



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**

**Градска управа**

**Одељење за урбанизам**

Број предмета: ROP-LES-8486-LOC-3/2024

Заводни бр.: 353-199/24-02

Датум: 26.06.2024.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Ранђеловић Новице из Лесковца, ул. Жикице Јовановића Шпанца, бр. 49, Лесковац, поднетог преко пуномоћника - пројектног бироа "Планер пројект" из Лесковца, ул. Пролетерска бр. 30, чије овлашћено лице је Већимир Ђорђевић пр., 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 15 - "Летекс" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13), издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за пренамену, реконструкцију и доградњу постојеће помоћне зграде бр.5 која се налази на КП бр. 1443 КО Лесковац, од "П" у новопроектовани стамбени објекат са две стамбене јединице, спратности "По+П+2", са обухватом и једног дела КП бр. 1449 КО Лесковац**

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

- Пуномоћје од 30.01.2024.год.;
- Идејно решење од 29.02.2024.год., урађено од стране "Планер пројект" из Лесковца, ул. Пролетерска бр. 30;
- 0. Главна свеска, бр. тех. док. 08/29.02.2024.;
- 1. Пројекат архитектуре, бр. 08/29.02.2024.;
- Графички прилози идејног решења у .dwg формату;
- Одговорно лице пројектанта: Већимир Ђорђевић пр.;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Драгана С. Лазиф,

- дипл. инж. арх., лиценца ИКС бр. 300 D711 06;
- Катастарско-топографски план, урађен од стране геодетског бироа Раденко премер Лесковац, у .пдф и .dwg формату;
  - Уговор о купопродаји непокретности са скицом начина уређења коришћења на КП бр. 1449 КО Лесковац и техничким извештајем начина уређења коришћења парцеле на КП бр. 1449 КО Лесковац, оверен код Јавног бележника Милоша Соколовића под бр. ОПУ:1596-2021.

**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 код претходног захтева, 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. 952-04-065-9281/2024 од 13.05.2024.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Уверење бр. 956-308-11721/2024 од 10.05.2024.год., 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):**

- КП бр. 1443 КО Лесковац;
- КП бр. 1449 КО Лесковац;
- Увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, односно преко Сервисне магистрале органа, прибављен је податак о површини парцела:  
КП бр. 1443 КО Лесковац: 541 m<sup>2</sup>.  
КП бр. 1449 КО Лесковац: 932 m<sup>2</sup>.

Уговором о купопродаји непокретности (напред наведеном у тачки I), Ранђеловић Новица је купио део непокретности 300/932 од власника КП бр. 1449 КО Лесковац, па је укупна површина грађевинске парцеле:  $541\text{m}^2 + 300\text{m}^2 = 841\text{m}^2$ .

**V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ:** Испуњен услов. Уговором о купопродаји непокретности (напред наведеном у тачки I), Ранђеловић Новица је купио део непокретности 300/932 од власника КП бр. 1449 КО Лесковац, па је **укупна површина грађевинске парцеле према идејном решењу:  $541\text{m}^2 + 300\text{m}^2 = 841\text{m}^2$ .**

**НАПОМЕНА:**

**ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ФОРМИРАТИ**

**КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ И ИСТУ СПРОВЕСТИ КОД РГЗ-а, СКН**

**ЛЕСКОВАЦ.**

**VI. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ:** У складу са чланом 53а, став 2. 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), **ОБАВЕЗА ЈЕ ИНВЕСТИТОРА ДА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ИЗВРШИ СПАЈАЊЕ ПАРЦЕЛА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ.**

**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.

**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:** Стамбене зграде са два стана;
- **Објашњење:** Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремене боравак (за одмор и сл.);
- **Додатни критеријум:** До  $2.000\text{m}^2$  и П+4+Пк (ПС);

- **Класификациони број: 112112;**
- **Категорија: Б;**
- **Учешће у укупној површини објекта: 100%.**

**X. ПЛАНСКИ ОСНОВ:** План генералне регулације 15 - "Летекс" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 10/13)

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

Предметне КП бр. 1443 и 1449 КО Лесковац и објекат који је предмет пренамене, реконструкције и доградње, у зони су бр. 2 која је намењена прородичном становању.

