



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**

**Градска управа**

**Одељење за урбанизам**

Број предмета: **ROP-LES-2429-LOC-1/2024**

Заводни бр.: **353-114/24-02**

Датум: 09.04.2024.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Марка Љубисављевића, ул. Слободана Јовића 66, 16253 Брестовац, за издавање локацијских услова, поднетог преко пуномоћника: Жикице Стојановића пр., Биро за планирање, пројектовање и извођење радова у грађевинарству „PILOT ПРОЈЕКТИ 016“ Лесковац, ул. Станоја Главаша 34д/19, Лесковац, главни пројектант Марија Д, Момчиловић, дипл. инж.арх., 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, 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 насељеног места Брестовац („Сл. Гласник града Лесковца“, бр. 07/14), издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**За изградњу породично стамбеног објекта (објекат бр. 1) приземне спратности и помоћног приземног објекта (објекат бр. 2) на КП бр. 4096 КО Брестовац**

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

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП;
- Доказ о уплати накнаде за РАТ
- Пуномоћје;
- Идејно решење.

#### **II. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ ПУТЕМ ЦЕОП-а ОД РГЗ-а:**

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-2451/2024 од 13.02.2024.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;

- Уверење катастарског плана водова: бр. 956-308-3237/2024 од 13.02.2024.год., издато од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање, ул. Краља Милана бр.1, Врање.
- Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале за КП бр. 4096 КО Лесковац, П = 523,00 м<sup>2</sup>.

**III. 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: ///**

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

Према Катастарско топографском плану, израђеног од геодетског бироа „Геопроект инжењеринг“, ул Бабичког одреда бб, Лесковац, Божидар Богатиновић, струк. инж. геодезије, бр. лиценце: 02 0697 17, геодетска лиценца другог реда, од: 18.10.2023.год. за КП бр. 4096 КО Брестовац, према копији катастарског плана: бр. 952-04-065-2451/2024 од 13.02.2024.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац на предметној парцели не постоје изграђени објекти.

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

**Објекат бр 1:**

- Назив: Стамбене зграде са једним станом
- Објашњење: Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, До 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС) ... Класификациони број: 111011
- Категорија: **A**
- Учешће у укупној површини објекта: 100%.

---

**Објекат бр 2:**

- Назив: Пољопривредне зграде
- Објашњење: Остале пољопривредне зграде: Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде до 600 м<sup>2</sup> Класификациони број: 127141
- Категорија: **A**
- Учешће у укупној површини објекта: 100%.

## VI. ПЛАНСКИ ОСНОВ

План генералне регулације насељеног места Брестовац („Сл. Гласник града Лесковца“, бр. 07/14).

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

Предметна парцела КП бр. 4096 КО Брестовац се налази у **Целини 4, потцелина 4е**, планиранре намене **породично становање са пословањем, директно спровођење према Плану.**

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

#### 3.1. Грађевинско земљиште

Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним целинама -зонама).

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

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у планском обухвату ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити пројекатом парцелације, препарцелације и исправке граница по условима дефинисаним за образовање грађевинских парцела датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објеката, 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.

Зона породичног становања: Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је  $300,00\text{m}^2$ , објеката у непрекинутом низу је  $150,00\text{m}^2$  и објеката у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је  $200,00\text{m}^2$  (за двојни објекат  $400,00\text{m}^2$  – две по  $200,00\text{m}^2$ ). Најмања ширина грађевинске парцеле – фронта према улици: за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објект је  $10,00\text{m}$ , објеката у непрекинутом низу је  $5,00\text{m}$  и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу  $8,00\text{m}$ , а за двојне објекате  $16,00\text{m}$  (два по  $8,00\text{m}$ ).

Најмања грађевинска парцела за изградњу компатибилних садржаја: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је  $400\text{m}^2$ ; као други објекат на парцели породичног становања је  $600\text{m}^2$ . Максимална

површина грађевинске парцела је 800m<sup>2</sup>. Најмања ширина грађевинске парцеле– фронта према улици за изградњу компатибилних садржаја је 15 m. Зона привређивања - радна: Минимална површина парцеле производних и комерцијално - пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 800m<sup>2</sup>; минимална ширина парцеле – фронта према улици је 16m.

### 3.1.2. Општа правила грађења

Дефинисана су као скуп општих међусобно зависних правила која се примењују у свим зонама.

