



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**

**Градска управа**

**Одељење за урбанизам**

Број предмета: ROP-LES-19760-LOC-1/2023

Заводни бр.: 353-211/23-02

Датум: 05.09.2023.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, решавајући по захтеву грађевинске радње "SIMS", ул. Николе Ђурића Павке 16, Бобиште, Лесковац, за издавање локацијских услова, поднетом преко пуномоћника "DRAFTING ЕКО" ДОО ЛЕСКОВАЦ, ул. Бабички одред бр. 21, ПР Миленко Миленковић, 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, 52/2021 и 62/2023) у вези са чланом 88. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" ,бр. 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019) а у вези са чланом 87. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" ,бр. 62/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020) и Плана генералне регулације 17 "Бобиште" у Лесковцу /блокови 87, 88, 89, 90 и 91/ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 29/16), издаје:

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу радионице за производњу челичних конструкција са магацином,  
на КП бр. 1969 КО Бобиште, Лесковац**

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

- Пуномоћје бр. 15/06/2023;
- Потврда пројекта парцелације бр. 350-290/23-02 од 26.06.2023.год., издата од стране градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам;
- **Идејно решење**, бр. техничке документације 21/06/2023 од јуна 2023. год. у .лпф формату (**0. Главна свеска**, бр. 0-21/06/2023; **1. Пројекат архитектуре**, бр. 1-21/06/2023, урађено од стране "DRAFTING ЕКО" ДОО ЛЕСКОВАЦ, ул. Бабички одред бр. 21, Лесковац);

-Одговорно лице пројектанта: Миленко Миленковић;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Миленко Миленковић, дипл. инж. арх, бр. лиценце 300 L017 12;

- Графички прилози идејног решења у .dwg формату;
- Катастарско-топографски план у .лдф и .dwg формату, урађен од стране бироа за геодетске послове "ГЕО-ЈОВИЋ ПР" Лесковац;

**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 РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019):**

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-15192/2023 од 24.07.2023 године, издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Уверење бр. 952-04-308-334/2023 од 21.07.2023.године, 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 са сервисне магистрале (приложен у предмету ROP-LES-19760-LOC-1/2023, заводни бр. 353-211/23-02.

У склопу преузетог документа "*Претрага по броју парцеле*" од 01.09.2023.год., површина предметне КП бр. 1969 КО Бобиште.....6.289,00m<sup>2</sup>.

**V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ У РГЗ-У СПРОВЕСТИ ПАРЦЕЛАЦИЈУ.**

Према идејном решењу, укупна површина планиране грађевинске парцеле је 5.664,00m<sup>2</sup>.

**VI. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ: ///**

**VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:**

Према приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране бироа за геодетске послове "ГЕО-ЈОВИЋ ПР" Лесковац, на предметној КП бр. 1969 КО Бобиште нису евидентирани постојећи објекти

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

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

- **Назив:** Индустијске зграде
- **Објашњење:** Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд.
- **Додатни критеријум:** радионице преко 400 m<sup>2</sup>
- **Класификациони број:** 125102
- **Категорија:** В
- **Учешће у укупној површини објекта:** 46,09%

- 
- **Назив:** Затворена складишта
  - **Објашњење:** Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама
  - **Додатни критеријум:** До 1.500 m<sup>2</sup> и П+1
  - **Класификациони број:** 125221
  - **Категорија:** Б
  - **Учешће у укупној површини објекта:** 53,91%

**X. ПЛАНСКИ ОСНОВ:**

План генералне регулације 17 "Бобиште" у Лесковцу /блокови 87, 88, 89, 90 и 91/ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 29/16).

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

Предметна КП бр. 1969 КО Бобиште налази се у обухвату Плана генералне регулације 17 "Бобиште" у Лесковцу /блокови 87, 88, 89, 90 и 91/ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 29/16), у целини 2, подцелини 2д која припада породичном становању / приградско насеље "Бобиште".

**2. ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

**2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ, МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА**

**2.1.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне**

Просторни обухват плана чине грађевинско и водно земљиште у грађевинском подручју, пољопривредно и водно земљиште изван грађевинског подручја, на коме су дефинисане урбанистичке целине где се издвајају одређене потцелине.