**2.3.2. Правила грађења за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а**

***Опште смернице за израдњу објеката по наменама:***

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

**2.3.2.1. 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).

**2.3.2.2. 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.

- Минимална површина парцела у радним зонама..... 1000m<sup>2</sup>
- Минимална површина парцела за основну школу..... 4000m<sup>2</sup>
- Минимална површина парцела за зоне вишепородичног становања..... 600m<sup>2</sup>

/најмања ширина уличног фронта 20,0m,

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:***

- за слободностојећи стамбени објекат .....300m<sup>2</sup>
- за двојни објекат.....400m<sup>2</sup> (две по 200m<sup>2</sup>)
- објеката у непрекинутом низу.....150m<sup>2</sup>
- полуатријумски објекат.....150m<sup>2</sup>
- објекти у прекинутом низу.....200m<sup>2</sup>

#### ***Минимална ширина фронта:***

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

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 –***

Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели, уколико је парцела већа од **800m<sup>2</sup>**, а мања од **2000m<sup>2</sup>**

***Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање:*** (мањи производни објекти) износи **16,00m**.

#### ***Вишепородично становање***

##### ***Услови за формирање грађевинске парцеле***

- Минимална површина парцеле за вишепородично становање .....600m<sup>2</sup>
- Минимална површина парцеле за вишепородично становање са пословањем.....800m<sup>2</sup>

#### ***Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане трансформације***

- површина парцеле .....мин. 600m<sup>2</sup> ИИ=1,2 ИЗ=40% спратност По+П+2
- површина парцеле .....мин. 1000m<sup>2</sup> ИИ=2,0 ИЗ=40% спратност По+П+3
- површина парцеле .....мин. 2000m<sup>2</sup> ИИ=2,5 ИЗ=50% спратност По+П+4

#### ***Минимална ширина фронта парцеле:***

- за слободностојеће стамбене објекте .....20,00m
- за објекте у прекинутом низу .....15,00m

#### ***2.3.2.3. Услови за формирање грађевинске парцеле***

- Грађевинска парцела је најмања земљишно просторна јединица - површина на којој се може градити уколико је у грађевинском подручју;

- Свака парцела која није у режиму забране градње и која испуњава услове може да постане грађевинска парцела.
- Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза;
- Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из овог Плана, као и у складу са правилима грађења и техничким прописима;
- Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно према постојећој или планираној намени парцеле;
- Грађевинска парцела може се делити парцелацијом до минимума утврђеног овим Планом:
- Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну површину;
- Приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са заједничке (сукорисничке) површине;
- Правила уређења и правила грађења важе за грађевинске парцеле које су формиране дељењем или спајањем постојећих парцела;
- Препарцелација није дозвољена на парцелама које су предвиђене за подизање објеката јавне намене, као и на парцелама на којима се већ налазе објекти јавне намене;
- Исправка границе парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације, само у случају да су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из овог Плана;
- Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.
- Исправка граница суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености, односно постојећој или планираној намени грађевинске парцеле,

#### **2.3.2.4. Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела**

##### ***Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката и других објеката –***

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0m. **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 вредност, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације....1,00m
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

### ***2.3.2.5. 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.

#### ***Вишепородично становање***

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу.

Обрада објеката треба да буде високог квалитета. Спољни изглед објеката, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта. Код вишепородичних објеката велике спратности препосучује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Надградња постојећих вишепородичних објеката до прописане висине, због санације равних кровова, уз могућност формирање поткровне етаже.

Надградња треба да чини јединствену грађевинску и архитектонску целину са основним објектом. Неопходно је идејно решење урадити за архитектонско-грађевинску целину. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине свих објеката у оквиру грађевинске парцеле и урбанистичке зоне.

### ***2.3.2.6. 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 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 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег

објекта.

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 надоградњом 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 зоне 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.

#### ***2.3.2.7. Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом***

Постојећи објекти, грађени пре доношења Плана Генералне Регулације и то:

- становање у оквиру радне зоне и заштитног коридора далековода,
- становање у оквиру планираног комплекса школе,
- становање у заштитном пружном појасу (мање од 25m од осовине задњег колосека)

а који су у супротности са претежном наменом површина планирана за ову зону, могу се санирати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

Неопходним обимом санирање стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се: обнова, санација, адаптација и текуће одржавање до привођења простора планираној намени.

#### ***2.3.2.8. Уређење грађевинских парцела и оградавање***

##### ***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 оградају се према улици. Грађевинске парцеле могу се оградавати 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 оградају.

