



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-43034-LOC-1/2023

Заводни бр.: 353-287/23-02

Датум: 09.02.2024.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Срђана Трајковића из Лесковца, ул. Јужноморавских бригада бр. 307, поднетог преко пуномоћника Данијела Љубеновића из Лесковца, ул. Др. Сергеја Димитријевића бр. 7, за издавање локацијских услова, 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и Плана генералне регулације 13 у Лесковцу - "Насеље преко пута ветеринарске станице" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију објекта бр. 1 спратности "П" и објекта бр. 2 спратности "П", са доградњом и спајањем у јединствени објекат и промену намене у стамбено-пословно објекат спратности "По+Пр+1+Пк" на КП бр. 15299 КО Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје УОП-II:6197-2023 од 27.11.2023.год., оверено код Јавног бележника Милоша Соколовића, ул. Стојана Љубића, 14/1;
- Идејно решење од децембра 2023.год., урађено од стране студија за архитектуру и графички дизајн "PIXEL PERFECT", ул. Војводе Мишића бр.7, Лесковац;

-0. Главна свеска, бр. IDR-1219-0/23;

-1. Пројекат архитектуре, бр. IDR-1219-1/23;

-Графички прилози идејног решења у .dwg и .пдф формату;

-Одговорно лице пројектанта: Данијел Љубеновић, предузетник;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Данијел Љубеновић, маст. инж. арх., лиценца ИКС бр. 300 N106 14;

-Катастарско-топографски план, урађен од стране геодетског бироа Раденко премер Лесковац, у .пдф и .dwg формату;

-Извештај о затеченом стању са копијом плана, бр. тех. документације 5-68/2021 од 30.10.2021.год., пројектант: Биро за пројектовање "Фарос инжењеринг", Лесковац, одговорни пројектант: Срђан Лакетић, дипл.инж.грађ., бр. лиценце Инжењерске Коморе Србије 317-D909-06;

-Информација о локацији издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам, заведена под бр. 350-97/23-02 од 23.01.2023. године;

-Пројекат препарцелације за КП бр. 3314 и 3315 КО Лесковац, бр. ПП-9/2023 од марта 2023.год., урађен од стране Драган Ранђеловић ПР Архитектонска дела "Урболедис" Лесковац, ул. Раданска бр. 269, Лесковац, одговорни урбаниста Иван Ђорђевић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 200 1238 10;

-Потврда пројекта препарцелације, бр. 350-219/23-02 од 12.04.2023.год., издата од стране градске управе града Лесковца - Одељење за урбанизам;

-Решење о озакоњењу бр. 351-20872/21-02 од 06.09.2022.год., издато од стране градске управе града Лесковца - Одељење за урбанизам;

-Сагласност Татјане Трајковић, оверена под бр. УОП-II: 6196-2023 од 27.11.2023.год., код Јавног бележника Милоша Соколовића, ул. Стојана Љубића 14/1;

-Уверење о изградњи објеката, издато од стране градске управе града Лесковца - Одељење за урбанизам, заведено под бројем 351-17857/22-02 од 09.01.2023.год.;

-Уговор о купопродаји непокретности са клаузулом о потврђивању исправе (Солемнизациона клаузула), оверена код Јавног бележника Милоша Соколовића, ул. Стојана Љубића 14/1, ОПУ: 325-2022;

-Уговор о купопродаји непокретности са клаузулом о потврђивању исправе (Солемнизациона клаузула), оверена код Јавног бележника Милоша Соколовића, ул. Стојана Љубића 14/1, ОПУ: 1096-2021.

II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023):

-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. 96/2023):

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-27000/2023 од 28.12.2023.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-612/2023 од 28.12.2023.године, издато од стране РГЗ-а, 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-43034-LOC-1/2023, заводни бр. 353-287/23-02.

У склопу преузетог документа *"Претрага по броју парцеле"* од 02.02.2024.год.,

Површина КП бр. 15299 КО Лесковац.....825 m²;

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Испуњен услов.

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

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА: У свему према приложеном идејном решењу и катастарско-топографском плану урађеном од стране геодетског бироа Раденко премер Лесковац, у .пдф и .dwg формату.

VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу руши се бетонски плато, руши се нелегалан објекат бр. 6 (помоћна зграда спратности Пр) и део објекта (пре доношења прописа о изградњи објеката) бр. 3 (помоћна зграда спратности Пр).

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА.