Грађевинско земљиште представљају: површине и објекти јавне и остале намене.

Претежна намена земљишта у границама обухвата Плана приказана је на графичком прилогу бр. **5. План намена површина**. Просторне целине ограничене су саобраћајницама, регулацијом новог Канала, коритом реке Ветернице и границом грађевинског подручја.

## **ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ**

**Целина 2** (део блока 87, 88, 89, 90 и 91) П=135,28 ha

**Обухват:** Налази се између источне границе целине 1 и источне границе планског обухвата, северне и јужне границе грађевинског подручја. Целина обухвата подручје насељеног места Бобиште и подељена је на шест потцелина (а, б, ц, д, е и ф). Делови потцелина 2е и ф су захваћене широм зоном санитарне заштите. Дата је могућност комплетирања водног земљишта потока старе Баре које није у функцији са парцелама свих намена у овој целини.

**Претежна намена породично становање у приградском насељу** -Задржава се постојећа зона породичног становања у оквиру потцелина 1а, б, ц, д и е, са изграђеним самосталним и појединачним двојним објектима са планским унапређењем према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију). Парцеле који не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине представљају катастарску парцелу и даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења директно из Плана. Уколико се створе услови да се укрупњавањем катастарских парцела формира грађевинска парцела, у том случају могућа је градња према параметрима који су прописани за зону породичног становања.

Стамбено-пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне породичног становања, претежно дуж Ул. Николе Ђурића и осталих доминатних праваца кретања, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта. Постојећи објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана. Пословање на парцели у оквиру зоне становања може да буде и доминантно на парцели, а уређује се према условима и параметрима која важе за претежну намену породичног становање.

Становање са пољопривредним домаћинством може бити заступљено изван главних насељских саобраћајница у рубном подручју, периферно ка пољопривредном земљишту. Постојећи објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана.

Изградња нових објеката на неизграђеним парцелама, предвиђа се у оквиру дозвољених параметара за зону становања.

Реализација и спровођење: сви напред наведени садржаји у обухвату зоне реализују се директно или израдом Плана детаљне регулације према смерницама из Плана, како је приказано у графичком прилогу бр.8.Карта спровођења Плана.

**Претежна намена привређивање/пословање** -Задржава се као постојећа претежна намена заступљена у изолованим комплексима који се налазе у потцелини 2а, ц и е, са изграђеним објектима и даље се уређује и унапређује према параметрима за ову зону

кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију) уз директно спровођење Плана, као и пословна зона која се реализује као новоформирана дуж северне регулације Ул.Николе Ђурића на улазу у насељено место Бобиште.

## 2.1.2. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

### Планиране намене површина

У обухвату плана дефинисана је:

- основна или претежна намена;
- могуће компатибилне (пратеће намене) и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони.

**Претежна** намена је основна намена дефинисана у графичком прилогу бр.5.План намена површина.

**Компатибилне намене** су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони. Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама одређени су у склопу допунских намена за сваку намену и дати у приложеној **табели 2-Табела основних и компатибилних намена**. То су алтернативне намене у које целина може да се трансформише, без промене Плана, према условима и нормативима који важе за ту намену.

**Класа и намена објеката чија градња је забрањена у датој зони** су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

**Табела 2. - Табела основних и компатибилних намена**

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА										
		Јавне службе	Зеленило	Спорти рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становне	Услуге центарски објекти	Природне	Пољопривредно земљиште	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-
	Спорти рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-

Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-
Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
Услуге/центри	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
Приврђивање/ пословање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-
Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+
Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+

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

У обухвату плана планиране су следеће претежне намене, које су дефинисане графичким прилогом **бр. 5. План намена површина.**

## НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

### Површине и објекти јавне намене

- **Централне делатности** (*целина 2 - потцелина 2д*)
- **Комунални објекти и површине**
- Саобраћајна и комунална инфраструктура (*целина 1 и 2*)

### Површине и објекти остале намене

- **Становање**
- Породично становање у приградском насељу (*целина 2 –потцелина 2а, б, ц, д и е*)
- Становање са пословањем (*целина 2 – потцелина 2а, б, ц, д и е*)