- Правила за изградњу нових објеката

Грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката. Висину новог објекта у блоку ускладити са преовлађујућом висином објеката у блоку, наспрамном блоку и окружењу. **Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног овим планом уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле.** У том случају на зиду новог објекта према суседу дозвољени су отвори само за нестамбене просторије.

- Правила за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње, надградње и сл.). У случају замене објекта новим, поштовати све урбанистичке параметре и условљености дефинисане овим планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др). За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија. Уколико постојећи објекат има урбанистичке параметре мање од параметара датих овим планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова: 1) неопходно је обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели или јавном паркингу; 2) доградња може бити извршена у виду анекса, односно у приземљу или другим деловима и етажама објекта, у складу са правилима овог плана; 3) дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. обавезно је поштовати правила о позиционирању објеката на парцели; 5) дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији; 6) надградња нових етажа постојћих објеката могућа је у оквиру планом дозвољених висина; 7) код доградње /надградње постојећих етажа поштовати правила везана за прелазак делова објекта (балкони, терасе, настрешнице и сл.) преко грађевинске линије, а у случају да постојећа грађевинска линија прелази максималну дефинисану линију грађења није дозвољено упуштање делова објекта; 8) надзидани део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др); 9) приликом надградње нових етажа дозвољено је формирање кровних баца које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде.

- Правила регулације за постојеће објекте, који нису у складу са планираном

наменом, до привођења простора новој намени

Постојећи објекти, легално грађени, 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, пословних и производних објеката за побољшање услова живота и рада сматра се обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене; Реконструкција свих врста инсталација; Адаптација простора унутар постојећег габарита; За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12 m<sup>2</sup>.

- Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију

Хоризонтална регулација је дефинисана у графичком прилогу бр.5. План регулације и нивелације по следећим критеријумима: Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице,

тротоара, инфраструктурне мреже). Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Концепт изградње, тј. типологија објеката на парцели дефинисана је положајем грађевинских линија према суседним парцелама. Издвојени су следећи типови објеката: а) слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле); б) у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); в) у прекинутом низу или једнострано узидани "двојни" (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле). Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице; бочне суседне парцеле; и унутрашњу суседну парцелу. На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката у зависности од намене и типологије градње. Правила за позиционирање објеката на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др.) овим планом су дефинисана за сваку појединачну намену у складу са типологијом градње. У зони у којој постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови), као и за парцеле које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног (сукорисничког) пролаза, позиција објекта на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др) утврђује се локацијском дозволом у складу са правилима овог плана за одговарајућу типологију градње и на основу позиције већине изграђених објеката у блоку (зони, окружењу). Надземна грађевинска линија - код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је 5,0m у стамбеним и 10,0m у радним зонама. 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 границе парцеле. У заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји на удаљености мањој од 25,0m, односно 50,0m за индустријске зграде, рачунајући од осе крајњег колосека.

### **3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама**

Према планираној намени извршено је зонирање при чему су одређене просторне целине истих карактеристика где се примењују следећа правила:

ЗОНА 4 -Породично становање

За зону породичног становања прописују се заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама.

Заједничка правила за зону становања

- Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони

Доминантна намена: Претежно породично становање у комбинацији са пословањем, мала привреда и пољопривредна делатност (дуж линијских центара пословање).

Пратеће намене у оквиру зоне становања: услужне делатности, мешовито пословање-трговина на велико и мало, услуге, мала привреда под одређеним условима, мањи производни погони, објекти и површине јавних намена и објекти комуналне инфраструктуре. Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становање. Обзиром на карактер самог насеља не предвиђа се урбана обнова односно претварање породичног у вишепородично становање.

- Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској

Парцели Дефинисани су сразмерно величини грађевинске парцеле према следећим критеријумима:

**Мање од 600m<sup>2</sup> -мах. индекс изграђености износи 1,0, мах. степен заузетости 40%, мах. спратност П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље), мин.% зелених површина 30%.**

Веће од 600m<sup>2</sup> -мах. индекс изграђености износи 0,6, мах. степен заузетости 30%, мах. спратност П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље), мин.% зелених површина 40%.

- Растојање између грађевинске и регулационе линије

У зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формирано блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу –мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте је 5,0m.

