



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-23440-LOCH-2/2024

Заводни бр.: 353-221/24-02

Датум: 17.09.2024.год.

Лесковац

Градска управа Града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Предрага Стошића из Лесковца, ул. Војводе Мишића бр. 2/41, који је поднет преко пуномоћника – Данијела Љубеновића, Ул. др Сергеја Димитријевића бр.7, Лесковац, 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 62/23), 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 14 - "Чифлук Мира" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.10/13), издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, спратности П,

у ул. Бате Стојковића бб, на КП бр. 4329/9 КО Доње Стопање

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

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. ИДР 0725-0/24, Лесковац, јул 2024. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта Студио за архитектуру и графички дизајн „PIXEL PERFECT“, ул. Војводе Мишића 14А, Лесковац, главног и одговорног пројектанта Данијела Љубеновића, мастр.инж.арх., број лиценце 300 N106 14, који је и одговорно лице пројектанта
- Уговор о купопродаји непокретности, од 01.04.2024.године, ОПУ: 418-2024, закључен код јавног бележника Десанке Марјановић, ул. 11. октобар ТПЦ „Бага“ I спрат, Лесковац
- Уговор о размени непокретности, од 29.04.2024.године, ОПУ: 568-2024, закључен код јавног бележника Десанке Марјановић, ул. 11. октобар ТПЦ „Бага“ I спрат, Лесковац
- Сагласност власника суседне КП бр. 4340 КО Доње Стопање, оверена код јавног бележника Милоша Соколовића, ул.Стојана Љубића бр. 14/1, Лесковац, УОП-II: 3713-2024, дана 24.07.2024.године
- Сагласност власника суседне КП бр. 4341 КО Доње Стопање, оверена код јавног бележника Милоша Соколовића, ул.Стојана Љубића бр. 14/1, Лесковац, УОП-II: 3714-2024, дана 24.07.2024.године
- Сагласност сувласника суседне КП бр. 4329/11 КО Доње Стопање, оверена код јавног бележника Милоша Соколовића, ул.Стојана Љубића бр. 14/1, Лесковац, УОП-II: 3677-2024, дана 22.07.2024.године
- Сагласност сувласника суседне КП бр. 4329/11 КО Доње Стопање, оверена код јавног бележника Милоша Соколовића, ул.Стојана Љубића бр. 14/1, Лесковац, УОП-II: 3751-2024, дана 25.07.2024.године
- Пројекат парцелације за КП бр. 4329/7 КО Доње Стопање, бр. ПП-5/2024, урађен од стране Драган Раићеловић ПР Архитектонска делатност Урболедис Лесковац, Ул. Раданска бр. 269, 16000 Лесковац
- Потврда пројекта парцелације за катастарску парцелу КП бр. 4329/7 КО Доње Стопање, број 350-116/24-02 од 20.02.2024.године, издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам

#### II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019):

-Орган је надлежан за поступање по захтеву..... ДА;

-Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке.....ДА;

-Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев.....ДА.

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

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-17512/2024 од 23.08.2024.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Уверење, бр. 952-04-308-21783/2024 од 23.08.2024.год., издато од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање;

#### IV. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕКТА, ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ: Подаци о површини парцеле преузети су са сервисне

магистрале. У склопу преузетих докумената *Претрага по броју парцеле* од 23.08.2024.године, за предметну КП бр. 4329/9 КО Доње Стопање, П = 596 m<sup>2</sup> (приложен у склопу предмета ROP-LES-23440-LOCH-2/2024);

V. **ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ:** Катастарска парцела КП бр. 4329/9 КО Доње Стопање испуњава услов за грађевинску парцелу.

VI. **ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:** ///

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

VIII. **ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА:** Према приложеном катастарско-топографском плану, на предметној парцели нема евидентираних објеката

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

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

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

XI. **ПЛАНСКИ ОСНОВ:** План генералне регулације 14 - "Чифлук Мира" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.10/13)

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

Предметна КП бр. 4329/9 КО Доње Стопање налази се у обухвату Плана генералне регулације 14 - "Чифлук Мира" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.10/13). Према графичком прилогу бр.04 "План намена површина са поделом на целине", предметна КП бр. 4329/9 КО Доње Стопање налази се у целини 1, потцелини 1а, зони планираног породичног становања.

Важе следећа правила:

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

Правила грађења односе се на зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду (зоне и целине за које није предвиђена израда ПДР-а и УП)

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

#### 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 целинама и подцелинама).

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

###### Општа правила парцелације

Правила парцелације представљају скуп услова за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле.

**Површина грађевинске парцеле** треба бити таква да омогућује изградњу објеката у складу са решењима из планског документа и техничким прописима. Правилима је дефинисана минимална и максимална површина за формирање грађевинских парцела.

**Величина грађевинске парцеле** утврђена је према намени и врсти објекта, а уз уважавање специфичности зоне и затеченог начина коришћења простора.