## 2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у Плану дефинисана су на основу смерница из важећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, усклађених са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гл. РС“, бр.22/2015), тако да се на оптималан начин хармонизују најповољнији услови за изградњу које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења одређена су за грађевинске парцеле, односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

Систематизована су тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила), за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:

- **општих правила за парцелацију,**
- **општих правила за регулацију и**

- општих 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 ограде, 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 4 -Општа правила уређења и грађења за зоне и целине**

<b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ</b>	
<b>Правила за парцелацију јавног грађевинског земљишта</b>	<p>Разграничење јавног грађевинског земљишта од осталог земљишта извршено је утврђивањем граница јавног грађевинског земљишта, коју одређују регулационе линије улица и јавних површина.</p> <p>Новопланиране грађевинске парцеле улица, зеленх површина и комуналних објеката, утврђене Планом, формираће се пројектом парцелације.</p> <p>Уколико преостали део катастарске парцеле након формирања грађевинске парцеле јавне намене не испуњава услове за формирање грађевинске парцеле према параметрима зоне којој припада, потребно је сагледати цели катастарску парцелу у складу са Законом о експропријацији.</p>
<b>Правила за парцелацију осталог грађевинског земљишта</b>	<p>Грађевинска парцела за слободностојећи објекат у стамбеној зони по правилу је минималне површине 300m<sup>2</sup> и двојни 400m<sup>2</sup>, док је у радној зони 800 m<sup>2</sup>. Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација ради образовања грађевинске парцеле.</p> <p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира.</p> <p>Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.</p>

	<p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p>
--	---

<b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ</b>	
------------------------------------	--

<b>Регулациона линија</b>	<p>То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.6–План регулације и нивелације.</i></p>
---------------------------	---

<b>Грађевинска линија</b>	<p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу Плана.</p> <p><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.6–План регулације и нивелације.</i></p> <p>За плански обухват који се даље спроводи израдом плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>
---------------------------	---

<b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ</b>	
----------------------------------	--

<b>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</b>	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> </ul>
---	---



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре,</li> <li>• у заштитној зони електроенергетског појаса,</li> <li>• у заштитној зони водотока,</li> <li>• у зони санитарне заштите и</li> <li>• у зони заштите гасовода.</li> </ul>
<b>Положај објекта на парцели</b>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,</li> <li>2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,</li> <li>3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,</li> <li>4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и</li> <li>5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.</li> </ol> <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
<b>Висина објекта</b>	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта,</li> <li>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</li> </ol>

	<p>средини фронта парцеле до коте венца,</p> <p>3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</p> <p>4) висина назидка поткровне етажe није ограничена, ограничава се само висина венца објекта тако да не пређе максимално дозвољену спратност у зони.</p>
<b>Кота приземља објекта</b>	<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 <math>\frac{1}{2}</math> спратне висине од нулте коте,</p> <p>3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише <math>\frac{1}{2}</math> 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>
<b>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</b>	<p>На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл).</p>
<b>Грађевински елементи објекта</b>	<p><b>Елементи на нивоу приземља</b> 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 етажe - 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>
	<b>Испади на објекту</b> (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и

	<p>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>
<b>Отворене спољне степенице</b>	<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>
<b>Грађевински елементи испод коте тротоара</b>	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</li> <li>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</li> </ol> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
<b>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</b>	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према <b>Табели 4 -Нормативи за паркирање по наменама</b></p>

	<p><b>(објектима)</b> и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. 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>
<b>Одводњавање и нивелација</b>	<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>
<b>Ограђивање</b>	<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>
<b>Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго</b>	<p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.</p>

## **2.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ**

Грађевинско земљиште јавних намена обухвата простор одређен овим планским документом за уређење или изградњу, доградњу и реконструкцију објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом.

### **2.4.1. Општа правила уређења и грађења за објекте јавне намене**

Индекс заузетости произилази из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене.

Доградња, реконструкција, адаптација и санација постојећих јавних објеката, односно простора, вршиће се на основу правила и услова из овог плана, као и прописа, стандарда и норматива за предметну делатност, а изградња нових објеката у зони централних делатности захтева даљу разраду (Урбанистички пројекат).

