



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-6668-LOCH-2/2025

Заводни бр.: 353-149/25-02

Датум: 14.05.2025.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Милоша Соколовића, ул. Радоја Домановића бр. 5, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Александре Петров из Прокупља, ул. Кордунска бр.3, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и Измене и допуне Плана генералне регулације 1- ужи градски центар у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 33/19), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за реконструкцију стамбеног објекта - спратности "Су+Пр+Пк"
на КП бр. 5265/1 КО Лесковац

I. ПРИЛОЖЕНА ОКУМЕНТАЦИЈА:

- Пуномоћје од 01.10.2024.год.;
- Стручни налаз и мишљење вештака грађевинске струке;
- Катастарско - топографски план, урађен од стране геодетског бироа "РАДЕНКО ПРЕМЕР"Лесковац, приложен у формату .pdf и .dwg.
- Идејно решење у .pdf формату од 10.01.2025.год., бр. техничке документације ИДР- ГС 1001/1-25, урађено од стране "ИНЖЕЊЕРИНГ ПРОЈЕКТ" доо, ул. Ратка Павловића 122, Прокупље;

-0. Главна свеска, бр. ГС 1001/1-25;

-1. Пројекат архитектуре, бр. А 1001/1-25;

-Графички прилози идејног решења у .dwf формату;

-Одговорно лице пројектанта: Александра Петров;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Александра Петров,
дипл.инж.арх., лиценца ИКС бр. 300 JO51 10;

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

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

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

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

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023):

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-7387/2025 од 22.04.2025.год., издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Лесковац;

- Копија катастарског плана водова бр. 956-308-9409/2025 од 17.04.2025. године, издато од стране РГЗ-а, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Врање.

IV. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕКТА, ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ:

-КП бр. 5265/1 КО Лесковац;

-Увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, односно преко Сервисне магистрале органа, прибављен је податак о површини парцеле бр.

КП бр. 5265/1 КО Лесковац: 540 m².

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

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

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ: Према приложеном катастарско-топографском плану.

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

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

- **Назив:** Стамбене зграде са једним станом;
- **Објашњење:** Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће;
- **Додатни критеријум:** До 400 м² и П+1+Пк (ПС);
- **Класификациони број:** 111011;
- **Категорија:** А;
- **Учешће у укупној површини објекта:** 100%.

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ: Измене и допуне Плана генералне регулације 1- ужи градски центар у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 33/19)

XI. ПОДАЦИ О ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА, ПРИБАВЉЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА: Према важећем планском документу, Измене и допуне Плана генералне регулације 1- ужи градски центар у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 33/19), предметна парцела налази се у целини 2, подцелина 2а, у зони породичног становања.

1. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и амбијенталних целина

I Непокретна културна добра у просторно-планској и урбанистичкој документацији

Предметно подручје Плана генералне регулације 1, града Лесковца садржи веома богато градитељско наслеђе, које сведочи о значајним дOMETИМА становништва овог дела земље не само у области градитељства већ и у културном, историјском и економском развоју у дугом временском периоду, од праисторије до данашњег доба. Као вишеслојна историјска и културна баштина, непокретна културна добра чувају се и уграђују у развојне перспективе посебним третманом у просторно-планској документацији.

Према „Закону о културним добрима“ („Службени гласник РС“, бр. 71/94) у групу непокретних културних добара спадају: **споменици културе, просторне културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места.** Набројана културна добра утврђују се и проглашавају **Одлукама и Решењима** надлежних органа и штите се одредбама поменутог Закона.

Добра која уживају претходну заштиту штите се истим Законом.

Заштићена околина непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција, има исти третман као и заштићена непокретна културна добра.

Споменици, бисте, спомен-плоче и друга спомен-обележја, посвећена значајним личностима и догађајима такође уживају претходну заштиту, по основу евидентирања у службеној документацији Завода у складу са Законом.

Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту не смеју се уништити или оштетити, **нити се без сагласности сме мењати њихов изглед, својство или намена**, у складу са „Законом о културним добрима“ („Службени гласник РС“, бр. 71/94).