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 огради не могу се отворати ван регулационе линије.

### ***Вишепородично становање***

Уколико се грађевинске парцеле за вишепородичну стамбену изградњу ограђују према осталим наменама, важе исти услови као и за породично становање

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се, по правилу према регулацији не ограђују.

#### ***2.3.2.9. Прикључење објеката на инфраструктуру***

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

#### ***2.3.2.10. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови и заштита од пожара***

Услови и правила заштите обрађени су у поглављу 2.5.

#### ***2.3.2.11. Положај објеката у односу на регулациону и грађевинску линију***

##### ***Надземна грађевинска линија***

Код планирања и изградње нових објеката у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 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***

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.

#### ***2.3.2.12. Паркирање***

Услови за паркирање за све намене дати су у табели 17. “Нормативи за паркирање по наменама“

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капија на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

***Зона 1 и 2 - СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА*** ГН=(25-80ст/ха) ГС=(10-25стана/ха)

II Просторна целина – Шира градска зона (ПГР 5,10,11,12,13,15)

Породично и вишепородично породично становање у комбинацији са централним градским функцијама, пословањем средњих густина насељености и становања)

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

***Доминантна намена: Становање*** (породично и вишепородично, пословање у оквиру објеката и у оквиру зоне, дуж линијских центара пословање)

***Пратеће намене у оквиру зоне становања:*** услуге, пословање, комерцијални садржаји, објекти и површине јавних намена и објекти комуналне инфраструктуре, вртићи, школе, јавне зелене површине.

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

## ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

***Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели***

***Породично становање***

- индекс изграђености .....маx.1.5
- индекс заузетости парцеле:.....50%

***Највећа дозвољена спратност и висина објеката***

***Породични објекти***

Спратност породичних објеката у овој зони је маx. П+2 или П+1+Пк.

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 12,00m. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

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).

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

**XII. ПЛАНИРАНИ РАДОВИ:** Према идејном решењу планирана је пренамена, реконструкција и доградња постојеће помоћне зграде бр.5 која се налази на КП бр. 1443 КО Лесковац, од "П" у

новопројектовани стамбени објекат "По+П+2", са обухватом и једног дела КП бр. 1449 КО Лесковац.

**XIII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу **35,84%**.

**XIV. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу **0,68**.

**XV. ПАРКИРАЊЕ:** Према ситуационом плану идејног решења 4 паркинг места.

**XVI. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу.

Постојеће стање - објекат бр.5: "П" (приземље);

Новопројектовано стање: "По+Пр+2" (подрум, приземље и два спрата).

**XVII. НАМЕНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу.

Постојеће стање: објекат бр. 5 - помоћна зграда;

Новопројектовано стање: стамбени објекат.

**XVIII. ТИП ОБЈЕКТА:** слободностојећи објекат.

**XIX. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / СТАНОВА:** Према идејном решењу 2 функционалне јединице. У приземљу је планирана једна стамбена јединица. Први и други спрат су у функцији друге стамбене јединице-дуплекс.

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

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

**ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА КП БР. 1443 КО ЛЕСКОВАЦ:**

**-Објекат бр. 1**

Укупна БРГП (надземно):.....64,00 m<sup>2</sup>;

**-Објекат бр. 4**

Укупна БРГП (надземно):.....54,00 m<sup>2</sup>;

**-Помоћна зграда бр. 5 - предмет пренамене, реконструкције и доградње**

Укупна БРГП (надземно):.....52,00 m<sup>2</sup>.

**НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКАТ:**

**Подрум:**

Бруто површина:.....13,44 m<sup>2</sup>;

**Приземље:**

Бруто површина:.....181,65 m<sup>2</sup>;

**I Спрат:**

Бруто површина:..... 136,50 m<sup>2</sup>;

**II Спрат:**

Бруто површина:.....136,50 m<sup>2</sup>;

Укупна бруто површина:.....468,09 m<sup>2</sup>;

Укупна БРГП (надземно):.....454,65 m<sup>2</sup>.

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

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

Према идејном решењу.

#### **XXIV. МЕЃУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:**

Према идејном решењу.