Међусобна удаљеност нових објеката од постојећих објеката на грађевинској парцели, условљена је степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује даљом разрадом (Урбанистичким пројектом).

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле за новопланиране објекте је минималано 3m.

#### **2.4.2. Правила уређења и грађења за појединачне грађевинске парцеле површине и објекте јавне намене**

Правила уређења и грађења за објекте јавне намене дата су по претежним наменама у обухвату Плана и дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена важећег Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу у складу са важећим Законом.

#### **2.4.3. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура**

##### **Општа правила уређења и грађења саобраћајне инфраструктуре**

Планирана саобраћајна мрежа је добрим делом прилагођена постојећем стању задржавањем примарне саобраћајне мреже, коју чине улица Николе Ђурића Павке и улица Саве Ђорђевића која у источном делу има задовољавајући габарит, а у западном делу због немогућности формирања габарита са тротоарима, дато је решење да са увођењем једносмерног саобраћаја на овом делу и у улици Суботичкој. Овим се стварају услови за безбедно одвијање саобраћаја, посебно пешачког, који је на овом делу интензиван због близине школе, и великог броја школске деце. Део примарне мреже је и деоница старог аутопута, који према ГУП-у прелази у обилазницу око града, чија је функција да прихвати моторни саобраћај, у првом реду транзитне и теретне токове са државне и општинске путне мреже (општинске путеве и улице) и усмери их на циљну дестинацију. Веза овог дела града са овом саобраћајницом остаје и даље денивелисана раскрсница, чија се реконструкција планира доградњом постојећег надвожња са северне стране лаком мостовском конструкцијом за одвијање бицикличког и пешачког саобраћаја. Обилазница се поклапа са правцем пружања државног пута Па реда 258, веза са државним путем А1 (петља Лесковац центар) - Лесковац - Владичин Хан - Врање - Бујановац - државна граница са БЈР Македонијом и то од км 8+360 до км 11+645. Нови прикључци се не планирају на ову саобраћајницу. Постојећи габарит се задржава, с тим што се оставља могућност изградње тротоара уместо банкина. Примарне саобраћајнице овог дела града су и постојећи путеви којим се повезује овај део града са приградским насељима „Анчики“ и Братмиловце. Улица која повезује насеље Бобиште са насељем Братмиловцем има категорију општинског пута ОП – 22 -Бобиште-Братмиловце ван подручја насеља.

На осталом делу насеља мали је број улица и стамбених прилаза габарита 5m. Велики број већ формираних улица и стамбених прилаза је задржан у постојећем стању без окретница.

Због малих габарита постојећих насељских саобраћајница и у великом делу заступљене ивичне градње, паркирање морају власници објеката решавати у оквиру својих /на отвореном простору или у објектима/ или на закупљеним парцелма.

Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити унатар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту. Потребан број паркинг места одредити према нормативу у складу са наменом, према следећој табели.

#### **Табела 6 - Нормативи за паркирање по наменама /објектима**

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	m <sup>2</sup>	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	m <sup>2</sup>	40-60
		запослен	5-7
	Пословни простор	m <sup>2</sup>	45-60
		запослен	7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	m <sup>2</sup>	30-60
запослен		4-6	
Занатске радње	m <sup>2</sup>	60-80	
Продавнице	Супермаркети	m <sup>2</sup>	50-80
	Мешовита трговина	m <sup>2</sup>	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m <sup>2</sup>	30-600
	Посластичарница	m <sup>2</sup>	40-80
	Дуван, новине	m <sup>2</sup>	20-30

	Техничка роба	m <sup>2</sup>	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Амбуланте	m <sup>2</sup>	30-70
		запослени	3-7
	Апотека	m <sup>2</sup>	30-45

Регулациона линија и осовина саобраћајнице су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Елементи хоризонталне регулације су дати у графичком прилогу бр.6. –План регулације и нивелације са координатама осовинских тачака, радијусима хоризонталних кривина и попречним профилима.

