

## ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву захтеву Стојановић Срђана, ул. Југ Богданова 23, из Горњег Стопања, чији је пуномоћник – „СГЗР Гранит“ из Лесковца, ул. Илије Стреле 6/2, (заступник Александра Цонић дипл. инж. арх.), 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 и 145/2014), члана 6-15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Просторног плана града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр.12/11), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбене зграде са једним станом за повремени боравак  
у Горњем Стопању, на КП бр. 1456/1 КО Горње Стопање

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-1936-LOC-1/2018, заводни бр. 353-128/18-02	
<b>Датум подношења захтева</b>	26.01.2018.год.	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	23.02.2018.год.	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Стојановић Срђан
	Адреса	ул. Југ Богданова 23, Г.Стопање, Лесковац
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Александра Цонић, Маријане Грегоран 1. пролаз бр. 1а, Палилула-Београд
	Пуномоћје	Према овлашћењу од 09.09.2017.год. које је дато Александри Цонић од стране Срђана Стојановића.
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1.Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	Приложен

2.Остала приложена документација	☒	Сагласност суседа КП бр. 1456/2 Станковић Драгослава оверену код јавног бележника Десанке Марјановић заведену под бројем УОП - III:6418-2017 дана 24.11.2017 у Лесковцу.	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Горње Стопање		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија плана, бр. 952-04-27/2018 од 01.02.2018.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;</li> <li>• Копија катастарског плана водова бр. 952-04-27/2018 од 31.01.2018.год., издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .tif формату са пратећом датотеком у .tfw и .pdf формату;</li> <li>• Списак парцела К.О. Горње Стопање (податак о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 31.01.2018.год.</li> </ul>		
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)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	1456/1	Горње Стопање	493 m <sup>2</sup>
	<b>Укупна површина</b>		<b>493 m<sup>2</sup></b>
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	На предметној КП бр. 1456/1 КО Горње Стопање постоји један објекат.		

Постојећи објекти се	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања																		
БРГП која се руши / уклања	/																		
БРГП која се задржава	226 m <sup>2</sup>																		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима																			
Сажети технички опис из идејног решења	<p><b>ОПШТИ ДЕО</b>  Предмет пројекта за локацијске услове је стамбена зграда са једним станом за повремено коришћење.  Облик грађевинске парцеле на којој је предвиђена изградња објекта је неправилног облика. Терен је релативно раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта. Прилаз парцели је са северне стране, са јавне површине, из ул.Југ Богданова. Са западне стране катастарска парцела граничи се са КП бр.1456/2, са јужне стране је КП бр. 1457/1, а са источне стране је КП бр. 1456/3.  Планирани објекат је позициониран на 4.00м до 4.98м од јужне границе парцеле. Од западне границе парцеле објекат је позициониран на 1.50м, уз сагласност власника парцеле КП бр.1456/2 која је приложена уз пројектну документацију. Растојање између регулационе и грађевинске линије новопројектованог објекта, са северне стране објекта, је 13.91м. Од источне границе парцеле планирани објекат је удаљен 5.00-5.24м. Објекти на суседним катастарским парцелама се од новопројектованог објекта налазе на растојању већем од 6.00м. Фронт КП број 1456/1 КО Горње Стопање са северне стране је 20,18м. Новопројектовани објекат је сталног карактера, правоугаоне основе – габарита 13,00м*6,50м, са 84,50м<sup>2</sup> бруто развијеном грађевинском површином. Новопројектовани објекат је спратности По+П. Кота слемена четвороводног крова је +5,40м, кота венца +3,30м, а нивелета приземља је на +0,70м од коте терена. Положај главног улаза је из правца дворишта на северној страни.</p> <p><b>УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ</b>  Урбанистички услови наведени у Просторном плану града Лесковца, су испуњени и то:</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>захтевано</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>остварено</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- индекс изграђености парцеле</td> <td style="text-align: center;"><b>мах 1,0</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0,63</b></td> </tr> <tr> <td>- индекс заузетости парцеле</td> <td style="text-align: center;"><b>мах 40%</b></td> <td style="text-align: center;"><b>40%</b></td> </tr> <tr> <td>- спратност</td> <td style="text-align: center;"><b>П+1+Пк</b></td> <td style="text-align: center;"><b>По+П</b></td> </tr> <tr> <td>- мин % зелених површина</td> <td style="text-align: center;"><b>мин 30%</b></td> <td style="text-align: center;"><b>51.89%</b></td> </tr> <tr> <td>- паркинг место</td> <td style="text-align: center;"><b>1</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Предвиђена су два паркинг места на грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p><b>ФУНКЦИЈА</b>  По Правилнику о класификацији објеката ("Сл.гласник РС", бр. 22/2015) класа објекта је стамбена зграда са једним станом за повремену боравак, класификациони број 111011, категорија А - 100%.</p>		<u>захтевано</u>	<u>остварено</u>	- индекс изграђености парцеле	<b>мах 1,0</b>	<b>0,63</b>	- индекс заузетости парцеле	<b>мах 40%</b>	<b>40%</b>	- спратност	<b>П+1+Пк</b>	<b>По+П</b>	- мин % зелених површина	<b>мин 30%</b>	<b>51.89%</b>	- паркинг место	<b>1</b>	<b>2</b>
	<u>захтевано</u>	<u>остварено</u>																	
- индекс изграђености парцеле	<b>мах 1,0</b>	<b>0,63</b>																	
- индекс заузетости парцеле	<b>мах 40%</b>	<b>40%</b>																	
- спратност	<b>П+1+Пк</b>	<b>По+П</b>																	
- мин % зелених површина	<b>мин 30%</b>	<b>51.89%</b>																	
- паркинг место	<b>1</b>	<b>2</b>																	

