

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

Поступајући по захтеву Николе Крстића из Лесковца, ул. Поп Мићина бр. 60, који је поднет преко пуномоћника - "Станковић инжењеринг" д.о.о. Лесковац, ул. Јужноморавских бригада 95, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ., 53а. и члана 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 и 145/2014), члана 26. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015 и 96/2016), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015 и 114/15) и Плана генералне регулације 3 - "Центар-север" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/14), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У УЛ. СТЕПЕ  
СТЕПАНОВИЋА У ЛЕСКОВЦУ, НА КП БР. 5604, 5605, 5606 КО ЛЕСКОВАЦ,  
за потребе измене решења о одобрењу за изградњу бр.351-565/07-02 од 13.07.2007.год.,  
због одступања од истог, које је издато код општинске управе за урбанизам, грађевинске и  
комунално-стамбене послове Лесковац**

(Наведеним решењем о одобрењу за изградњу, Крстић Николи из Лесковца, ул. Поп Мићина бр.60, издато је одобрење за реконструкцију постојећег пословног објекта габарита:((11,00+10,00)/2)х13,00m, спратности "П" и доградњу-надградњу истог габарита: ((14,30+14,00)/2) х13,30m спратности од "П" на "П+1", на КП бр. 1192 КО Лесковац. Намена: пословни простор у приземљу-трговинска делатност, спрат-становање).

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-13022-LOCH-2/2017 (усаглашени захтев) Заводни бр. 353-217/17-02
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	04.07.2017.год.
<b>Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова / правно или физичко лице и адреса</b>	Физичко лице: Никола Крстић из Лесковца, ул. Поп Мићина бр. 60.
<b>Адреса локације</b>	Степе Степановића, Лесковац
<b>Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице</b>	Правно лице: "Станковић инжењеринг" д.о.о. Лесковац, ул. Јужноморавских бригада 95 (Пуномоћје потписано својеручним потписом од стране Крстић Николе и пуномоћника - овлашћеног лица предузећа "Станковић инжењеринг" д.о.о. Лесковац, ул. Јужноморавских бригада 95, Славољуба Станковића, са електронским потписом истог од 28.02.2017.год. и оверено печатом предузећа "Станковић инжењеринг" д.о.о. Пуномоћје је саставни део предметног захтева ROP-LES-13022-LOCH-2/2017).

Документација  
приложена у  
централном  
електронском  
систему обједињене  
процедуре, у склопу  
усаглашеног захтева,  
саставни је део ових  
локацијских услова

- 1) **Сагласност Драгице Маринковић**, оверена код Јавног бележника Десанке Марјановић, под УОП I бр.1248-2017, у Лесковцу дана 12.04.2017.год.;
- 2) **Сагласност Богдановић Момчила**, оверена код Основног суда у Лесковцу, под OV I бр.15905/2016, дана 23/09/2016.год.;
- 3) **Сагласност Милице Цветановић**, оверена код Јавног бележника Десанке Марјановић, под бр. УОП- I: 1444-2017, у Лесковцу дана 08.05.2017.год.;
- 4) **Уговор о уређењу суседских права закључен између Николе Крстића и Јована Јованчића**, оверен код Јавног бележника Десанке Марјановић, под УОП бр. 2952-2016, у Лесковцу дана 12.12.2016.год.;
- 5) **Сагласност Митић Томислава**, оверена код Основног суда у Лесковцу, под OV I бр.16207/2016, дана 28/09/2016.год.;
- 6) **Сагласност Јованчић Ивана**, оверена код Основног суда у Лесковцу, под OV I бр.20474/2016, дана 28/12/2016.год.;
- 7) Препис листа непокретности бр.21154 К.О. Лесковац, издат од стране РГЗ-а, СКН Лесковац, издат дана 12.12.2016.год. под бр. 953-1/2016-1772;
- 8) Копија плана издата од стране РГЗ-а, СКН Лесковац под бр.953-1/2016-1772 од 12.12.2016.год.;
- 9) Катастарско топографски план у .dwg формату;
- 10) Елаборат за израду катастарско-топографског плана за КП бр.5606, 5605, 5604 КО Лесковац, урађен од стране геодетског бироа Обрадовић, јануара 2017.године;
- 11) Акт о урбанистичким условима бр.353-395/07-02 од 25.04.2007.год. издат од стране Општинске управе за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове општине Лесковац;
- 12) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру издати од стране ЈКП "Водовод" Лесковац, под бр.352-56/07-I;