Код израде нивелационог решења нових улица и реконструкције постојећих поштоване су нивелете реализованих улица. Новопланиране улице реализовати са падовима који не би требало да буду испод 0,5% (изузетно 0,3%), са одвођењем атмосферских вода у канализацију. Постојеће инсталације испод обилазнице која се поклапа са трасом државног пута се задржавају. При евентуалном укрштању морају се постављати у заштитним колонома (цевима), на најмањој дубини од 1,35m рачунајући од најниже коте коловоза до горње ивице заштитних цеви.

#### 2.4.4. Водопривредна инфраструктура

##### Водовод-снабдевање водом

Имајући у виду постојеће стање дистрибутивне водоводне мреже на подручју Плана као и потребе корисника, планира се изградња цевовода у новопланираним саобраћајницама.

Планирана водоводна мрежа је прстенаста.

Приликом изградње цевовода најмањи профил биће Ø100mm, за мрежу везану у прстен, односно Ø80mm, за водоводне линије које се слепо завршавају. Водоводна мрежа биће смештена у тротоар на одстојању од једног метра од ивице коловоза.

Траса планираног водовода дата је у графичком прилогу.

### ***Правила уређења и грађења***

Минимална дубина укопавања цевовода је 1m ради заштите од мраза.

Притисак у мрежи мора бити у границама минималних и максималних прописаних притисака.

На траси водовода не дозвољава се изградња никаквих објеката осим објеката водоснабдевања.

Димензије планираних водовода одредити на основу хидрауличког прорачуна узимајући у обзир потребну количину воде за гашење пожара у насељу у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу.

Према Правилнику о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу дозвољено одстојање између хидраната износи највише 80m. Препоручује се постављање хидраната у близини раскрсница саобраћајница као и уградња надземних хидраната.

Избор врста цеви одредиће се техно-економском анализом у складу са важећим санитарним прописима. Не препоручује се употреба салонитних цеви.

При пројектовању и извођењу мора се водити рачуна о међусобном како вертикалном тако и хоризонталном одстојању појединих инсталација.

Међусобно хоризонтално одстојање паралелног водовода и канализације у нивоу је минимум 1,5m, ако је пречник водовода мањи од Ø 200mm или минимум 3m, ако је пречник водовода већи или једнак Ø 200mm.

Код укрштања водовода и канализације међусобно одстојање обезбедити минимум 0,4m у случају да је водовод изнад канализације.

Новопроектване стамбене објекте прикључити на планирану водоводну мрежу.

Техничке услове и начин прикључења новопроектваних водоводних линија као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација.

Све инфраструктурне мреже морају се међусобно ускладити и штитити једна од друге.

### ***Канализација-одвођење отпадних и атмосферских вода***

Имајући у виду постојеће стање канализационе мреже на подручју Плана, потребе корисника и конфуигурацију терена, планира се изградња канализације у новопланираним саобраћајницама.

Траса планиране канализације дата је у графичком прилогу бр.7.– План инфраструктуре.

### ***Правила уређења и грађења***

Димензије планиране канализације за одвођење отпадних и атмосферских вода одредити на основу хидрауличког прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од Ø250mm, усвојити пречник цеви Ø 250mm који је минимални.



Канализациона мрежа у насељу води се у осовини саобраћајница.

Минимална дубина укопавања канализације треба да је таква да она може да прихвати отпадне воде из објеката који се прикључују на њу.

За исправно функционисање канализације предвидети довољан број ревизионих окана, и водити рачуна о минималним и максималним падовима.

Падове усвојити тако да новопроектована канализација буде прикључена на постојећу канализацију.

Одстојање канализације од објеката при гравитационом одводу је минимум 3m.

Избор врсте цеви одредиће се пројектом а у зависности од статичких и динамичких утицаја, слегања терена, агресивности околног земљишта и других техно-економских параметара.

Квалитет вода које се смеју испуштати у канализациони систем дефинисан је Правилником о МДК.

Техничке услове и начин прикључења новопроектоване канализације као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација.