- Позиционирање објекта на грађевинској парцели

Дефинисан је у складу са типологијом објеката: а) слободностојећи објекти –положај на парцели: **минимално растојање од бочног суседног објекта је 4,0m**; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: на делу бочног **дворишта северне оријентације је 1,50m** (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm); **на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50m**; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0m); б) прекинути низ/једностр. Узидани /двојни -положај на парцели: **минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) је 5,5m**; **минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле је 4,00m**; **минимално растојање објекта од задње границе парцеле је ½ висине објекта (али не мање од 4,0m)**; **препоручује се међусобна удаљеност спратних, слободностојећих, стамбених објеката 10,0m, а приземних 6,0m**; за објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00m међусобна удаљеност је најмање 6,0m; за стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00m

међусобна удаљеност износи најмање 5,00m; за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија; међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијском дозволом, према врсти изградње у складу са напред наведеним правилима; приликом доградње и реконструкције,

минимално удаљење грађевинске линије дограђених делова објеката од регулације је 3,00m; изузетно, уколико је објекат постављен на регулациону линију саобраћајнице, дозвољено је и дограђене делове објеката поставити на регулацију; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење бочне грађевинске линије дограђеног дела објекта од границе суседне грађевинске парцеле је 2,50m.

Породични објекти: Минимална спратност основног објекта за становање: П (приземље),

док је мах. П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље). 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. Висина породичног објекта не може прећи 12,0m (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

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

Производно-привредни објекти: могу се градити уз главни стамбени објекат или посебно.

Спратност објекта (производног-привредног) је мах. П+1(приземље+једна етажа);

Помоћни објекти: За изградњу помоћних објеката на парцели утврђује се: 1)на великом броју парцела присутни су поред стамбених и помоћни објекти као и елементи

пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично; наведене објекте могуће је планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине; **2) максимална висина помоћних објеката износи 5,0m.**

Економски објекти: Спратност економских објеката може да буде мах.П+Пк (приземље и поткровље).

Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбеним и нестамбеним наменама предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

Посебна правила за зону становања

Поред општих и заједничких правила примењују се и следећа посебна правила градње у подцелинама.

**ЗОНА 4 /подзона 4а, б/** -Породично становање са пољопривредним домаћинством

Организује се као сеоскоо двориште где се утврђује: 1)стамбено двориште које садржи:

објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне

производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства; 2)економско двориште садржи: економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за

смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила. Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл. Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте: 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) минимално растојање између стамбеног објекта и објекта за смештај стоке је 15m; в) минимално 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; ђ) 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.

У првом реду грађевинских парцела у контакту са зоном центра могу да се примене поред наведених и правила грађења прописана за подзоне 4в,г,д,ђ,е.

**ЗОНА 4 /подзона 4в,г,д,ђ,е/ -Породично становање са објектима, услужне, занатске и производне делатности** Појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

а) комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б) мање производне јединице –мали занатски и производни погони: мале фирме за прераду пољопривредних и производа, производњу кућне галантерије, пекарску производњу, механичарске радионице, пластеници и стакленици као огледна добра, мања складишта пољопривредних производа, пољопривредног и грађевинског материјала, итд.

Комерцијални, пословни и производни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1) приступи -улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2) уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50m;

3) организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; 4) својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од некавалитетних материјала;



5)није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели –дворишту; 6)привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд; 7)у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00m према контактним парцелама друге намене и 6,00m према улици;

8)на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m<sup>2</sup>.

У последњем реду грађевинских парцела у контакту са пољопривредним земљиштем могу да се примене поред наведених и правила грађења прописана за подзоне 4а, б.

### VIII. ИНДЕКСИ:

Изграђености: .....	0,34 (П)	према плану макс. 1,0 (П+1+Пк)
Заузетости: .....	34,33 %	према плану макс. 40%
Процент зелених површина: .....	35,98 %	према плану мин. 30%

IX. **ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу - једно паркинг место у помоћном обј.

### X. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Према идејном решењу: Објекат 1 - П (приземље)  
Објекат 2 - П (приземље)

### XI. Габарит објекта, БРУТО ПОВРШИНА

Површина предметне парцеле КП бр. 4096 КО Брестовац је: .....	523,00 m <sup>2</sup>
Бруто површина приземља новопроектовани објект 1: .....	128,21 m <sup>2</sup>
Бруто површина приземља новопроектовани објект 2: .....	50,22 m <sup>2</sup>
-----	
Укупна површина БРГП новопроектованих објеката:	178,43 m <sup>2</sup>
Заузетост објеката са суседне парцеле .....	1,12 m <sup>2</sup>
Укупна заузетост .....	179,55 m <sup>2</sup>

