



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-25540-LOCH-2/2024

Заводни бр.: 353-231/24-02

Датум: 10.10.2024.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Јовица и Сузана Стојановић, ул. Костадина Стојановића бр.11, Горња Јајина, који је поднет преко пуномоћника Жикице Стојановића, Трг Слободе бр.5 Брестовац, 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 4 (“Службени гласник града Лесковца”, бр.11/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу самоуслугне аутоперионице
спратности П, на КП бр. 11363 КО Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Катастарско-топографски план урађен од стране геодетског бироа "ГЕО ПРОЈЕКТ ИНЖЕЊЕРИНГ" Лесковац, ул.Бабичког одреда бб, Лесковац;

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

- Орган је надлежан за поступање по захтеву..... ДА;
- Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке.....ДА;
- Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев.....ДА;

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

- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-19222/2024 од 17.09.2024.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 956-308-23821/2024 од 16.09.2024.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: Податак о површини парцеле преузет са јавног приступа сајта Републичког геодетског завода - укупна површина КП бр. 11363 КО Лесковац износи П= 457 m²;

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Предметна катастарска парцела КП бр. 11363 КО Лесковац 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: У свему према катастарско-топографском плану урађеном од стране геодетског бироа "ГЕО ПРОЈЕКТ ИНЖЕЊЕРИНГ", ул. Бабичког одреда бб, Лесковац;
- IX. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: На предметној парцели има изграђених објеката. Површина објекта бр.1 који се руши је 46.44 m². **УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ И ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА;**
- X. ОЗНАКА КЛАСЕ И НАМЕНЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА СХОДНО ПРАВИЛНИКУ О КЛАСИФИКАЦИЈИ ОБЈЕКТА ("СЛ. ГЛАСНИК РС", БР. 22/2015):

- Назив: Остале зграде, друге неклассификоване
- Објашњење: Надстрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд.
- Додатни критеријум: /
- Класификациони број: 127420
- Категорија: Б
- Учешће у укупној површини објекта: 100%;

- XI. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације 4 ("Службени гласник града Лесковца", бр.11/14),;
- XII. ПОДАЦИ О ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА, ПРИБАВЉЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Према: Плану генералне регулације 4 – "Центар Југ" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14), предметна КП бр. 11363 КО Лесковац, налази се у целини А, Блок 20, намене површина породичног становања са линијским центрима, директно спровођење према плану.

Планом генералне регулације 4 – "Центар Југ" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14), прописано је следеће:

2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

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

Основна намена простора чини:

Грађевинско подручје:

- површине и објекти јавне намене;
- остале површине.

Земљиште ван грађевинског подручја није заступљено у границама Плана

Водно земљиште билансирано је највећим делом у оквиру грађевинског подручја.

Имајући у виду оцену постојећег стања са билансима површина и смернице прописане Генералним урбанистичким планом града Лесковца 2010-2020. године, подручје Плана дели се на шест зона које се даљом разрадом деле на функционалне урбанистичке целине.

ЗОНА А:

Представља градско грађевинско земљиште у оквиру грађевинског подручја, чија намена је одређена планом вишег реда „Зона становања“ – породично и вишепородично становање са пратећим компатибилним делатностима. Током развоја у протеклом периоду, „зона становања“ прерасла је у „мешовиту зону са претежном наменом – становање“ и представља типичан пример градске зоне са неповољном физичком структуром.

Границе зоне: на северу граница зоне се поклапа са јужном регулационом линијом ул. Млинске, на западу са источном регулационом линијом реке Ветернице, на истоку са западном регулационом линијом ул. Краља Петра Првог. Јужна граница зоне А граничи се са ул. Радничке и ул. Солунских ратника.

Обухвата површину од 82,1 ха.

Постојећа и планирана плановима вишег реда саобраћајна структура, структура стамбених и нестамбених објеката, квалитет, степен и индекс изграђености целокупне физичке структуре, неизграђене површине грађевинског земљишта и остали наслеђени и планирани плановима вишег реда урбанистички параметри, утицали су на то да се предметна Зона подели на 22 блокова и 3 УФЦ (урбанистичке функционалне целине). Предложена концепција саобраћајног решења нам даје могућност да наведене урбанистичке функционалне целине назовемо Блоковима са ознакама 1,2,3.....22. Оваква подела, која се дата на графичком прилогу број 6. Карта зонирања – подела на блокове омогућава ефикаснију и бржу реализацију урбанистичког плана.