#### **2.4.9. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти**

У обухвату Плана су присутне јавне заштитне зелене површине које су ограниченог коришћења, специјалне намене. То је зеленило са санитарно заштитном функцијом везано за саобраћајне објекте према становању, уз Нови канал и према рубним деловима плана намењеном пољопривреди, као и зеленило у оквиру комплекса других јавних и осталих намена. Према намени површина и режиму коришћења разликују се следеће категорије просторно-пејзажних објеката (нова терминологија), тј. зеленила (стара терминологија):

- Зелене површине **заштитне намене** уз саобраћајнице -поред петље са запада и у оквиру петље око 1,6ha; *потцелина 2a* -између становања и радне зоне око 9,8ha; *потцелина 2ц* -источно уз канал "Бара" око 0,3ha и уз саобраћајницу према становању око 13a; *потцелини 2д* -уз саобраћајницу унутар становања око 3a; *потцелина 2е* -између становања и пољопривреде око 1,8ha и уз канал "Бара" око 3,3ha; *потцелина 2ф* -између становања и пољопривреде уз канал "Бара" око 4,4ha.

#### **Општи услови**

Зеленило у потцелинама **2ц, 2д, 2ф** и део **2е** са источне стране канала „Бара“ се уређују да буду намењене гравитирајућим становницима и дозвољено је формирати уређене јавне зелене површине сквера са свим саставним елементима – високом вегетацијом, стазама, платоима и вртним мобилијаром. У потцелини 2ц на к.п.бр.2045 К.О. Бобиште у оквиру површина индивидуалног становања је зелена површина је око 13a и треба је уредити тако да поред травњака има мали плато са клупама и другим пратећим реквизитима као и стазе за пролаз до објеката. Уз саобраћајницу потребно је формирати гушћи засад лишћара који ће деловати заштитно.

#### **2.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање урбанистичко-техничких услова, информације о локацији, локацијских услова и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објеката.

Свака грађевинска парцела која је планом предвиђена за изградњу мора имати приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл.).

Објекти јавне намене морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода и фекалне канализације.

Породични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода и фекалне канализације.

Објекти у радној зони и пословни објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације, телекомуникационе инфраструктуре и гасне према потреби технолошког процеса у комплексу.

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција.

## **2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата су по претежним наменама (породично становање и пословање/радна зона) у обухвату Плана.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу према важећем закону.

### **2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене**

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од Зара, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели свде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане

урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

## **2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене**

### **2.6.2.1. Претежна намена породично становање**

**Планирано је унапређење постојеће зоне породичног становања у приградском насељу доградњом формиране стамбене матрице, дуж Ул. Николе Ђурића стамбено-пословним објектима, у дубини блока стамбеним објектима и у рубном делу зоне објектима у оквиру пољопривредног домаћинства.**

**Положај објеката у односу на регулационе линије:** За изградњу нових објеката грађевинска линија је у односу на регулациону на растојању од 3m.

**Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле:** Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред мин. удаљења 2,50m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Посебна правила се примењују код изградње новог пољопривредног домаћинства где је: а) међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте; б) мин. растојање између стамбеног објекта и објекта за смештај стоке је 15m; в) мин. удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m, а од границе суседне парцеле 3m; г) ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20m, и то само на нижој коти; д) отпадне воде и ђубре из стаје, свињца или штале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине; њ) ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1m; е) сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

**Услови и начин обезбеђивања приступа парцели:** Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину или приватни пролаз ширине 2,50m.

**Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање возила:** Простор за паркирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине и то 0,5ППМ/1стан; 1ППМ/100m<sup>2</sup> за остале намене. Гараже објеката могу се планирати

подземно и надземно у габариту објекта или изван габарита објекта надземно на грађевинској парцели; Подземне гараже се не урачунавају у индексе.