Као трајне, неуништиве вредности и сведочанства људског стварања непокретна културна добра и њихова заштита налазе места у највишим планским документима. Сходно томе План генералне регулације 1, града Лесковца треба сагледати

услове и мере заштите непокретних културних добара и добара под претходном заштитом и обезбедити њихову објективну валоризацију и адекватну трајну заштиту. Планом треба створити предуслове за пуно коришћење културне баштине у функцији најбољег развоја и напретка средине. То се подједнако односи на све врсте непокретних културних добара.

Програмом о изради **Плана генералне регулације 1, града Лесковца** треба преваходно дефинисати место културног наслеђа у Плану, затим утврдити начелне, опште услове и мере заштите, као и поступак прикупљања и обраде података и израде посебних услова и мера заштита.

II Преглед непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту на подручју обухваћеном програмом и Одлуком о изради плана генералне регулације 1 у Лесковцу

На подручју обухваћеном Планом, у тренутку добијања захтева за издавање услова од значаја за предметни План, према документацији која се чува у Заводу за заштиту споменика културе Ниш, налази се тринаест споменика културе, девет добара која уживају претходну заштиту и више добара која имају споменичка својства.

С обзиром на познату чињеницу да се на овом простору налази велики број објеката и локалитета које треба уврстити у Планове, стручна служба Завода за заштиту споменика културе Ниш без неопходних средстава рекогносцирања терена евидентирања објеката са споменичким вредностима, није у могућности да врши неопходна истраживања и формира евиденцију. С обзиром на чињеницу да се на овом простору налази више објеката које треба уврстити у Планове, неопходно је извршити прелиминарна истраживања и формирати евиденцију.

Утврђена непокретна културна добра на територији Плана генералне регулације 1, града Лесковца

На територији Плана постоји низ заштићених објеката и објеката у претходној заштити који у планској документацији морају бити третиран у складу са Законом о заштити културних добара. На њима се не могу планирати било какве измене урбанистичких и архитектонских параметара. Њихову заштићену околину представљају све належуће парцеле суседних објеката и за све радове је неопходно прибавити услове и сагласности Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Споменик културе

- Зграда у улици Војводе Мишића, бр.12 КП.бр. (5372) КО Лесковац
- Зграда на Масариковом Тргу- Кафана „Мали Манчестер“, бр.32 КП.бр.(5579) КО Лесковац
- Зграда у улици Радоја Домановића, бр.1, Седишта информативне организације „Наша Реч“ КП.бр.(5263)
- **Зграда у улици Радоја Домановића, бр.5 КП.бр.(5265/1)**
- Зграда у улици Радоја Домановића, бр.13 КП.бр.(5271/1) КО Лесковац
- Саборна црква Св.Тројице, улица Учитеља Јосифа КП бр.(5506) КО Лесковац
- Зграда у улици Учитеља Јосифа, бр.42- Кућа Боре Димитријевића- „Пиксле“
- Зграда у улици Николе Скобаљића, бр.34-36 (СК 362) КП.бр. (7355) КО Лесковац
- Зграда у улици Доситеја Обрадовића, бр.23 и 29
- Зграда на Булевару Ослобођења, бр.12 – Зграда хотела „Дубочица“ КП.бр.(5459) КО Лесковац
- Зграда на Булевару Ослобођења, бр 14-18 – Зграда „Багата“ КП.бр.(5461) КО Лесковац
- Зграда на Булевару Ослобођења, бр.95-101 – Дом културе младих Жика Илић – Жути, културни центар КП.бр.(5566) КО Лесковац
- Зграда на Булевару Ослобођења, бр.137 – кућа Шоп Ђокића КП.бр.(5379) КО Лесковац
- Зграда у улици Пана Ђукића, бр.9-11- Зграда скупштине општине Лесковац КП.бр.(5420) и КП бр.(5434/1) КО Лесковац
- Зграда у улици Пана Ђукића, бр.7 – Зграда окружног суда Лесковац, КП.бр.(5434/1) КО Лесковац
- Зграда на Масариковом Тргу, бр.16 – Зграда Радио Лесковца КП.бр.(5376) КО Лесковац
- Споменик Ослободиоцима из ратова 1912. – 1918. године

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције према смерницама важећег Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Правила уређења и грађења у Плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

Правила у Плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату Плана, а друга (појединачна и посебна правила) само за поједине намене предвиђене Планом у грађевинском подручју.

