спратности П+1+Пк на КП бр. 9095/1 КО Лесковац и 9102/1 КО Лесковац у Лесковцу, број: 112/2022 од 19.10.2022. године
- **МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА:** Обавештење 09.18 број 217-17338/22, ROP-LES-23220-ЛОСН-3-НРАР-4/2022 од 20.10.2022. године, издато од стране Сектора за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића бр.4, Лесковац, да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку докуменатацију утврђена чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20 став 2. Уредбе о локацијским условима, али је потребно применити мере

заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

## **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);
- 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).

## **XXVII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Идејно решење бр. 20210421 од маја 2021. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта – АМК Орбис доо, Лесковац, ул. Николе Скобаљића бр. 11/77, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Наташе Цакић, дипл. инж. арх, број лиценце 300J04210, која је и одговорно лица пројектанта.

## **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; пројекат рушења; сагласност сувласника парцеле КП бр. 9102/2 КО Лесковац за градњу у складу са приложеним Идејним решењем; сагласност сувласника парцеле КП бр.9095/1 КО Лесковац за градњу у складу са приложеним Идејним решењем; доказ о решеном правном статусу објекта бр. 1 на КП бр. 9102/1 КО Лесковац који се дограђује и чији се део пренамењује.**

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:

$$67,03 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 + 64,32 \text{ m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2 = 3.820,71 + 5.595,84$$

= **9.416,55 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-23220-ЛОСН-3/2022.

#### **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.