**Услови за ограђивање:** Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган.

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

<b>ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b>	
<b>Услови за непољопривредно домаћинство - целина 2 –потцелина 2а, б, ц, д и е</b>	
<p>Врста и намена односно компатибилне намене</p> <p><b>објеката који се могу градити</b></p>	<p>На грађевинској парцели намењеној породичном становању непољопривредног домаћинства могу се градити: главни објекат, други објекат (стамбени, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20m<sup>2</sup>) и помоћни објекат у функцији становања (остава мања од 20m<sup>2</sup>, ограде и сл).</p> <p>На парцелама већим од 600m<sup>2</sup>, где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте као компатибилне намене.</p> <p>На парцелама већим од 800m<sup>2</sup>, могуће је поред основног стамбеног објекта градити мали производни погони и објекти комерцијалних и услужних делатности (стоваришта, велепродаја) као компатибилне намене.</p>
<p>Објекти чија изградња је <b>забрањена</b></p>	<p>Објекти 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 средину.</p>
<p>Услови за <b>парцелацију, препарцелацију</b> и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле</p>	<p>Мин. површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300m<sup>2</sup>, двојног објекта је 400m<sup>2</sup> (две по 200m<sup>2</sup>), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200m<sup>2</sup>, као и објеката у прекинутом низу 200m<sup>2</sup>.</p>

	Мин. ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10m, двојних објеката 16m (два по 8m) и објеката у непрекинутом низу 5m.  Мин. ширина грађевинске парцеле за изградњу компатибилне намене је 10m.
<b>Максимална спратност објекта</b>	Три надземне етажe за стамбени, две надземне етажe за компатибилни објекат и једна надземна етажa за помоћни објекат.
<b>Максимални индекс заузетости</b>	50%

### 3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

#### 3.4. Локације за које је обавезна израда Пројекта парцелације, односно препарцелације и Урбанистичког пројекта са смерницама за њихову израду

Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

Урбанистички пројекат се израђује за једну или више катастарских парцела на овереном катастарско-топографском плану.

Урбанистичким пројектом за урбанистичко–архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, а у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим Планом, правилницима који регулишу конкретну област и прибављеним условима надлежних предузећа, а у складу са процедуром за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној законом.

Пре израде Урбанистичког пројекта за просторе где је дефинисана његова обавезна израда, могуће је радити Пројекат парцелације/препарцелације за формирање грађевинских парцела, у складу са правилима уређења и грађења за претежну намену.

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и приказани су на графичком прилогу: бр. **8. Карта спровођења плана.**

**XII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу **0,30**

**XIII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу **28,37%**

**XIV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу **П+1** (приземље и спрат)

**XV. НАМЕНА ОБЈЕКТА:** Радионица за производњу челичних конструкција са магацином

**XVI. ТИП ОБЈЕКТА:** Слободностојећи објекат

**XVII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:** Према идејном решењу, основним подацима о објекту и локацији - две функционалне јединице - радионица за производњу челичних конструкција и магацин готових производа.

**XVIII. БРУТО ПОВРШИНА:** Према идејном решењу

Бруто површина приземља 1.606,61 m<sup>2</sup>

Бруто површина спрата 72,50 m<sup>2</sup>

Укупна бруто површина објекта - надземно **1.679,11m<sup>2</sup>**

**XIX. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:** Према идејном решењу

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

Према идејном решењу

**XXI. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:**

Према идејном решењу

**XXII. ВИСИНСКЕ КОТЕ:** Према идејном решењу

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

слеме: 10.19m (234.19);

венац: 9.48m (233.48);

-спратна висина приземља код радионице и магацина: 1009cm;

-светла висина приземља код радионице и магацина: 820 cm;

-спратна висина приземља испод спрата: 300 cm;

-светла висина приземља испод спрата: 280 cm;

-спратна висина спрата: 709 cm;

-светла висина спрата: 520 cm.

**XXIII. КРОВ:** Према идејном решењу

**XXIV. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.):** Према идејном решењу

**XXV. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ / ФАСАДА, БОЈА, ОТВОРИ, МАТЕРИЈАЛ И ДР.:** Према идејном решењу

**XXVI. ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** Према идејном решењу

XXVII. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛА:** Насипањем терена не смеју се угозити суседне парцеле и објекти на њима

XVIII. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу 32,11%

XXIX. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Цео објекат

XXX. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални

XXXI. **ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ:** У фази пројектовања уколико то захтева пројектант конструкције израђује се елаборат о геотехничким условима изградње и у том случају исти је потребно приложити уз техничку документацију која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе