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:

- општих правила за парцелацију,
- општих правила за регулацију и

-општих правила за изградњу.

Општа правила за парцелацију су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
Правила парцелације	Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену. Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.
ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ	
Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
Грађевинска линија	То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије.

ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину; -забрањена је изградња производних радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл.; -на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.
Положај објекта на парцели	Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и постојећих објеката на парцели. -Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,

	2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл.) који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смеђара и сл.).
Грађевински елементи објеката	Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: 1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.
Отворене спољне степенице	Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности. Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индекс. За све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње (по хоризонтали и вертикали) морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.
Одводњавање и нивелација	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

Табела 3 – Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката

ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	
Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката	Обнова и реконструкција могући су под следећим условима: Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних планираних параметара за градњу на парцели у оквиру претежних намена, осим у зонама реконструкције и обнове где су прописана посебна правила; За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија. Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели не може се дозволити доградња (по вертикали и хоризонтално) постојећег објекта. Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом. Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима: Доградња нових етажа/крова до планиране максималне спратности – усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката у истом фронту, улици или блоку, као и на одређену типологију објеката. Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља (у случају лошег стања равног крова), подразумева постављање косог крова са максималним нагибом од 15° као најоптималније решење, уз забрану препуштања кровне конструкције ван габарата објекта. Код објеката у низу или прекинутом низу, кровне равни треба решити тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова, реши у сопствено двориште, односно усмери према улици. Код вишепородичних и јавних објеката који су дефинисани грађевинском линијом, а налазе се у оквиру јавне блоковске површине, може да се повећа габарит у случају енергетске санације или из конструктивних разлога (на пр. додавање стубова). Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу.
Услови за реконструкцију објеката који су у супротности са наменом дефинисаном планом	Постојећи објекти, који су у супротности са планираном претежном наменом могу се санирати, адаптирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада, до привођења простора планираној намени, у постојећем габариту. Радовима неопходним за побољшање услова живота и рада, до привођења простора планираној намени сматра се и: • доградња санитарних просторија до 12m².

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине

- Обухват Плана генералне регулације налази се у оквиру грађевинског земљишта и на њему се издвајају **16 урбанистичких целина**, од којих је свака карактеристична по својој намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и градње

Урбанистичка целина 2 – П= 4,29 ha.

Граница: налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења са југа, ул. Војводе Мишића и Бабичког одреда до пресека са новопланираном улицом са истока, делом новопланиране улице, овином ул.Цара Душана до пресека са овином корита реке Ветернице са северне стране и осовине корита реке Ветернице са западне стране.

Намена: здравство, култура, јавне блоковске површине, породично становање, вишепородично становање, вишепородично становање са пословањем, вишепородично становање под посебним условима. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама

У обухвату Плана дефинисана је:

- претежна намена;
- компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени;
- намене објеката чија је изградња забрањена у оквиру претежне намене.

Претежна намена је преовлађујућа (основна) намена која је дефинисана графичким прилогом бр. 5. План намене површина.

Компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени могу се наћи у оквиру претежне намене, под условом да делатност не угрожава претежну намену, јавни интерес и животну средину.

Табела 4 – Табела компатибилности

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА									
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Комерцијалне делатности, пословање, услуге	Пословање	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне функције (образовање, здравство, социјална и дечја заштита, култура, администрација, управа....)	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	+	+	-	+	-	-
	Комунални	-	+	-	+	+	+	-	-	-	-

објекти											
Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	-	-	-	
Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	
Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
Пословање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

Компатибилне намене у оквиру претежне намене, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели, док се за изградњу примењују правила уређења и грађења дефинисана за претежну намену.