Блок 20

- *Граница:* јужна регулациона линија ул.Старине Новака, источна регулациона линија улице Влајкове, северна регулациона линија ул. Ђермановићево и западна регулациона линија ул. Николе Скобаљића,
- *Земљиште:* грађевинско,
- *Намена:* породично становање и саобраћајне површине,
- *Изграђеност:* 100%,
- *Инфраструктура:* незадовољавајућег капацитета – постоје могућности проширења,
- $P= 11,20$ ха,

Планира се:

1. унапређење становања (смањење индекса заузетости и повећање индекса изграђености – могуће вишепородично становање са повећањем спратности),
2. опремање Блока недостајућим садржајима,
3. надградња саобраћајне матрице и интегрисање у Зону,
4. уређење и опремање јавних површина.

- *Реализација:* ПГР (ако се укаже потреба и створе урбанистички услови „специфичног“ уређења дела простора, изградње објеката од општег значаја, објеката инфраструктуре, а нарочито изградње вишепородичних објеката тј. урбана обнова дела Блока где је заступљено породично становање и слично – потребно је да се ради ПДР-е или урбанистички пројекат).

- *Реализација:* ПДР - У оквиру блока формирана је УФЦ А1 - „неформално насеље“ ромске популације, на $P=5,5$ ха. Индекс заузетости је преко 90%, индекс изграђености врло мали, а G_n преко 250ст/ха. Не постоје услови обнове, релативизације било какве интервенције у циљу урбанизације предметног простора. Неопходан је посебан програм развоја предметне површине. Реализација простора у границама УФЦ-е А1 по ПДР-е.

УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (СТАНОВАЊЕ, ПРИВРЕЂИВАЊЕ, УСЛУГЕ, СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА, ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ)

2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Зона "А" - површина „мешовите зоне“ где је претежно заступљено породично становање. На овом простору од 79h, заступљене су скоро све функције: мешовито становање, пословне, комуналне и централне делатности. По намени простор представља стечену обавезу на основу ГУП-а, на основу изграђене физичке структуре представља простор стечене физичке обавезе.

Од изграђених компактних простора на подручју града, овај простор представља један од најбоље инфраструктурно опремљених површина.

Урбанистички параметри, а нарочито индекс изграђености (I_{iz}) и индекс заузетости (I_{za}), треба да буду у функцији одрживог развоја подручја.

Карактеристични су урбанистички параметри за овај простор – густина насељености не одговара једном градау а још мање „централној градској зони“ („ЦЕНТАР ЈУГ“). – посебно индекс изграђености.

Постојећи урбанистички параметри:

- $P = 133,89$ ха,

- $G_n = 75$ ст/ха,

- $I_{из} = 0,13$ (одговарајући параметар за „зоне куће за одмор“-Правилник "Службеном гласнику РС", бр. 50/2011 од 8.7.2011. године.)

Планирани максимални урбанистички параметри (стечена планска обавеза – ГУП-а Лесковца):

- $P = 133,89$ ха,

- $G_n = 200,00$ ст/ха (средња густина становања)

- $I_{из} =$ до 2,4 за новопланиране објекте,

до 3,2 у зони обнове и реконструкције,

до 4,2 у мешовитој и зони пословања

- $I_{за} =$ до 50 % за новопланиране објекте,

до 70% у мешовитој зони,

до 80% у зони обнове и реконструкције.

Густина становања на нивоу ГУП-а представља темељни чинилац детаљнијег разликовања начина градње стамбених подручја, а тиме и планирања саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

На нивоу ППР-е густина становања треба да буде полазни показатељ за прорачун очекиваног броја становника, а према чему се одређује површина зеленила, школе, вртићи, саобраћајна и комунална инфраструктура.