XXXII. **ПРИЛАЗ ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ:** У свему према условима за пројектовање и прикључење, знак 3538/23 од 10.08.2023.год. издатим од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац. **ПРИКЉУЧАК ОСТВАРИТИ ТАКО ДА ПОЛУПРЕЧНИЦИ ЛЕПЕЗА У ЗОНИ ПРИКЉУЧЕЊА МОРАЈУ БИТИ УТВРЂЕНИ НА ОСНОВУ КРИВЕ ТРАГОВА МЕРОДАВНОГ ВОЗИЛА, АЛИ НЕ МАЊИ ОД 6,00m (ПОЛУПРЕЧНИК ЛЕПЕЗЕ УТВРДИТИ ОД ПЛАНИРАНОГ КОЛОВОЗА).**

XXIII. **ПАРКИРАЊЕ:** Решити унутар предметне грађевинске парцеле. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према табели 6 - Нормативи за паркирање по наменама /објектима

XXIV. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:**

Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле

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

XXVI. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:** У складу са правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/2011)

XXVII. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///**

XVIII. **УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

- **ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, знак 77/2023 од 01.08.2023.год., број обједињене процедуре: РОП-19760;
- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2540400-Д.10.02-330027/2-23 од 10.08.2023. год.;

- ЛП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: услови за пројектовање и прикључење, знак 3538/23 од 10.08.2023.год., издати од стране ЛП Урбанизам и изградња Лесковац;
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ ЛЕСКОВАЦ: Услови у погледу мера заштите од пожара 07.18 број 217-6753/23 од 01.08.2023.год., ROP-LES-19760-LOC-1-HPAP-6/2023.

#### **XXIX. 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 начин 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).

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



- **Идејно решење**, бр. техничке документације 21/06/2023 од јуна 2023. год. у .пдф формату (**0. Главна свеска**, бр. 0-21/06/2023; **1. Пројекат архитектуре**, бр. 1-21/06/2023, урађено од стране "DRAFTING ЕКО" ДОО ЛЕСКОВАЦ, ул. Бабички одред бр. 21, Лесковац);

-Одговорно лице пројектанта: Миленко Миленковић;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Миленко Миленковић, дипл. инж. арх, бр. лиценце 300 L017 12;

- Графички прилози идејног решења у .dwg формату.

**XLI. 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.

## **XLII. НАПОМЕНЕ:**

**УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ:**

**-ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА;**

**-УГОВОР О ИЗГРАДЊИ (НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ) НОВОПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ СА ЗАПАДНЕ СТРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НА КОЈОЈ ЈЕ ПЛАНИРАНА ГРАДЊА ИЛИ АЛТЕРНАТИВНИ НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА УСЛОВА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЈЕ ПРИБАВЉАЊЕМ СЛУЖБЕНОСТИ ПРОЛАЗА ЗА ДЕО КП БР. 1971 КО ЛЕСКОВАЦ (У ШИРИНИ И ПОЛОЖАЈУ, ТЈ. ПОВРШИНИ НА ПАРЦЕЛИ ГДЕ ЈЕ ПЛАНСКИ ДАТА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА), У СВЕМУ ПРЕМА УСЛОВИМА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ, ЗНАК 3538/23 ОД 10.08.2023. ГОД., ИЗДАТИМ ОД СТРАНЕ ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ.**

Предметна КП бр. 1969 КО Бобиште евидентирана је у Одлуци о утврђивању и попису катастарских парцела са наменом грађевинско земљиште према Генералном урбанистичком плану града Лесковца до 2010.год. ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 18/15).

Сходно чл. 53 Правилника осадржини, 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).

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, 52/2021 и 62/2023).

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, 52/2021 и 62/2023), 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, 52/2021 и 62/2023).

#### **XLIII. 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.

#### **XLIV. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тарифни бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 51/16, "Сл. гл. РС", бр. 15/18-одлука УС и 17/18-испр. одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$1.679,11\text{m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2 \times 46,09\% + 1.679,11\text{m}^2 \times 44 \text{ дин./m}^2 \times 53,91\% = \underline{\underline{107.158,61}} \\ \text{ДИН.}$$

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 РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-19760-LOC-1/2023.

**Обрађивач**

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

**Руководилац групе за издавање  
локацијских услова**

Александар Младеновић, маст. грађ.

**Шеф обједињене процедуре**

Душанка Здравковић, дипл. прав.

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**

Јасминка Миленковић, дипл. прав.