Намена објекта чија је изградња забрањена су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Дозвољена је трансформација/промена претежне намене плана у допунску (праатећу) намену, без промене плана, према табели којом је дат однос претежних и праатећих намена (**табела 4**).

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Подела земљишта у обухвату плана

У оквиру грађевинског земљишта задржавају се и планирају нове површине и објекти:

- јавне намене (образовање, дечја заштита, социјална заштита, здравствена заштита, објекти културе, управа и администрација, спорт и рекреација, комунални објекти, јавне блоковске површине, јавне зелене површине, посебне намене, саобраћајна и остала инфраструктура) Јавне службе које функционишу у центру града задржавају се, где је потребно проширује се њихов капацитет или се граде нови објекти.
- остале намене (становање, пословање, верски објекат)

Централне градске и пословне зоне су објекти у низу дуж Булевара Ослобођења („Широка чаршија“) и дефинисане су као зона реконструкције и обнове (ове зоне су означене на графичким прилозима бр. 5. План намена површина и 7. Урбанистичка регулација).

Простори на којима је претежно заступљена породична изградња са објектима у лошем стању, могућа је трансформација из породичног у вишепородично становање и пословање или неку другу компатибилну намену. Планирано је вишепородично становање на новим локацијама.

Табела 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Вишепородично	70m ²	1
	Породично	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа	70m ²	1
	Трговина на мало	100m ²	1

Угоститељски објекат	8 столица	1	
Хотелијерска установа	10 кревета	1	
Позориште, биоскоп	30 гледалац	1	
Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12	
Средње и стручне школе	ученика	10-15	
Универзитети	студенти	5-10	
Спортски објекти	40 гледалаца	1	

3. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе зависи од врсте и намене објекта.

Табела 20 – Неопходан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта у зависности од намене објекта

Намена објекта	Приступ јавној саобраћајној површини	Водовод	Канализација – одвођење отпадних и атмосферских вода	Електроенергетска инфраструктура	Јавна расвета
Објекти јавне намене	+	+	+	+	+
Објекти пословања	+	+	+	+	+
Породични стамбени објекти	+/преко приватног пролаза мин.ширине 2,5m	+	+	+	-
Вишепородични стамбени објекти	+	+	+	+	+

4. Услови и мере заштите природних добара и непокретних културних добара и заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи

3.4.1 Општи услови заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина

I НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Подручје обухваћено планом **Измена и допуна Плана генералне регулације 1-ужи градски центар у Лесковцу** садржи веома богато градитељско наслеђе, које сведочи о значајним дometима становништва овог дела земље не само у области градитељства већ и у културном, историјском и економском развоју у дугом временском периоду, од праисторије до данашњег доба. Као вишеслојна историјска и културна баштина, непокретна културна добра чувају се и уграђују у развојне перспективе посебним третманом у просторно-планској документацији.

Према "Закону о културним добрима" (Службени гласник РС бр.71/94) у групу непокретних културних добара спадају: **споменици културе, просторне културно историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места**. Набројана културна добра утврђују се и проглашавају **Одлукама и Решењима** надлежних органа и штите се одредбама поменутог Закона.

Добра која уживају претходну заштиту штите се истим Законом .

Заштићена околина непокретних културних добара и добра која уживају претходну заштиту, у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција, има исти третман као и заштићена непокретна културна добра.

Споменици, бисте, спомен-плоче и друга спомен-обележја, посвећена значајним личностима и догађајима такође уживају претходну заштиту, по основу евидентирања у службеној документацији Завода у складу са Законом.

Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту не смеју се уништити или оштетити, **нити се без сагласности сме мењати њихов изглед, својство или намена**, у складу са "Законом о културним добрима" (Службени гласник РС бр.71/94).