- 13) Решење о одобрењу за изградњу бр.351-565/07-02 од 13.07.2007.год., издато код општинске управе за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Лесковац;
- 14) Техничка документација урађена од стране А.Д. за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг "Црна трава" из Лесковца (*архитектонски део Главног пројекта бр.20-1/2007 затражен на увид од пуномоћника*), на основу које је са осталим деловима техничке документације издато решење о одобрењу за изградњу бр.351-565/07-02 од 13.07.2007.год.;
- 15) Потврда пријаве градње, бр.351-642/07-02 од 05.09.2007.год.;
- 16) Локацијски услови (негативни) бр. ROP-LES-6945-LOC-1/2017, заводни бр.353-183/17-02 од 07.04.2017.год., издати од стране Градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам;
- 17) Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 300,00 дин. за издавање документације код РГЗ-а;
- 18) Доказ о уплати таксе за услуге РГЗ-а у износу од 2.834,00дин.;
- 19) Доказ о уплати таксе за издавање локацијских услова код Градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам, у износу од 47.037,16дин.;
- 20) Техничка документација (*за потребе измене решења о одобрењу за изградњу бр.351-565/07-02 од 13.07.2007.год., због одступања од истог, које је издато код општинске управе за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Лесковац*), урађена од стране предузећа "Станковић инжењеринг" д.о.о. Лесковац, ул. Јужноморавских бригада 95 - **Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД): Главна свеска пројекта за грађевинску дозволу**, бр.306 од марта 2017.год.; **Пројекат архитектуре**, бр.306 од марта 2017.год.; **Пројекат конструкције**, бр.306 од марта 2017.год.; **Елаборат енергетске ефикасности** од 01.03.2017.год.; **Извод из пројекта за грађевинску дозволу** од марта 2017.год.; Графичка документација пројекта архитектуре у .dwg формату: ситуациони план, основа приземља, основа спрата,основа поткровља,основа кровне конструкције, основа кровних равни, пресек 1-1, пресек 2-2, фасада Ф1, фасада Ф2, фасада Ф3, фасада Ф4; графичка документација извода из пројекта у .dwg формату: ситуациони план, ситуационо-нивелациони план са приказом саобраћајног решења, ситуациони план са приказом синхрон-плана постојећих инсталација; **Извештај о извршеној техничкој контроли** бироа за пројектовање и извођење грађевинских објеката "Илић инжењеринг", пр. Весна Илић, ул. Цара Душана бр. 15/16, Лебане.

<p><b>Број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела налази, односно број катастарских парцела и назив катастарских општина на којима се те парцеле налазе, ако се локацијски услови издају за више парцела</b></p>	<p>КП бр. 5604, 5605, 5606 КО Лесковац</p>
<p><b>Површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)</b></p>	<p>У списку парцела К.О. Лесковац од 20.06.2017.год., који је у склопу ЦЕОП-а достављен по службеној дужности у поступку обједињене процедуре електронским путем од РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац, прецизиране су површине катастарских парцела:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) КП бр. 5604 КО Лесковац..... 85,00m<sup>2</sup>;</li> <li>2) КП бр. 5605 КО Лесковац..... 55,00m<sup>2</sup>;</li> <li>3) КП бр. 5606 КО Лесковац..... 1.112,00m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p><u>Укупна површина катастарских парцела: 1.252,00m<sup>2</sup>.</u></p>
<p><b>Плански основ</b></p>	<p>План генералне регулације 3 - "Центар-север" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/14)</p>
<p><b>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015 и 96/2016), саставни је део ових локацијских услова</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Списак парцела К.О. Лесковац издат дана 20.06.2017.год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>• Копија катастарског плана водова, број: 952-04-200/2017 од 20.06.2017. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у geoTIFF формату, са пратећом датотеком у .tfw формату и у .pdf формату потписана квалификованим електронским потписом;</li> <li>• Копија плана бр. 952-04-200/2017 од 20.06.2017.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату (геопозиционирана у државном координатном систему) и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом.</li> </ul>
<p><b>Ознака класе и намене објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Класификациона ознака "Б";</li> <li>• 112221– (Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или повремени боравак (до 2.000m<sup>2</sup> и П+4+Пк (ПС));</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта 68%;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Класификациона ознака "Б";</li> <li>• 123011–Зграде за трговину на велико и мало (до 400m<sup>2</sup> и П+1);</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта 32%.</li> </ul>
<p><b>Бруто површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, (уколико се издају за зграде)</b></p>	<p><b>696,92m<sup>2</sup></b> (пословни део: 174,04m<sup>2</sup>, стамбени део: 522,88m<sup>2</sup>).</p>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа</b></p>	<p>Катастарске парцеле бр. 5604, 5605 и 5606 КО Лесковац на којима се налази предметни објекат, у обухвату су Плана генералне регулације 3 - "Центар-север" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 7/14).</p> <p><b>Према графичком прилогу из наведеног плана бр. 4. "План намене површина-претежна намена са поделом грађевинског подручја на целине и зоне", наведене катастарске парцеле, налазе се у грађевинском блоку бр. 24, целини 4 и зони породичног становања.</b></p> <p><b>3.1.2. Општа правила грађења</b></p> <p>Општа правила грађења важе за све зоне у целинама и подцелинама у обухвату Плана.</p> <p>Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оградe, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др, а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска опредељења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.</p> <p>Правила грађења за намену становања дефинисана су као <b>општа правила која су иста за све зоне и посебна правила грађења за сваку зону.</b></p> <p>У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.</p> <p>Објекат који је изграђен на постојећој јавној површини или коридорима постојеће инфраструктуре, не може се легализовати.</p> <p>У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, урбанистичким и просторним целинама.</p> <p>Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.</p>