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

- **Назив:** Стамбене зграде са два стана;
 - **Објашњење:** Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак (за одмор и сл.);
 - **Додатни критеријум:** До 400 m² и П+1+Пк/ПС;
 - **Класификациони број:** 112111;
 - **Категорија:** А;
 - **Учешће у укупној површини објекта:** 53,75%.
-

- **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 пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.;
- **Додатни критеријум:** До 400 m² и П+1;
- **Класификациони број:** 123001;
- **Категорија:** Б;
- **Учешће у укупној површини објекта:** 46,25%.

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације 13 у Лесковцу - "Насеље преко пута ветеринарске станице" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13).

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

Предметна 15299 КО Лесковац налази се у обухвату Плана генералне регулације 13 у Лесковцу - "Насеље преко пута ветеринарске станице" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13) у целини 3, подцелини 3б.

Према цртежу: "Планиране намене површина", КП бр. 15299 КО Лесковац налази се у зони "породично становање" и у зони "становање са пословањем" према улици Јужноморавских бригада.

2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА -ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

2.1.1. Претежна намена простора са поделом простора на функционалне целине/ секторе

ЦЕЛИНА 3 -Стамбена зона у западом подручју раскрснице Ул.Нишке и Булеvara Николе Пашића: Обухват целине као и подела на подцелине се задржава као и по фактичком стању. Прописује се директно спровођење ППР-ом уз следеће смернице:

Подцелина 3а -стамбено насеље северно од Булеvara Николе Пашића и 3б –стамбено насеље јужно од Булеvara Николе Пашића –Постојећу зону породичног становања унапредити реконструкцијом постојећих и изградњом нових објеката са пратећим услужним делатностима дуж ободних саобраћајница.

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Нова функционална организација доприноси формирању амбијента, који ће подићи вредност и атрактивност простора. Поред просторно-функционалних целина у формирању, важну улогу треба да имају и отворени простори. *Обликовањем* простора потребно је постићи визуелни ефекат, а истовремено омогућити безбедно обављање планираних активности.

Како је основна намена у обухвату Плана становање, у већој мери изграђено као породично и јасно издиференцирано вишепородично, планским решењем се ствара могућност унапређења и обликовања по енергетски прихватљивим принципима. Неизграђене просторе изградити по принципима равнотеже и склада према планираним наменама. Употпуњавање основне намене пратећим садржајима услужног карактера простор добија облик примерен савременом животу.

У зони породичне градње даје се могућност „ **урбане трансформације**“ односно претварање породичног становања у вишепородично, односно намену компатибилну становању. У случају **целине 4**, где је обавезна израда плана детаљне регулације, максимална спратност биће дефинисана планом у складу са условима из ГУП-а. **У подцелинама 2а и 3б где се план директно спроводи важе правила за зону породичног становања.** У случају урбане трансформације, у целинама **2а** и **3б** неопходна је израда урбанистичког пројекта, где је максимална дозвољена спратност у зависности од величине грађевинске парцеле, уз задовољење осталих урбанистичких параметара прописана у поглављу 3.1.3. *Правила грађења по наменским и функционалним целинама и зонама.*

Приликом градње нових објеката, штитити суседне објекте у конструктивном смислу, и не угрожавати услове живота на суседним парцелама и парцелама у окружењу. Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење, рампе и сл.), постићи хармоничан однос са планираним структурама, створити пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

Графичким прилогом - План намене површина дефинисана је *доминантна* намена као основна намена.

Компатибилне намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 14.

Табела 13- Табела основних и компатибилних намена

ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА											
Јавне службе	Зеленило	Спорти рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге	Привређивање	Пољопривредно земљиште	Војно земљиште	

ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне услуге	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-
	Земљиште	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-
	Спорти рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
	Услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
	Привредне	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+

Могуће пратеће 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. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену. *Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.*

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

Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, пољопривредно и водно земљиште.

3.1. 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).

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

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

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у

површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу нових објеката:

- за слободностојећи стамбени објекат300м²
- за двојни објекат.....400м² (две по 200м²)
- објекат у непрекинутом низу.....150м²
- полуатријумски објекат.....150м²
- објекти у прекинутом низу.....200м²

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу нових објеката:

- за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м
- двојни објекат.....16,00м (два по 8,00м)
- објекат у непрекинутом низу.....5,00м

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање

Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 300м².

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 10,00м.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и мањи производни објекат на истој грађевинској парцели или мањи производни објекат на грађевинској парцели у зони индивидуалног становања

На грађевинским парцелама већим од 800м² а мање од 2000м², могуће је градити (објекте производне делатности).

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и производњу (на истој грађевинској парцели) износи 16,00м.