Као трајне, неуништиве вредности и сведочанства људског стварања непокретна културна добра и њихова заштита налазе места у највишим планским документима. Сходно томе План треба сагледати услове и мере заштите непокретних културних добара и добара под претходном заштитом, и обезбедити њихову објективну валоризацију и адекватну трајну заштиту. Планом треба створити предуслове за пуно коришћење културне баштине у функцији најбољег развоја и напретка средине. То се подједнако односи на све врсте непокретних културних добара.

Планом треба преваходно дефинисати место културног наслеђа у Плану, затим утврдити начелне, опште услове и мере заштите, као и поступак прикупљања и обраде података и израде посебних услова и мера заштите.

II ПРЕГЛЕД НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И ЕВИДЕНТИРАНИХ ДОБАРА

На подручју обухваћеном Планом генералне регулације 1, Града Лесковца, у тренутку добијања захтева за издавање услова од значаја за предметни План, према документацији која се чува у Заводу за заштиту споменика културе Ниш, налази се тринаест споменика културе и више добара која имају споменичка својства, а што је и уграђено у ППР 1 - ужи градски центар Лесковца.

С обзиром да нису вршена нова рекогносцирања и истраживања стручне службе Завода за заштиту споменика културе Ниш, нема нових сазнања те и даље важи Акт о условима чувања, одржавања, коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту од значаја за План генералне регулације 1, Града Лесковца, број 1090/3 од 04.11.2013. године.

С обзиром на чињеницу да се на овом простору налази више објеката које треба уврстити у Планове, неопходно је извршити прелиминарна истраживања, формирати евиденцију и извршити валоризацију наслеђа, како би се адекватно уградили у развојне перспективе са посебним третманом у просторно-планској документацији.

III УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И ЕВИДЕНТИРАНИХ ДОБАРА

Када је у питању заштита непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентирана добра, Планом предвидети израду **Студију** којом би биле обухваћене следеће активности:

- Истраживање података, прикупљање документације и валоризација споменичких вредности евидентираних добара са израдом графичког приказа.
- Утврђивање посебних услова заштите за сваки појединачни објекат или комплекс са дефинисањем граница заштите и заштићене околине.
- Усаглашавање услова и мера заштите са обрађивачима Плана генералне регулације.

До израде посебних услова за појединачне објекте важе даљи општи услови заштите за сва евидентирана добра с тим што ће многа бити у статусу заштићених непокретних културних добара (претходна заштита), у периоду примене Плана:

1. Планским мерама не сме бити угрожен интегритет, нити споменичка својства културних добара, односно добра која уживају претходну заштиту;
2. Планским мерама треба створити оптималне услове за чување и трајну заштиту и презентацију добара под заштитом;
3. На археолошком локалитетима није дозвољено планирање никакве градње, осим ако се то изричито одобри посебним условима;
4. На заштићеним добрима и на њиховој заштићеној околини није дозвољено извођење било каквих радова, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без претходно прибављених услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.
5. Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту могу се користити у својој изворној, или одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства;

6. Забрањује се коришћење или употреба непокретног културног добра на овом подручју у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до његовог оштећења;
7. Непокретна културна добра и добра под претходном заштитом не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења.
8. Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже непокретним културним добром, или добром под претходном заштитом, дужан је да га чува и одржава с пажњом тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава. Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, прерађује или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода.
9. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако поједино непокретно културно добро или добро под претходном заштитом. Акт о мерама техничке заштите, који прописује надлежни Завод, прибавља се пре израде Локацијске дозволе. Пројектна документација доставља се надлежном Заводу на сагласност.
10. Планом треба планирати интервенције у простору које неће угрозити заштићена непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту, већ допринети њиховој трајној заштити и пуној афирмацији њихових споменичких вредности.
11. Све интервенције предвиђене Планом, које се ма на који начин односе на заштићена непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту, могу се предузимати само под посебним конкретним условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Општа правила грађења на грађевинском земљишту

У планиране површине остале намене спадају становање- породично и вишепородично, пословање, становање са пословањем, пословање са становањем и пословање са вишепородичним становањем, комплекс верског објекта.