## **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ -СТАНОВАЊЕ**

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање, привређивање и пратеће садржаје у функцији становања.

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

### ***Претежне намене површина***

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу намена површина.

### ***Врсте и намене објеката који се могу градити***

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели компатибилних намена бр.4.

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

### ***Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена***

До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

### ***Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености***

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта -спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

### **Надземна грађевинска линија**

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката.

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

**Подземна грађевинска линија** може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле; минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

### **Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:**

- у непрекинутом низу -објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу -објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи -објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и
- као полуатријумски -објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

### **Удаљеност од границе парцеле**

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

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

### **Висина објекта**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена ( за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке

природе.

**Релативна висина објекта**

-Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;

-Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

**Кота приземља објекта** одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

-Кота пода приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

-Кота пода приземља нових објекта може бити 1,20м виша од нулте коте;

-За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

**Грађевински елементи на нивоу приземља** могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

-излози локала -0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

-транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 м но целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;

-платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,

-конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 м.

**Грађевински елементи** (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију

–уколико је мин. 3,0м удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

-на делу објекта према предњем дворишту 1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) -0,60м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) -0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде



приземља;

-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражне линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

**Отворене спољне степенице** -могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м; Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

**Начин обезбеђивања приступа парцели**

-Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 м.

**Паркирање и гаражирање**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то -једно паркинг или гаражно место на један стан.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели **бр.12. Нормативи за паркирање по наменама**

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Стамбени блок	м <sup>2</sup>	70
	Вишетажна зграда ван блока	м <sup>2</sup>	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен	23-35 7-9
	Агенције	м <sup>2</sup> запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м <sup>2</sup> запослен	30-45 5-7
	Основне школе, обданишта и јасле		ученика

	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Универзитети	студенти	5-10
	Позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5-10
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Библиотека	м <sup>2</sup>	30-45
	Индустрија	м <sup>2</sup>	100-150
		запослен	15-50
	Електросервис	м <sup>2</sup>	30-60
		запослен	4-6
Занатске радње	м <sup>2</sup>	60-80	
	запослен	3-5	
Магацини и складишта	запослен	3-5	
Продавнице	Робне куће	м <sup>2</sup>	100-150
		запослен	25-60
	Супермаркети	м <sup>2</sup>	50-80
	Мешовита трговина	м <sup>2</sup>	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м <sup>2</sup>	30-600
	Посластичарница	м <sup>2</sup>	40-80
	Дуван, новине	м <sup>2</sup>	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
Техничка роба	м <sup>2</sup>	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	Болнице	м <sup>2</sup>	40-100
		запослени	5-10
		кревети	7-20
	Амбуланте	м <sup>2</sup>	30-70
		запослени	3-7
Апотека	м <sup>2</sup>	30-45	
Домови за старе	кревети	5-10	

Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Места за паркирање возила, која користе лица са посебним потребама, у колико постоје могућности, треба предвидети у близини улаза у објекат (вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени; објекат пословне и друге намене);

Најмања ширина ових места за паркирање износи 3,50м и означавају се знаком приступачности;

Број потребних паркинг места одређује се према следећим нормативима:

- на паркиралиштима уз вишепородичне стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, и уз објекте осталих намена за јавно коришћење, предвидети најмање 5% места од укупног броја места за паркирање.