Вишепородично становање

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане трансформације је:

- за вишепородично становање.....600м²
- за вишепородично становање са пословањем....800м²

Минимална ширина фронта парцеле:

- за слободностојеће стамбене објекте је.....20,00m
- за објекте у прекинутом низу је15,00m

3.1.2. Општа правила грађења

Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела

Породично становање - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Удаљеност од границе парцеле -Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50m
- Слободностојеће 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

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 оријентације1,00m
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

Грађевинска структура и обрада – архитектонско обликовање

Породично становање - Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета. Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд. Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели

Обнова и реконструкција могући су под следећим условима: замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;

Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насупрмни отвори стамбених просторија. Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом. Пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама. У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције. Реконструкција постојећих објеката са равним крововима, може се вршити

надogradњом објеката до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености. У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зону а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта.

Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом - Постојећи објекти, легално грађени пре доношења Генералног плана, а који су постављени у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се: обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту; Реконструкција свих врста инсталација; Доградња санитарних просторија до 12m²; Адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.

Уређење грађевинских парцела и ограђивање

Породично становање -Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа. Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката ограђују се према улици. Грађевинске парцеле могу 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 ограде постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара прописана је у поглављу 2.5.

Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију

Хоризонтална регулација: Надземна грађевинска линија -код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката је од регулационе линије удаљена 3.0m. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). 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.

Паркирање -решити на грађевинској парцели, у нивоу или етажно. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 14 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:

Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
	Магацини и складишта	запослен	3-5
	Продавнице	Робне куће	м ² запослен
Супермаркети		м ²	50-80
Мешовита трговина		м ²	20-40
Млекара, продавница хлеба		м ²	30-600

	Посластичарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
	Техничка роба	м ²	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	Домови за старе	кревети	5-10

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

ЦЕЛИНА 3 -Стамбена зона у западом подручју раскрснице Ул.Нишке и Булеvara Николе Пашића /**подцелина 3а** –стамбено насеље северно од Булеvara Николе Пашића и **3б** –стамбено насеље јужно од Булеvara Николе Пашића/

За подцелине **2а**, **3а** и **3б** чији је простор већим делом изграђен породичним објектима са пратећим услужним делатностима, примењују се услови за њихово унапређење прописани кроз општа правила грађења у делу 3.1.2., као и правила за потребе формирања грађевинских парцела прописана у делу 3.1.1.. За неизграђене парцеле у оквиру ових подцелина и подцелине **2б** (која је у потпуности неизграђена), примењују се наведена правила за изградњу нових објеката, као и посебна правила о врстама и наменама објеката који се могу градити у овим зонама и посебна правила грађења за породично становање прописана за ЦЕЛИНУ 1.

ЦЕЛИНА 1 – Стамбена зона источно од Ул.Нишке /**подцелина 1а** – стамбено насеље уз ветеринарску станицу и **подцелина 1б** – стамбено насеље „Солидарност“/

Како је простор у оквиру ове целине у потпуности изграђен породичним и вишепородичним објектима са пратећим услужним делатностима то се примењују услови за њихово унапређење прописани кроз општа правила грађења у делу 3.1.2., као и правила за потребе формирања грађевинских парцела прописана у делу 3.1.1. Поред општих примењују се и следећа посебна правила:

Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони

Доминантна намена: Становање (породично и вишепородично у комбинацији са пословањем, дуж линијских центара пословање).

Пратеће намене у оквиру зоне становања: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, објекти и површине јавних намена и инфраструктура, школе, спорт и рекреација, вртићи и уређене јавне слободне и зелене површине, паркинг простор и гараже у оквиру блокова.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену на основу процене утицаја на животну

Посебна правила грађења за породично становање

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели:

-индекс изграђеностиmax.1.0

-индекс заузетости парцеле:.....50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката:

Породични објекти: Спратност породичних објеката у овој зони је max. П+2+Пк, односно највише до четири надземне етажне. Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20m виша од нулте коте. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Помоћни објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде max. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде max. 5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Пословни објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални. Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Подземну етажу -(подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: могу се градити главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуму утврђени за ову зону. Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат који не угрожава становање. Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30m². Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели. У случају да се пословање

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

Градња мањих производних објеката на грађевинској парцели у зони породичног становања:

На грађевинским парцелама већим од 800m²-2000m² могуће је градити објекте мање производне делатности. У оквиру пословног-производног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.

Помоћни објекти у функцији главног пословног објекта су: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове.

XII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу **24,70%**.

XIII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу **0,52**.

XIV. ПАРКИРАЊЕ: Решити унутар предметне грађевинске парцеле по нормативу из Плана генералне регулације 13 у Лесковцу - "Насеље преко пута ветеринарске станице" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13).

XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу.