Становање

Површине за становање представљају зоне одређене за изградњу стамбених објеката и објеката за задовољење свакодневних потреба становника тих зона, као и пословних садржаја, односно делатности, које су функционално и еколошки примерене зони становања.

Површине за становање се могу планирати за породично и вишепородично становање (са бројем стамбених јединица, у складу са Уредбом о класификацији објеката).

Намене компатибилне становању су објекти пословно-комерцијалне намене, који испуњавају функционалне и еколошке критеријуме (не генеришу велико саобраћајно оптерећење и не изазивају угрожавање животне средине);

- објекти за управу, образовање, здравствену, социјалну и дечју заштиту, културу, спорт и рекреацију, као и зелене површине;
- верски објекти;
- саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја;

Табела 21 - Правила грађења за породично становање

Породично становање	
Услови за образовање грађевинске парцеле	- задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу; - дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских парцела; - за изградњу објеката на парцелама које не задовољавају услове да представљају грађевинске парцеле дати су посебни услови изградње.
Минимална површина грађевинске парцеле	-за слободностојећи стамбени објекат300m² -за двојни објекат.....400 m² (две по 200 m²) -објекти у непрекинутом низу.....200 m² -полуатријумски објекат.....200 m²

	-објекти у прекинутом низу.....200 m ²
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
Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање	Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 400m² . Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 16,00m.
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	- Грађевинска линија постављена је према графичком прилогу; 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 дворишта4,00m 4. Први или последњи објекат у непрекинутом низу1,50m У осталим случајевима, кад је другачија оријентација, најмање растојање од суседне парцеле је 1,5 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 оријентације1,00m 2. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)
Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката и других објеката	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.
Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели	-индекс заузетости парцеле.....max 60%
Спратност објеката	Највећа дозвољена спратност објекта за породичне стамбене објекте износи П+3 (четири надземне етаже);

	- за пословно – стамбене објекте максимална спратност је П+3 (четири надземне етаже); (подрумска етажа може да се гради у зависности од дубине канализације и могућности прикључивања, нивоа подземних вода).
Услови за изградњу других објеката на једној грађевинској парцели	- На једној грађевинској парцели могу да се нађу два породична стамбена објекта; - На парцели могу да се граде помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта; - 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; - Спратност помоћних објеката је максимално П (једна надземна етажа);
Услови заштите суседних објеката	- Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
Ограде	- Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,90m од коте тротоара. - Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле.

2a – породично становање

2b – вишепородично становање

2c - становање са пословањем

2v - вишепородично становање са умањеном површином

2g – здравство – примарна здравствена заштита

2j- библиотека

2z - јавне површине

2a–ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Задржава се постојећа намена, породично становање са пратећим функцијама – пословање, услужне делатности и сл. Дозвољена је урбана обнова, трансформација породичног у вишепородично становање и пословање. Задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу. Дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских. Парцеле које немају довољну површину за грађевинску задржавају се као катастарске и унапређују се према условима из Плана - кроз санацију и адаптацију

XII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу **постојећи-36,08%**

измењени-35,17%

XIII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу **постојећи-0,67**

измењени-0,64

XIV. ПАРКИРАЊЕ: према идејном решењу - 1 паркинг место

XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу "Су+Пр+Пк" (сутерен, приземље и поткровље)

XVI. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу - становање

XVII. ТИП ОБЈЕКТА: Слободностојећи објекат.

XVIII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према идејном решењу—1 функционална јединица

XIX. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу.

XX. БРУТО ПОВРШИНА: Према идејном решењу.

укупна БРГП надземно(ПОСТОЈЕЋЕ): 362,91м2

укупна БРГП надземно (ИЗМЕЊЕНО): 346,78м²
укупна површина подобијектом/заузетост (ПОСТОЈЕЋЕ): 194,85 м²
укупна површина под објектом/заузетост (ИЗМЕЊЕНО): 189,93 м²
укупна НЕТО површина објекта (ПОСТОЈЕЋЕ): 393,69м²
укупна НЕТО површина објекта (ИЗМЕЊЕНО): 392,29м²

XXI. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу
XXII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА: Према идејном решењу.
XXIII. МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА: Према идејном решењу.
XXIV. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу.

Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.):

-Кота слемена: + 10,66 m;
-Кота венца: + 6,61 m;
-Спратна висина: приземља-3,85м
(светла висина 3,50м постојећа; 3,20м измењена)
Спратна висина: сутерен-2,97м (светла висина 2,65м).

XXV. КРОВ: Према идејном решењу.

-Нагиб крова: 30° и 60°;
-Материјализација крова: фалцовани цреп.

XXVI. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.): Према идејном решењу.
XXVII. ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА: решити у оквиру предметне КП бр. 5265/1
КО Лесковац, без усмеравања према суседним парцелама.
XVIII. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ: Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима.
XXIX. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу - 35%.
XXX. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Цео објекат.
XXXI. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални.

- ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ: Према идејном решењу и Обавештењу број 1922/25 од 05.05.2025. године издатим од стране ЈП "Урбанизам и изградња" Лесковац.

XXXII. МЕРЕ ЗАШТИТЕ: Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле.

XXXIII. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: /// /// ///

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

XXXV. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12). Напомена: ОБАВЕЗНА ЈЕ ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.

XXVI. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: /// /// ///

XXVII. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ, ул. Добричка 2: Услови за предузимање мера техничке заштите бр. 790/2-03 од 05.05.2025. год.
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр. 16, Лесковац: Услови за пројектовање и прикључење, број 2561200-Д.10.02-171827-25 од 06.05.2025. године;
- ЈКП „ВОДОВОД“ Лесковац: Услови за пројектовање и прикључење за реконструкцију стамбеног објекта, спратности Су+Пр+Пк, на КП бр. 5265/1 КО Лесковац, број 38/2025 од 28.04.2024. године;
- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ СЛУЖБА ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ НИШ НИШ, ВОЈДОВА 11А: Технички услови за пројектовање и извођење радова, број Д211-180559/2-2025 од 28.04.2025. године;
- ЈП „УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА“ ЛЕСКОВАЦ, Трг револуције бр. 45: Обавештење број 1922/25 од 05.05.2025. године.

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

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за реконструкцију и санацију јавних саобраћајних и других јавних површина, путних објеката и функционалних садржаја пута у регулацији постојеће саобраћајнице, а који није уписан у катастар непокретности, у складу са законом којим се уређује упис непокретности, не доставља се доказ о одговарајућем праву на земљишту, односно објекту, већ се као доказ подноси елаборат геодетских радова постојећег стања на катастарској подлози који је израђен од овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са Законом и одговарајућа изјава инвеститора о израђеним објектима (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- **Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката - "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).**
- 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).

XXIX. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

XL. Идејно решење у .pdf формату од 10.01.2025.год., бр. техничке документације ИДР- ГС 1001/1-25, урађено од стране "ИНЖЕЊЕРИНГПРОЈЕКТ" доо, ул. Ратка Павловића 122, Прокупље;

-0. Главна свеска, бр. ГС 1001/1-25;

-1. Пројекат архитектуре, бр. А 1001/1-25;

-Графички прилози идејног решења у .dwf формату;

-Одговорно лице пројектанта: Александра Петров;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Александра Петров, дипл.инж.арх., лиценца ИКС бр. 300 JO51 10;

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

XLII. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 53 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, технички опис свих инсталација;

3) за објекте категорије "В": пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекти 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 поднет 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).

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

XLIII. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три 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. 23-058-05766.

XLIV. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тарифни бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 51/16, "Сл. гласник РС", бр. 15/18-одлука УС и 17/18-испр. одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$346,78 \text{ м}^2 \times 57 \text{ дин./м}^2 = \underline{\underline{19.766,45 \text{ дин.}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766, 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-6668-LOCH-2/2025.

Обрађивач

Радмила Горуновић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе за издавање локацијских услова

Александар Младеновић, маст.инж.грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.