	<p><b>КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА</b></p> <p>Темељење објекта се врши на АБ тракастим темељима, и АБ темељној плочи. Испод темеља се предвиђа "мршави" бетон д=5цм, на добро збијеном шљунку д=15цм, са предвиђеним модулом стишљивости МС30. Дубина фундирања задовољава услове мржњења. Конструкција објекта је масивна. Објекат ће бити озидан на тракастим темељима са сокленим зидом. Спољни зидови су од гитер блока дебљине д=25цм, са вертикалним и хоризонталним серклажима. Предвиђена је ситноробраста полумонтажна таваница типа "ферт", дебљине д=14+6цм. Финална обрада зидова у свим просторијама, сем санитарног чвора и кухиње, је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно малтерисање и глетовање. У санитарном чвору и кухињи је предвиђено облагање зидне површине керамичким плочицама од пода до плафона. Плафонска конструкција је приљубљена, израђена од кречног малтера д=1,5цм. Плафони у свим просторијама биће бојени полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање и малтерисање. Фасадна обрада зидова радиће се тако да задовољи потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина облаже се термоизолационим слојем, преко којег се изводе завршни слојеви минералног малтера преко стаклене мрежице према производјачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону по избору инвеститора. Кровна конструкција је од дрвене резане градје са димензијама елемената венчаница, рожњача, рогови по статичком прорачуну. Кров је четвороводни, са нагибом од 27°, а кровни покривач је цреп. Одвод воде са крова је решен путем хоризонталних и вертикалних олука од пластифицираног поцинкованог лима. Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на основама и пресецима графичког прилога архитектонско-грађевинског идејног решења. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Предвиђена је спољашња столарија од алуминијумских профила са термоизолационим стаклом.</p> <p><b>ИНСТАЛАЦИЈЕ</b></p> <p>У објекту су предвиђене инсталације водовода, канализације и електроинсталације. Предвиђено је снабдевање водом из јавне водоводне мреже, а отпадне воде се одводе у јавну канализациону мрежу, преко постојећих прикључака на катастарској парцели. Процењена инвестициона вредност радова износи 4 590 000 РСД. Није предвиђена фазна изградња.</p> <p>Стамбена зграда је предвиђена за повремено коришћење током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне) и у складу са чл.1. Правилника о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС", бр.61/2011), одредбе тог правилника не примењују се у изградњи овог објекта.</p>
<p><b>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b></p>	<p>Класификациони број: 111011  Категорија: А  Објашњење: <b>Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће.</b></p>