На простору ППР4, густина становања није добро избалансирана. Евидентиране су концентracије локација са максималним искоришћењем (ромско насеље) кефицијента изграђености а самим тим и до велике густине блока или више блокова (нарочито оних који су локацијски популарни). Грађене су мање стамбене јединице на парцели са високим индексом искоришћености (ромско насеље и до 100% искоришћености и неки стари делови стамбених насеља чији индекс искоришћености прелази и 80%) доводе велике густине. Више таквих парцела у једном блоку доводи до низа других урбаних проблема. Густина насељености у границама ППР-е је различита и креће се од 65 ст/ха до 250ст/ха – средња за цело подручје плана је 75ст/ха.

ГУП-ом је прецизиран појам густине и његов ниво – максималних 200 ст/ха за зону „Б“ шири градски центар коме припада предметни план.

*Избалансирана средња вредност густине постиже се већом густином изградње односно повећањем **Ииз** (индекса изграђености) и смањењем индекса заузетости (тамо где је параметар прекорачио дозвољене вредности) – вишепородичне зграде, блоковски начин изградње а мање породични самостојећи објекти мале спратности.*

Исказани показатељи густине становања одређују спратност, а тиме и могуће типологије стамбене изградње.

Лесковац јесте насеље који је као град утврђен законом.

Сви урбанистички параметри који важе за један град морају бити комплементарни са наменом грађевинског земљишта у појединим припадајућим насељима, функционалним урбанистичким целинама или зонама града.

Становање

Основни циљеви:

Становање заузима највећу површину у насељу која износи око 79,0 ха, тако да ће ова намена и даље у највећој мери заузимати површину насеља - Претежна намена становање.

Као пратеће активности у оквиру становања могу се јавити:

- задовољење друштвених потреба деце, омладине и одраслих,
- снабдевање становника,
- здравствена и социјална заштита,
- културне, спортске, и друштвене активности општег карактера,
- обављање занатских и услужних делатности,
- угоститељске услуге,
- производне и пословне делатности мањег обима, уз обезбеђење услова заштите животне средине и слично.

За површине и објекте општи урбанистички параметри су следећи:

Градска мешовита зона са претежном наменом - становање са средњом густином изградње: максималне вредности:

$G_n = 200,00$ ст/ха (средња густина становања)

Ииз= до 2,4 за новопланиране објекте (на не изграђеном грађевинском земљишту)

до 3,2 у зони обнове и реконструкције,

до 4,2 у мешовитој и зони пословања,

Иза= до 50 % за новопланиране објекте,(на не изграђеном грађевинском земљишту)

до 70 % у мешовитој зони,

до 80 % у зони обнове и реконструкције,

-производне делатности у овој зони се не могу дозволити.

Зона становања обухвата зону мешовитог становања, зону породичног становања и зону породичног становања са радом (мала привреда).

Мешовито становање је планирано у оквиру зоне „А“, уз постојеће и планиране јавне службе и друге јавне садржаје. Површина за мешовито становање је планирана за реализацију опште стамбене зоне - зоне са вишепородичним и породичним стамбеним објектима, са дозвољеним максималним степеном заузетости грађевинске парцеле и са могућношћу реализације и само пословних садржаја на грађевинској парцели.

Породично становање је по површини највише заступљено у грађевинском подручју насеља. У зони „А“ је углавном заступљено породично становање са слободностојећим објектима, уз стварање могућности за погушћавање постојеће зоне становања „стварањем“ услова за вишепородичну стамбену изградњу (тоталном реконструкцијом појединих делова блокова), изградњом породичних објеката у низу и сл. – повећањем индекса изграђености а смањењем индекса заузетости.

Породично становање са радом (мала привреда) даје могућност да се у оквиру основног типа становања обезбеде просторни услови за обављање производних активности које су везане са услужним делатностима, од занатских радионица до мини погона за најразличитију производњу (пекаре, производња теста, пецива и колача, мањи производни капацитети, и тд.). Величина и просторна организација дела који се намењује пословању у

склопу овог садржаја, разматраће се у конкретним случајевима зависно од величине парцеле, положаја у ширењу окружења, комуналне опремљености и задовољењу аспекта заштите човекове средине. Код овог вида становања потребно је посебно водити рачуна о организацији и уређењу парцеле породичног становања. Садржаји на парцели не смеју да утичу на аерозагађење, а озелењивање и начин ограђивања парцеле треба да допринесу квалитетнијем и лепшем микроамбијенту околног простора.