#### ***Одводњавање и нивелација***

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

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

#### ***Архитектонско обликовање***

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препоручује се изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Спољни изглед објеката, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

### **Ограђивање**

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

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

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

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

Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују.

У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују.

### **Изградња других објеката на истој грађевинској парцели**

Могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, и сл.).

### **Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:**

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцелу у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта, могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.

-Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама а делимично и на вишим етажама;

-Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;

-Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели;

-За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

-Габарити објеката који се налазе између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;

-У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0м, у случају

реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;

-Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;

-У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе;

-У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције.

-У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зоне а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије).

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

Постојећи објекти, **легално грађени** а који су у супротности са планираном наменом површина и спратности утврђене за ову зону, могу се санирати и реконструирати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

Обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту;

Реконструкција свих врста инсталација;

Доградња санитарних просторија до 12м<sup>2</sup>;

Адаптација таванског простора стамбеног објекта у оквиру постојећег габарита у стамбени простор.

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

##### **ЗОНА СТАНОВАЊА**

**Правила грађења за зону становања средњих густина  $ГН=(25-80\text{ст/ха})$  $ГС=(10-25\text{стана/ха})$**

Становање у целини **1** (подцелине **1а** и **1б**), целини **2**, целини **3** и целини **4**

**Доминантна намена:** Становање (породични и вишепородични објекти), вишепородични објекти социјалног становања, пословање и привређивање у оквиру зоне и дуж линијских центара

**Пратеће намене у оквиру зоне становања:** у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања и градског центра, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји. Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

### ***Породично становање***

#### **Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:**

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

#### **Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:**

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

#### ***Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:***

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи 400м<sup>2</sup>;

#### ***Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу мањег производног објекта износи 16,00м;***

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

Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 –План регулације и нивелације;

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

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

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

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:

- 1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00м;
- 2.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м;

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

	<p>Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.</p> <p><b>Породично становање</b> -индекс заузетости парцеле:.....50%</p> <p><b>Највећа дозвољена спратност и висина објеката</b> Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. П+2+Пк (приземље, две етаже и поткровље).</p> <p><b>Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању</b> На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања. Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат. У зони становања на парцелама већим од 400м<sup>2</sup>, где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте. <b>Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.</b> Спратност пословног објекта у је мах.П+1 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. <b>Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% бруто површине објекта.</b> Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70% бруто површине објекта. Производна делатност може егзистирати пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.</p>
<b>Индекс изграђености</b>	Према пројекту за грађевинску дозволу 1,00.
<b>Индекс заузетости (%)</b>	Према пројекту за грађевинску дозволу 47,04% (према плану 50%).

<b>Паркирање</b>	Према пројекту за грађевинску дозволу – ситуационом плану.
<b>Хоризонтални габарит објекта</b>	Према пројекту за грађевинску дозволу – ситуационом плану.
<b>Спратност објекта</b>	Према пројекту за грађевинску дозволу: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Стамбено-пословни део ..... "П+1+Пк" (приземље, спрат и поткровље);</li> <li>• Трем (у склопу предметног стамбено-пословног објекта са североисточне стране)..... "П" (приземље).</li> </ul>
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Према пројекту за грађевинску дозволу – ситуационом плану.
<b>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</b>	Према пројекту за грађевинску дозволу – ситуационом плану.
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	Према пројекту за грађевинску дозволу – ситуационом плану.
<b>Висинске коте</b>	Према пројекту за грађевинску дозволу.
<b>Кров</b>	Према пројекту за грађевинску дозволу.
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	Према пројекту за грађевинску дозволу.
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</b>	Према пројекту за грађевинску дозволу.
<b>Етапност изградње</b>	Цео објекат.
<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални.