### XII. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Према ситуационом плану идејног решења

### XIII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу – ситуационом плану идејног решења.  
За недовољно удаљење од објекта и међне линије према КП бр 4097/2 КО Брестовац, као и недовољно удаљење између објеката, прибављена је сагласност власника Братислава Филиповића; За недовољно удаљење,

према КП бр. 4092/3 КО брестовац прибављена је сагласност држаоца Смиље Стојановић.

**XIV. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:**

Према идејном решењу: ситуационом плану идејног решења, а према наведеним сагласностима.

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

Објекат бр.1:

Слеме: ..... + 5,46 m

Венца ..... +2,72 m

Објекат бр.2:

Слеме: ..... + 4,96 m

Венца ..... +2,97 m

**XVI. КРОВ:**

Према идејном решењу – Објекат бр. 1 – четвороводни; Објекат бр. 2 – двоводни.

**XVII. Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)**

Према идејном решењу.

**XVIII. Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./**

Према идејном решењу.

**XIX. ЕТАПНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Према идејном решењу - цео објекат (оба објекта).

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

**XXI. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ:** Према идејном решењу, директним приступом са улице ул. Виноградска са западне стране КП бр. 6924/1 КО Брестовац и то колски и пешачки прилаз.

**XXII. Одводњавање атмосферских и површинских вода:**

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.

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

**XXIII. Нивелација парцеле:**

Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

**XXIV. Зелене површине:**

Према идејном решењу.

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

**XXVI. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:**

Уколико се објекат греје приложити елаборат енергетске ефикасности зграда, уколико се не греје није потребан елаборат.

**XXVII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

- У пројекту за грађевинску дозволу обавезно приказати диспозицију планиране септичке јаме.

Према просторном плану ("Службени гласник града Лесковца", бр. 12/11): минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6 m, а од границе суседне парцеле 3m.

**XVIII. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

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

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ - Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр. 16, Лесковац: Услови за пројектовање и прикључење ЦЕОП: ROP-LES-2429-LOC-1/2024; 2541200-D.10.02-77232-24 од 05.03.2024. године

Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 2541200-D.10.02-77232-24 -UGP од 05.03.2024.године.

**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. 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 објекта – "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 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);**

ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ

- 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 објекта – "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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

## XXX. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење:
- 0. Главна свеска, бр. ИДР – А0-07/2024 од јануара 2024. године, Лесковац;
- 1. Пројекат архитектуре, бр. ИДР-А-07/2024 од јануара 2024. године, Лесковац
- Биро за планирање, пројектовање и извођење радова у грађевинарству „PILOT ПРОЈЕКТИ 016“ Лесковац, ул. Станоја Главаша 34д/19, Лесковац, главни пројектант Марија Д, Момчиловић, дипл. инж.арх., број лиценце: 300 А 00056 19.

**XXXI. 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.

**XXXII. НАПОМЕНЕ:**

**Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, доставити доказ о пренамени парцеле.**

Одговорни пројектант дужан је да **пројекат за грађевинску дозволу**, уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

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. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 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, те ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8ђ Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука

УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013-  
одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др. Закон 9/2020).

### XXIII. 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.

### XXIV. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, и 51/16, "Сл. гласник РС", бр. 15/2018 - одлика УС и 17/2018 - испр. одлуке УС),

за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од:

Објекат бр.1 ..... 57 дин./m<sup>2</sup> x 128,21 m<sup>2</sup> = 7.307,97 дин.

Објекат бр.2 ..... 47 дин./m<sup>2</sup> x 50,22 m<sup>2</sup> = 2.360,34 дин.

-----  
**Укупно за уплату: 9.668,31 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 локацијских услова као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и издате услове од имаоца јавних овлашћења потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предметна бр. ROP-LES-2429-LOC-1/2024.

**Обрађивач,**

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

**Руководилац групе за израду локацијских услова**

Александар Младеновић, маст. Инж. грађ.

**Шеф обједињене процедуре**

Душанка Здравковић, дипл. прав.

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**

Јасминка Миленковић, дипл. прав.