На основу анализе постојећег стања, размештаја и изграђености у зонама становања, просторних могућности према валоризацији простора и очекиваног броја становника (ГУП), односно домаћинства (просечна величина домаћинства - 3, тј. укупно у захвату ППР-а до 2025.године, планира се:

- Заокружење постојећих стамбених зона и формирање нових на погодним локацијама а у континуитету са постојећим;
- Квалитетна реконструкцију стамбеног фонда, (пренамена, санација равних кровова) са бољим коришћењем простора за виши стандард становања и пратеће пословне активности;
- Подизање квалитета и основно опремање свих зона становања. комплетном инфраструктуром;
- Да свако домаћинство има стан, одговарајући по величини и опремљености. Планирани смештајни капацитети су већи од очекиваног броја домаћинства, што је тренд који је присутан и у постојећем стању (двојно становање, могућност генерацијског раслојавања домаћинства, иселавање из центра, пренамена у пословни простор) и потреба планираног оживљавања привреде;
- У оквиру зона становања омогућити различите видове пословања (мала предузећа - породичне фирме, терцијалне делатности) за погодне намене, према условима зоне-целине, а које не угрожавају основну намену.

Реализација зона становања, тј. изградња објеката је условљена **одговарајућим нивоом комуналне опремљености** (минимални ниво подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације).

Организација намене становања заснована је на дефинисаним зонама и блоковима са различитим густинама становања и насељености.

Изградња социјалних станова вршиће се према посебном програму, а могућа је у Блоку 21 – УФЦ А4. На површини од 0,24ха формирана је јединствена грађевинска парцела која у потпуности задовољава све урбанистичке параметре за изградњу овакве врсте објеката.

За ову Зону карактеристична је појава **"заједничких блоковских површина - грађевинско земљиште"** нарочито у јужном делу Блока 12 (12а целина - простор између ул.Зеке Буљубаше и ул.Солунских Ратника) и Блока 22. То су "планиране грађевинске површине" чија се изградња одвијала у оквиру њих и представља заједнички простор.

У оквиру ових простора дефинисани су отворени концентрисани и линијски простори, интерне саобраћајне површине (колско-пешачке, колске, пешачке комуникације), приступни и отворени паркинзи, издвојени пословни и стамбени објекти. Потребно је реконструисати и реализовати пешачке или колске комуникације уз постојеће или планиране објекте. Партерно уређење пешачких комуникација реализовати тако да чине целину, односно да се третирају јединствено и целовито. На овај начин остварује се функционално повезивање садржаја најатрактивнијих тачака унутар простора. За уређење ових површина, обавезна је израда "урбанистичког пројекта".

Издвојени објекти, грађевинске парцеле и грађевинске површине (претежно приватне породичне зграде) не припадају напред наведеном простору и имају посебан третман у смислу примене урбанистичких правила грађења и уређења.

Карактеристично за ову Зону јесу и:

- Изграђени објекти породичног становања, који су легално саграђени а нису у складу са урбанистичким нормативима који важе за предметну Зону који се могу санирати и реконструисати у обиму неопходном за нормално функционисање а према посебним урбанистичким правилима уређења и грађења који важе за ову Зону.
- *Објекти породичног становања које се неформално развијало.*

Планирани облик становања је унапређење породичног а посебно вишепородичног становања у Зонама и Блоковима који су већ изграђени и где су могућности и потребе ширења површина и капацитета ограничени (могућа реконструкција и доградња постојећих, формирање нових површина „укрупњавањем“ грађевинских парцела и изградња нових стамбених садржаја и компатибилних делатности).