<b>Намена објекта</b>	Приземље - пословање (трговинска делатност); Спрат (две стамбене јединице) - становање и Поткровље (две стамбене јединице) - становање.
<b>Прилаз објекту</b>	Из ул. Степе Степановића.
<b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b>	Површинске воде са КП бр. 5604, 5605, 5606 КО Лесковац не усмеравају према суседним парцелама. Атмосферске воде са кровних равни предметног објекта не смеју да угрожавају суседне објекте и суседне парцеле. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.
<b>Нивелација парцеле</b>	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
<b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења, саставни су део ових локацијских услова</b>	Нису прибављени у поступку обједињене процедуре, обзиром да је главној свесци пројекта за грађевинску дозволу, у делу "Прикључци на инфраструктуру" наведено да је: <ul style="list-style-type: none"> <li>• прикључак на дистрибутивни електроенергетски систем - постојећи,</li> <li>• прикључак на градски водовод - постојећи,</li> <li>• прикључак на градску канализацију - постојећи и</li> <li>• прикључак на ТК мрежу - постојећи.</li> </ul> У главној свесци пројекта за грађевинску дозволу, наведено је да се планираним радовима не мењају одобрени капацитети на комуналну инфраструктуру утврђени у поступку пре издавања Решења о грађевинској дозволи бр. 351-565/07-02 од 13.07.2007. године, у Акту о урбанистичким условима издатом од Општинске управе за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Лесковац бр. 353-395/07-02 од 25.04.2007. године.
<b>Мере заштите</b>	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.
<b>Заштита од потреса</b>	У циљу заштите од земљотреса објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

<p><b>Енергетска ефикасност</b></p>	<p>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).</p> <p><b>Елаборат енергетске ефикасности приложен је уз предметни захтев.</b></p>
<p><b>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</b></p>	<p>Нема објеката које је потребно уклонити.</p> <p>У ситуационом плану пројекта за грађевинску дозволу означени су објекти који су уклоњени.</p>
<p><b>Комунална инфраструктура</b></p>	<p>За изношење смећа, предвидети контејнере за комунални отпад. Контејнере поставити на погодним и хигијенски безбедним местима, тако да буду ван главних токова кретања и заклоњени од погледа, као и доступни возилима која односе привремено депоновани отпад.</p>
<p><b>Инжењерско-геолошки услови</b></p>	<p>/</p>
<p><b>Други подаци, у складу са посебним законом</b></p>	<p>/</p>
<p><b>Саставни део ових локацијских услова</b></p>	<p><b>Извод из пројекта за грађевинску дозволу и Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД), бр. 306 од марта 2017.год.,</b> (главна свеска, пројекат архитектуре, пројекат конструкције и елаборат енергетске ефикасности), <b>оверен од стране:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "Станковић инжењеринг" д.о.о. Лесковац, ул. Јужноморавских бригада 95;</li> <li>• Одговорног лица пројектанта, Главног пројектанта и Одговорног пројектанта за пројекат конструкције Славољуба Станковића, дипл. грађ. инж., бр. лиценце Инжењерске коморе Србије 310 7518 04;</li> <li>• Одговорног пројектанта пројекта архитектуре Ане Митић, дипл. инж. арх. , бр. лиценце Инжењерске коморе Србије 300 М734 13;</li> </ul> <p><b>Елаборат енергетске ефикасности</b> урађен од стране "Станковић инжењеринг" д.о.о. Лесковац, ул. Јужноморавских бригада 95, оверен од стране Одговорног пројектанта Славољуба Станковића,</p>

	<p>дипл. грађ. инж., бр. лиценце Инжењерске коморе Србије 381 0832 13.</p> <p><b>Извештај о извршеној техничкој контроли</b> бироа за пројектовање и извођење грађевинских објеката "Илић инжењеринг", пр. Весна Илић, ул. Цара Душана бр. 15/16, Лебане.</p>
<b>Рок важења локацијских услова</b>	Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.
<b>Напомена</b>	<p><b>Сходно члану 53а. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014), <u>инвеститор се обавезује да пре издавања употребне дозволе изврши спајање КП бр. 5604, 5605, 5606 КО Лесковац, у складу са цитираним законом о планирању и изградњи.</u></b></p> <p>Уз захтев за измену решења о грађевинској дозволи подноси се документација која је прописана чланом 24. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015 и 96/2016).</p> <p>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.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742241843 - 03 по моделу 97 са позивом на бр. 21-058.</p>
<b>Таксе</b>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца, Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), такса за израду ових локацијских услова уплаћена је у износу од <math>(174,04\text{m}^2 \times 87\text{дин./m}^2) + (522,88\text{m}^2 \times 61\text{дин./m}^2) = \underline{47.037,16 \text{ дин.}}</math> на жиро рачун бр. <b>840-742241843-03</b>, по моделу <b>97</b> са позивом на број <b>21-058</b>, у корист града Лесковца и <b>доказ о уплати приложен је у склопу ЦЕОП-а - предмета ROP-LES-13022-LOCH-2/2017.</b></p>
<b>Обрађивач</b> Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.	<b>Шеф Одељења за урбанизам</b> Јасминка Миленковић, дипл. прав.