Постојеће стање: објекти бр. 1 и бр. 2 спратности "П" (приземље);

Новопроектвано стање: "По+Пр+1+Пк" (подрум, приземље, спрат и поткровље)

XVI. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу.

Постојеће стање:

-објекат бр.1 породично стамбена зграда;

-објекат бр.2 породично стамбена зграда.

Новопроектвано стање:

-стамбено-пословни објекат (пословање-приземље, становање-спрат и поткровље).

XVII. **ТИП ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу објекат у низу.

XVIII. **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / СТАНОВА:** Према идејном решењу 3 функционалне јединице - један пословни простор у приземљу и два дуплекс стана која обухватају спрат и поткровље.

XIX. **ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу.

XX. **БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Објекат бр. 1

Подрум:

Бруто површина:.....22,52 m²;

Приземље:

Бруто површина:.....98,13 m²;

Укупна бруто површина:120,65 m²;

Укупна БРГП (надземно):.....98,13 m².

Објекат бр. 2

Приземље:

Бруто површина:.....94,00 m²;

Укупна бруто површина:94,00 m²;

Укупна БРГП (надземно):.....94,00 m².

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ:

Подрум:

Бруто површина:.....22,52 m²;

Приземље:

Бруто површина:.....196,19 m²;

Спрат:

Бруто површина:..... 124,51 m²;

Поткровље:

Бруто површина:.....84,52 m²;

Укупна бруто површина:.....427,74 m²;

Укупна БРГП (надземно):.....405,22 m².

УКУПНО ДОГРАДЊА БРУТО: 405,22 m²- (98,13 m² + 94,00 m²) = 213,09 m².

XXI. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу.

XXII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу.

XXIII. МЕЃУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:

Према идејном решењу.

XXIV. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу.

Висина новопроектираног објекта, од терена:

Венац 6,49m;

Слеме 10,66m.

Апсолутне висинске коте (новопројектовано стање):

Кота терена 226,65m;

Кота пода Пр 227,30m;

Кота венца 233,14m;

Кота слемена 237,31m.

Светла висина:

Подрум 155cm;

Приземље 300cm;

Спрат 260cm;

Поткровље 155-260cm.

XXV. **КРОВ:** Према идејном решењу.

Оријентација слемена: СЗ-ЈИ;

Нагиб кровних равни: 25° - 35°;

Материјализација крова: фалцовани цреп.

XXVI. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.)**

Према идејном решењу.

XXVII. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** решити у оквиру предметних парцела, без усмеравања према суседним парцелама.

XXVIII. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима.

XXIX. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу.

XXX. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Цео објекат.

XXXI. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални.

XXXII. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ: Према идејном решењу.

XXIII. 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.

XXIV. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: /// /// ///

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

XXVI. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.

XXVII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: /// /// ///

XVIII. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2541200-Д.10.02-19965/3 од 26.01.2024. год.;
- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 02/2024 од 18.01.2024. год., број обј. процедуре: РОП-43034;
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 142/24 од 29.01.2024.год.

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 реконструкцију и санацију јавних саобраћајних и других јавних површина, путних објеката и функционалних садржаја пута у регулацији постојеће саобраћајнице, а који није уписан у катастар непокретности, у складу са законом којим се уређује упис непокретности, не доставља се доказ о одговарајућем праву на земљишту, односно објекту, већ се као доказ подноси елаборат геодетских радова постојећег стања на катастарској подлози који је израђен од овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са Законом и одговарајућа изјава инвеститора о изграђеним објектима (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- 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. 96/2023);
- 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. 96/2023). 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 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- 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. 96/2023).

XL. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од децембра 2023.год., урађено од стране студија за архитектуру и графички дизајн "PIXEL PERFECT", ул. Војводе Мишића бр.7, Лесковац;

-0. Главна свеска, бр. IDR-1219-0/23;

-1. Пројекат архитектуре, бр. IDR-1219-1/23;

-Графички прилози идејног решења у .dwg и .пдф формату;

-Одговорно лице пројектанта: Данијел Љубеновић, предузетник;

Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Данијел Љубеновић, маст. инж. арх., лиценца ИКС бр. 300 N106 14.

XLII. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Ови локацијски услови важе **две године** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев, или у случају фазне изградње, локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, издате у складу са тим условима.

XLII. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 52. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) уз пројекат за грађевинску дозволу прилаже се:

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 описи 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. 96/2023).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 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. гласник 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:

$$(427,74 \text{ m}^2 \times 53,75\%) \times 57 \text{ дин./m}^2 + (427,74 \text{ m}^2 \times 46,25\%) \times 87 \text{ дин./m}^2 = \mathbf{30.316,00 \text{ дин.}}$$

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-43034-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.