Породично становање које се неформално развијало услед дугогодишње традиције популације (Ромско насеље „Подворце“), које је специфично и неодрживо. Развој и унапређење је даљом разрадом кроз ПДР. Неопходни су и други улазни параметри са специфичним правилима и урбанистичким параметрима. Ромско насеље „Подворце“ је посебна просторна, социјална и културна целина која је, као део града, укључена у градско ткиво кроз

инфраструктурне мреже. Наизглед хаотичан и неуређен, изглед простора је одраз система вредности ове друштвене групе и треба га тако третирати и трајно функционално регулисати у склопу ПДР-е. Законске нормативе за становање, изградњу, опремање и изглед простора требало би прилагодити, са извесним степеном толеранције, оваквом начину живота (који последњих деценија губи обележја номадског начина живота) како би размишљања о том проблему попримила легалне токове градње. Овај простор, специфичан и различит, са великом густином насељености, треба стабилизovati као трајно насељен, кроз укључивање Рома у социјално окружење. Стратешки циљ, у том смислу је смањење конфликта и повећање прага толеранције за решавање проблема везаних за територију ентитета (материјална и духовна култура).

Дуж главних градских саобраћајница (градских магистрала, саобр. I и II реда), дозвољено је формирање комплекса услужних делатности – комерцијалне намене /станица за снабдевање моторних возила горивом, продајних салона, мегамаркета и сл./. Прилази комплексима се планирају преко сервисних саобраћајница у оквиру којих се они инфраструктурно опремају.

Графичким прилогом бр. 5 - План намене површина дефинисана је доминантна намена као основна намена. Компатибилне намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 17. У случају урбане трансформације обавезна је израда одговарајућег плана и урбанистичког пројекта.

Табела 14. Табела основних и компатибилних намена

	Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге	Привређивање	Водно земљиште	
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	Услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
	Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

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

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

Општа правила грађења, која важе за новопланиране површине и објекте, за објекте тоталне реконструкције, за „новоформираме површине укрупњавањем грађевинских парцела“ и све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;
- при пројектовању и грађењу објеката обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/09);

- спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Службени гласник РС, бр. 135/04 и 36/09) и другим законским и подзаконским актима;
- уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени;
- уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица Службени гласник РС, бр. 18/97);
- изградњу склоништа вршити у складу са условима које поставља МУП-Управа за ванредне ситуације и важећим техничким нормативима за склоништа.

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

3.1. Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана.

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

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

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене мора да има облик паралелограма или трапеца. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Услови за исправку граница 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.

У границама Плана, посебно у Зони „А“ - „стечене обавезе“ јесу катастарске парцеле изграђених објеката без грађевинске дозволе (у процесу легализације), који се прихватају планом, у оквиру грађевинског подручја које због своје површине, облика, положаја, неодговарајућег приступа на површине јавне намене или из других разлога, не могу рационално уредити и користити. У тим случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објеката (до покретања и спровођења поступка урбане комасације), 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.

Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу (ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ - Сл. гласник РС бр. 72/09 , 81/09 - исправка, 64/10 – УС и 24/11 - Члан 70.)

Формирање грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта без грађевинске дозволе (до покретања и спровођења поступка урбане комасације) ради се у сл. случајевима:

- *постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен представља само земљиште испод објекта,*
- *постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен представља земљиште испод објекта и не изграђену површину која нема потребну – минималну површину дефинисану овим Планом (не задовољава урбанистичке параметре),*
- *постојећа катастарска парцела где је у поступку конверзије права коришћења потребно утврдити земљиште за редовну употребу постојећег објекта, када је власник објекта физичко или правно лице, а као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је објекат изграђен уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина или Република Србија или правно лице чији је оснивач јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина или Република Србија или друго правно, односно физичко лице.*
- *Када се ради о објекту за који је поднет захтев за легализацију и за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације, односно за који је донето решење о легализацији у складу са раније важећим законом, када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме је као носилац права*

коришћења, односно власник уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија, односно лица чији су они оснивачи.

Ако је неопходна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, за формирање грађевинске парцеле потребна је примена правила садржаних у важећем планском документу, која се нарочито односе на положај постојећег објекта у односу на регулацију и границе катастарске парцеле, услове и начин обезбеђивања приступа парцели, општи минимум у погледу површине који парцела мора испуњавати у односу на намену постојећег објекта или се примењују општа правила за формирање грађевинске парцеле прописана у подзаконском акту којим су утврђена општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

Дефинисани положај грађевинске линије у односу на регулациону је обавеза, док је приказ физичких структура оријентациони.

3.1.2. Општа правила грађења

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по зонама, урбанистичким функционалним целинама и подцелинама.