**Ширина грађевинске парцеле** у зависности је од намене и начина постављања објеката на парцели.

**Грађевинска парцела** треба бити облика правоугаоника или трапеза, како би простор био што функционалније, правилније и рационалније искоришћен.

**Грађевинске парцеле** формирају се на основу пројекта препарцелације и парцелације, под условима утврђеним овим планом.

На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника земљишта, може се вршити исправка граница свих суседних грађевинских парцела.

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

##### 3.1.2. Општа правила грађења

Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова. Кроз правила грађења дефинисане су само екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила која су иста за све зоне и посебна правила грађења за сваку зону**. Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање и пратеће садржаје у функцији становања.

Правила уређења и грађења дефинисана су за стамбене зоне које су у склопу просторних и просторно функционалних целина а према планираним густинама насељености и густинама становања.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, урбанистичким и просторним целинама. Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу намена површина.

Општи услови урбанистичке регулације представљају скуп међусобно зависних правила за основну урбану структуру, грађевинску парцелу и локацију.

Правила грађења по зонама и целинама обухватају услове који се односе на изградњу објеката по зонама и целинама из Плана, према потребама и специфичностма насеља, за све планиране намене.

Кроз посебна правила грађења дефинисана је:

- основна или доминантна намена;
- могуће пратеће намене и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони
- 

**Доминантна** намена је основна намена која је дефинисана графичким прилогом План намене површина.

**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.

У следећој табели приказане су могуће компатибилне намене свим основним наменама. То су алтернативне намене у које зона може да се трансформише, без промене Генералног урбанистичког плана, према условима и нормативима који важе за ту намену, под условом да не угрожава планирану намену шире зоне, јавни интерес и животну средину.

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

Постојећи изграђени објекти, чија намена не представља пратећу или допунску намену основној намени зоне у којој се налазе, задржавају се, без могућности даљег ширења или унапређења.

Табела 8. Табела основних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА											
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Пољопривредно земљиште	Водно земљиште	Шу зем
<b>ОСНОВНА НАМЕНА</b>	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-

Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-	-
Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+
Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+
Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+

## ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА (КОЈА СУ ИСТА ЗА СВЕ ЗОНЕ СТАНОВАЊА):

### 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 ОБЈЕКТА 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 3,0м 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 парцелу 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;

Код санације равних кровних етажа, могуће је формирање стамбеног простора само у поткровној етажи. Санација кровова подразумева изградњу косих кровова одговарајућег нагиба у складу са архитектуром постојећег објекта. Надградња објеката у циљу санације равних кровова, уз могућност формирања поткровних етажа, врши се тако да обрада фасада, облик и обрада кровова чине јединствену архитектонско- грађевинску целину са основним објектом. Код надградње објеката обавезно применити све Законом прописане мере које треба да гарантују стабилност зграде и суседних објеката;

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 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 ОБЈЕКТА КОЈИ СУ У СУПРОТНОСТИ НАМЕНИ ДЕФИНИСАНОЈ ПЛАНОМ

Постојећи објекти, легално грађени а који су 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 12m<sup>2</sup>;

Адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.

## **УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА И ОГРАЂИВАЊЕ**

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 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

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 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених намена се по правилу не ограђују.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине 2,20м.

## **ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**

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**

Услови и правила заштите обрађени су у поглављу 2.7

## **ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ И ГРАЂЕВИНСКУ ЛИНИЈУ**

### **Хоризонтална регулација**

#### **Надземна грађевинска линија**

Код планирања и изградње нових објеката у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3.0м.

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.

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

Правила грађења за зоне са истим правилима грађења дата су за све намене према карти бр.4: Планирана намена површина и то:

-зона породичног становања ниских густина

-зона породичног становања средњих густина

## **-пољопривредне површине**

У оквиру зоне и појединачне парцеле, без обзира на врсту и намену објекта, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи и сва прописана правила градње која важе у тој зони.

### **1.Правила грађења за зону становања средњих густина (Зона 1а и Зона 2в)**

$ГН=(25-80ст/ха)ГС=(10-25стана/ха)$

**Правила уређења и грађења важе за зоне и целине у којима је претежна намена породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских центара**

#### **Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони и врста и намена објеката чије градња забрањена**

##### **Доминантна намена:**

Претежно породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских центара, мала привреда

##### **Пратеће намене у оквиру зоне становања:**

У зони породичног становања средњих густина дозвољена је изградња објеката и површина јавне намене, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји, социјална заштита, здравство, образовање, објекти у функцији културе, спортско рекреативни објекти, јавне зелене површине, објекти комуналне инфраструктуре и сл. Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

##### **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.

#### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

##### **Минимална површина:**

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

##### **Минимална ширина фронта:**

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

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 **16,00м**.