#### **XXV. ВИСИНСКЕ КОТЕ:** Према идејном решењу.

- Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.):
  - кота венца.....+8,55m;
  - кота слемена....+9,50 m;
- Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):
  - Венац.....234,35 m;
  - Слеме.....235,30 m;
- Спратна висина:
  - Подрум.....2,40m;
  - Приземље.....2,80m;
  - Први спрат.....2,80m;
  - Други спрат.....2,80m.

#### **XXVI. КРОВ:** Према идејном решењу.

- Оријентација слемена: исток-запад;
- Нагиб крова: 5-7%;
- Материјализација крова: ТР лим.

#### **XXVII. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.)** Према идејном решењу.

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

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

XXX. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу 15%.

XXXI. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Цео објекат.

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

XXXIII. **ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ:** Према условима за пројектовање и прикључење, знак 2335/24 од 30.05.2024.год. издатим од стране ЈП Урбанизам и изградња. Обратите посебну пажњу на напомене у наведеним условима.

XXIV. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Обратите 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. **ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ:** /// /// ///

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

XXXVII. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:** ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.

XVIII. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:** /// /// ///

XXIX. **УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА ПРИБАВЉЕНИ КОД ПРЕТХОДНОГ ЗАХТЕВА:**

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2541200-Д.10.02-

230885/2 од 31.05.2024. год.;

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 50/2024 од 21.05.2024. год., број обј. процедуре: РОП-ЛЕС-8486;
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 2335/24 од 30.05.2024.год.

### **НАПОМЕНА:**

У наведеним условима, између осталог, наведено је следеће:

Кратак опис из Идејног решења: Прилаз новопроектваном објекту је са улице Жикице Јовановића Шпанца дуж дела КП бр. 1449, (300/932) преко клизне колске капије ширине 6,00m, висине 1,40m (транспарентна).

Постоји неусклађеност графичког и текстуалног дела. Напред наведено је оно што је преузето из текстуалног дела Идејног решења, док у графичком делу, у крајњем јужном делу парцеле постоји обележена клизна капија (290/150).

Прилаз је могуће остварити на улици Жикице Јовановића Шпанца и то:

- један колско-пешачки прилаз, који је потребно да буде преко тротоара и без упуштања ивичњака, а мора бити у складу са следећим: обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет безбедности одвијања саобраћаја на јавном путу; максимална ширина прилаза је потребно да буде 3,00m и то мерено од северне линије постојећег објекта број 1 (који се задржава) на КП бр. 1443 КО Лесковац.

НАПОМЕНА: Оваквим начином парцелације и сада формирањем грађевинске парцеле од целе КП бр. 1443 КО Лесковац и јужног дела КП бр. 1449 КО Лесковац УКИДА СЕ ПОСТОЈЕЋИ ПРИЛАЗ КОЈИ ЈЕ ИМАЛА КП бр. 1449 КО Лесковац. Потребно је у даљој разради техничке документације дати кратко образложење могућег прилаза за северни део КП бр. 1449 КО Лесковац, а све из разлога укидања постојећег прилаза, мале удаљености постојећег објекта обележеног бројем 1 на КП бр. 1449 КО Лесковац од нове међне линије која ће се успоставити Пројектом препарцелације, постојања електроенергетског стуба и стабла (високо растиње) које се не уклања, као и проширења/сужења коловоза због тог стуба и стабла (да ли се прилаз остварује преко сада формираног колско-пешачког прилаза - заједнички прилаз или ће се формирати нов - одредити положај, ширину или постојање неке друге техничке могућности).

### **XL. 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).

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

- Идејно решење од 29.02.2024.год., урађено од стране "Планер пројект" из Лесковца, ул. Пролетерска бр. 30;
  - 0. Главна свеска, бр. тех. док. 08/29.02.2024.;
  - 1. Пројекат архитектуре, бр. 08/29.02.2024.;
  - Графички прилози идејног решења у .dwg формату;
  - Одговорно лице пројектанта: Већимир Ђорђевић пр.;
  - Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Драгана С. Лазић, дипл. инж. арх., лиценца ИКС бр. 300 D711 06.



**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.

**XLIII. НАПОМЕНЕ:**

Сходно чл. 52. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("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).

#### **XLIV. 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.

#### **XLV. 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:

$$468,09 \text{ m}^2 \times 61 \text{ дин./m}^2 = \mathbf{28.553,49 \text{ дин.}}$$

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 потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-8486-LOC-3/2024.

#### **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.