Правила се примењују:

- за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе.
- за израду Урбанистичких пројеката
- као смерницу за израду Плана детаљне регулације.

Напомена: Регулациона линија планом је одређена у односу на осовинску линију јавног пута у зависности од функције и ранга пута. Планирана грађевинска линија се одређује у односу на регулациону линију и односи се на изградњу нових објеката. Сви затечени постојећи објекти свих намена који су делом или у целини испред планиране нове грађевинске линије а нису у коридору планиране нове регулације се задржавају, а њихова обнова, реконструкција, доградња или надградња може се вршити у оквирима њихових постојећег габарита по правилима која се односе на планирану претежну намену. Грађевинска линија надземних делова објеката се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Она је по правилу на грађевинском земљишту 5m од спољне регулације, 3m од спољне регулације, па и на самој регулацији.

Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:

Намена објеката и простора

- основна намена - према карти намена површина

- компатибилне намене /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.

- није дозвољена намена објеката који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и

- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле,

- у односу на друге објекте на парцели.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку

- У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5м од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано).

- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу.

- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

-не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.

-правилно према странама света (инсолацији),

-балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,

-при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију,

-грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

Индекси

У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4 м, се не обрачунава у БРГП.

Висинска регулација

Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м од најниже коте терена уз објекат.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

-обезбедити потребан број паркинг места на парцели,

-није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност новопланираног објекта на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

Табела 15- Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Индустрија	м ² запослен	100-150 15-50
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
	Магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	Робне куће	м ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	м ²	50-80
	Мешовита трговина	м ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м ²	30-600
	Посластичарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
	Техничка роба	м ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
кревети		5-8	
Здравствени објекти	Домови за старе	кревети	5-10

Уређење парцеле

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

Правила за оградивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се оградивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се оградивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40м уз сагласност суседа).

Оградивање грађевинских парцела за намене које се по закону оградјују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма

реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и **посебна правила** уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

Зона „А“:

-*претежна намена: СТАНОВАЊЕ (породични и вишепородични објекти),*

-*компатибилне намене: објекти јавне намене (здравствена и социјална заштита, образовање, спорт и рекреација, специјално зеленило) и објекти услужних делатности,*

-*„Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка и Солунских ратника (претежно објекти комерцијалних садржаја),*

„А -а“

Блокови 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15 (мешовито становање), 16, 17, 18 и 19

Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља **„зону породичног становања обнове и реконструкције“**.

Заступљени су следећи објекти становања:

1. Породични објекти – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

- **Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:**

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања у оквиру правила уређења и грађења за новопланиране објекте или тоталне реконструкције постојећих објеката;
- За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насупрамни отвори стамбених просторија.
- Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.
- Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу
- Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,8м;
- Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,
- Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.
- Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,
- Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање
- **Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:**

Постојећи пословни објекти и објекти породичне стамбене градње, до реализације простора (њиховог рушења), могу се санирати и реконструисати, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције 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 м2.

Обнова и реконструкција постојећих објеката не сме да наруши општа и посебна правила грађења за предметну зону, а то су:

- У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.
- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становања. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.
- На грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле.
- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, деље и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.
- Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.
- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и помоћни објекти (летња кухиња, остава мања од 20 m², гаража).

Минимална површина новопланираних или новоформианих грађевинских парцела породичног становања:

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300m²
- за двојни објекат.....400m² (две по 200m²)
- за објекте у непрекинутом низу..... 150m²
- полуатриумских објеката.....130m²
- у прекинутом низу.....200m²
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели).. 450m²

Најмања ширина уличног фронта:

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

Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се градити као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 600m² и има минималну ширину уличног фронта 15,00m.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m.

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 дворишта4,00m
- 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

Максимални дозвољени индекс (Иза) заузетости за **новоформиране грађевинске парцеле** је за:

- Породично становање 50%;
- Породично становање и пословање 40%;

Максимални дозвољени индекс изграђености (Ииз) грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 1,0
- Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина.

Највећа дозвољена висина породичног стамбеног објекта је :

- 12м - висина до слемена објекта
- Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице.
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).
- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта несме прећи 5,00м. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Пословни објекти у оквиру парцеле са главним породичним стамбеним објектом, висина до слемена објекта несме прећи 7,50 м.
- Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

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

Правила грађења објеката породичног становања на парцелама чија је површина не задовољава урбанистичке минимуме:

- 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%.