#### **Положај објекта у односу на регулацију**

Код изградње нових стамбених објеката удаљење грађевинске од регулационе линије је мин.3.0м а за пословни и пословно-стамбени објекат мин. 5,0м.

#### **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

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

#### **Најмања удаљеност објеката од границе парцеле**

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

1. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50m
2. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50m
3. Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта .....4,00m
4. Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50 m

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:

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

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

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, економски, привредни, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

#### **Породично становање**

-индекс изграђености .....маx.1.1

-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).

##### **Помоћни објекти**

Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални;

Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде маx. П (приземље);

Висина помоћних објеката може да буде маx. 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**

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

Спратност пословног објекта у је маx.П+1

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**

У зони породичног становања средњих густина на грађевинској парцели могу се градити објекти следеће намене:

##### **Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању**

На грађевинској парцели намењеној породичном становању 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 30m<sup>2</sup>.

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 на грађевинској парцели намењеној породичном становању са објектима мање производне делатности**

На грађевинским парцелама већим од 800m<sup>2</sup> а мање од 2000m<sup>2</sup>, 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.

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

Према Идејном решењу:

Индекс заузетости: 32,29 % (максимално 50 % према Плану)

Индекс изграђености: 0,32 (максимално 1,1 према Плану)

### **XIV. ПАРКИРАЊЕ:**

У складу са Идејним решењем, 1 паркинг место у оквиру предметне парцеле.

**XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према Идејном решењу: П– приземље (једна надземна етажа)

**XVI. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:** Према Идејном решењу – 1 (једна) функционална јединица

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

Према Идејном решењу:

површина под објектом/заузетост: 192,45 m<sup>2</sup>

укупно хоризонтална пројекција свих објеката: 192,45 m<sup>2</sup>

укупна БРП објекта: 192,45 m<sup>2</sup>

укупна нето површина: 164,52 m<sup>2</sup>

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

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

Према идејном решењу

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

Према идејном решењу

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

Висина новопројектованог објекта од терена: слеме: 4,98 m, венац (атика) 5,55 m

Апсолутне висинске коте: кота терена 226,13 m ; кота пода 226,93 m ; кота атике 231,68 m; кота слемена 231,11 m

**XXII. КРОВ:** Према Идејном решењу, материјализација – сендвич панел, оријентација слемена З-И, нагиб 5°

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

**XXIV. ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** Одводњавање атмосферских вода мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

**XXV. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

**XXVI. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према Идејном решењу

**XXVII. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:** Према Идејном решењу

**XVIII. ЕТАПНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Према идејном решењу - цео објекат

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

**XXX. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ:** Према идејном решењу и условима ЈП „Урбанизам и изградња“

**XXXI. МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и суседне парцеле.

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

**XXXIII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:** Обавезна је израда елабората енергетске ефикасности зграда

**XXXIV. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///**

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



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

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ: Услови за пројектовање и прикључење бр. 2541200-Д.10.02.-408978-24 од 06.09.2024. год.
- ЈКП „ВОДОВОД“ ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење за изградњу стамбеног објекта, спратности П на КП бр. 4329/9 КО Доње Стопање, број: 95/2024 од 29.08.2024.године
- ЈП „УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА“: Услови за пројектовање и прикључење, број 4105/24 од 10.09.2024.године

#### XXVI. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ И ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА:

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 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 начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- 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).

XXVII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Идејно решење бр. ИДР 0725-0/24, Лесковац, јул 2024. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта Студио за архитектуру и графички дизајн „PIXEL PERFECT“, ул. Војводе Мишића 14А, Лесковац, главног и одговорног пројектанта Данијела Љубеновића, маст.инж.арх., број лиценце 300 N106 14, који је и одговорно лице пројектанта

XXVIII. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Ови локацијски услови важе **две године** од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе, издате у складу са тим условима.

#### XXIX. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 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 ПРИЛОЖИТИ:

**1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и стабилност;**

2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички опис свих инсталација;

3) за објекте категорије "В": пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекте инсталација као и пројекте свих области који су релевантни за предметни објекат и испуњење основних захтева за објекат;

4) за објекте категорије "Г": пројекте одговарајућих области који су релевантни за предметни објекат.

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

**Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је приложити Елаборат енергетске ефикасности, установити право службености пролаза преко КП бр. 4329/11 КО Доње Стопање.**

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23).

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 62/23), 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 62/23).

#### XL. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.

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

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, и 51/2016, „Сл. гласник РС“ бр. 15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$192.45 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{10.969,65 \text{ динара}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и услове ималаца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-23440-LOCH-2/2024

#### **Обрађивач**

Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.

#### **Руководилац групе за локацијске услове**

Александар Младеновић, маст.инж.грађ.

#### **Шеф обједињене процедуре**

Душанка Здравковић, дипл. прав.

#### **ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**

Јасминка Миленковић, дипл. прав.