Катастарска парцела мање површине од 100м², не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објеката.

- XIII. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу – 34.98%;
- XIV. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу – 0.35;
- XV. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** П (приземље);
- XVI. **ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу;
- XVII. **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП):** БРГП - Према идејном решењу 64.53 м²; Нето површина 57.73 м²;
- XVIII. **НАМЕНА ОБЈЕКТА:** Пословање;
- XIX. **ВИСИНСКЕ КОТЕ:** Према Идејном решењу

Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.):
 Венац: +2.89 м, Слеме: +3.59м;
 Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):
 Кота венца: 232.30м, кота слемена: 233.00;

- XX. **РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:** Према идејном решењу;
- XXI. **РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:** Према идејном решењу;
- XXII. **МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу;
- XXIII. **КРОВ:** Према идејном решењу;
- XXIV. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.):** Према идејном решењу;
- XXV. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** Решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према суседним парцелама и у складу са условима ЈП “Урбанизам и изградња Лесковац” број 4528/24 од 03.10.2024. године у којима је наведено:

"На делу колско-пешачког прилаза парцела се не ограђује, док је према улици Влајковој и стамбеном прилазу у дужини објекта/платоа обавезно ограђивање и постављање панел фасадних равни и сл. због положаја објекта на катастарској међи, како се не би реметила безбедност колских и пешачких кретања, услед коришћења објекта – прскање воде и сл;

Сва вода која настаје коришћењем објекта мора се прикупити на парцели и забрањено је било какво испуштање воде на тротоарску површину улице Влајкове и коловоз стамбеног прилаза са кога се остварује приступ грађевинској парцели."

- XXVI. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима;
- XXVII. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу - 31.72%
- XVIII. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Цео објекат

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

XXX. **УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ:** Према идејном решењу и условима ЈП "Урбанизам и изградња" Лесковац, број 4528/24 од 03.10.2024.год.

XXXI. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Обратити посебну пажњу на заштиту постојећих суседних парцела и суседних објеката. Обавезно предвидети све доступне мере заштите, како се не би реметила безбедност суседних објеката услед коришћења предметног објекта – прскање воде и сл.

Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте.

Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта/суседне парцеле.

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

XXIII. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:** ///

XXIV. **ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА:** ///

XXV. **УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГОНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење број 2541200-D-10.02-430515/2-24 од 02.10.2024.год. у којима се наводи да је потребно извршити промену групе потрошње на постојећем прикључку са бројем 5001743518 (из домаћинства у осталу потрошњу);
- **ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, знак 104/2024 од 23.09.2024.год., бр. обј. процедуре РОП-ЛЕС-25540;
- **ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, знак бр. број 4528/24 од 03.10.2024.год.;
- **РЕПУБЛИКА СРБИЈА, МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ ЛЕСКОВАЦ:** Обавештење број 07.18 број 217-7278/24 од 23.09.2024. године;
- **ЈВП СРБИЈАВОДЕ:** Водни услови број 6414/1 од 25.09.2024.године издати од ЈВП "Србијаводе" Београд, водопривредни центар "Морава" Ниш;

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 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 58. 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);

СХVII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење ИДР - А0 - 36/2024 од августа 2024. год. урађено од стране ПИЛОТ ПРОЈЕКТИ 016, Жикица Стојановић Пр., Светозара Марковића 37-41, Лесковац;
- Главна свеска, бр. ИДР – ИДР - А0 - 36/2024;
- Пројекат архитектуре, бр. ИДР - А - 36/2024;
- Пројекат хидротехничких инсталација бр. ИДР - ХИ - 36/2024;
- Одговорно лице пројектанта: Жикица Стојановић;
- Главни пројектант: Марија Момчиловић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 А 00056 19;

XVIII. **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. 53 Правилника осадржини, 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. 73/2019).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је приложити пројекат рушења.

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);

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 Тарифни бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$64.53 \text{ m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2 = 5.614,11 \text{ динара}$$

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 издате услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-25540-LOCH-2/2024.

Обрадила

Радмила Горуновић, 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.