Правила уређења и грађења	
<b>Плански основ</b>	Просторни план града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр.12/11).
<b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</b>	<p>Сходно графичком прилогу из Просторног плана града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр.12/11) "Карта намене простора", предметна грађевинска парцела налази се на грађевинском земљишту у насељу а на основу шематског приказа уређења насеља Г. Стопање „Шема насеља“, предметна грађевинска парцела припада зони становања.</p> <p>Имајући у виду наведену намену простора и припадајућу зону предметне грађевинске парцеле, из Просторног плана града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр.12/11) важе следећа правила грађења:</p> <p><b>3.2.1.3. Правила грађења за подручја у обухвату шема уређења насељених места</b> Разгојна, Турековац, Мирошевце, Велика Грабовница, Манојловце, Орашац, Стројковце, Губеревац, Белановце, Богојевце, Винарце, Доње Стопање, <b>Горње Стопање</b> и Доња Јајна</p> <p><b>Зоне становања.</b> Сва насељена места где су у шемама насеља планиране зоне претежног становања примењују се правила градње прописана у деловима 3.2.1. и 3.2.1.2. која се односе на стамбену зону.</p> <p><b>3.2.1. Правила грађења на грађевинском земљишту</b></p> <p><b>3.2.1.1. Општа правила грађења</b></p> <p>Правилима урбанистичке регулације и парцелације дефинисани су услови и елементи за формирање и уређење грађевинских парцела и изградње објеката (описне регулационе и грађевинске линије, положај објеката на парцели, међусобни положај објеката, намена, индекс или степен изграђености, индекс или степен искоришћености, спратност, висинска регулација, итд), као и други елементи неопходни за спровођење Плана.</p> <p>За подручја ван обухвата важећих урбанистичких планова или планова чија израда је прописана овим Просторним планом, примењују се правила урбанистичке регулације и парцелације овог плана.</p> <p>Дозвољава се реконструкција постојећих и изградња нових објеката за породично становање и на простору ван планом одређеног грађевинског земљишта, у следећим случајевима: код већ формираних грађевинских парцела са изграђеним објектима и за парцеле које се непосредно наслањају на грађевинско подручје, тј. налазе се уз саму границу грађевинског подручја и не захтевају додатно комунално опремање.</p> <p>Како је у току израда регулативе у области енергетске ефикасности и унапређење енергетских својстава објеката, то је неопходно код дефинисања услова за изградњу и реконструкцију објеката уградити и те услове.</p>

**- Правила за формирање грађевинске парцеле уз парцелацију, препарцелацију и исправку граница**

Грађевинске парцеле се могу формирати пројектима парцелације, препарцелације и исправке граница под условима за образовање грађевинских парцела прописаним овим Просторним планом у складу са планираном наменом.

*Грађевинске парцеле и парцеле на којима је дозвољена градња.* Грађевинска парцела је површина у оквиру грађевинског земљишта на којој се може градити. Грађевинска парцела треба имати приступ на саобраћајницу. Парцела ван грађевинског земљишта, која има приступ на саобраћајницу је парцела на којој је у складу са законом и овим Планом дозвољена градња објеката који нису у сукобу са претежном наменом (компатибилни садржаји). Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Планом су дефинисане минималне величине парцела (минимална површина парцеле и минимална ширина парцеле према саобраћајници) за сваку појединачну намену, а према типологији градње.

Концепт изградње, тј. *типологија објеката* на парцели дефинисана је положајем грађевинских линија према суседним парцелама. Издвојени су следећи типови објеката: а) слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле); б) у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); в) у прекинутом низу или једнострано узидани "двојни" (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле).

*Положај објекта на парцели* дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице; бочне суседне парцеле; и унутрашњу суседну парцелу. На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката у зависности од намене и типологије градње. Правила за позиционирање објеката на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др.) овим планом су дефинисана за сваку појединачну намену у складу са типологијом градње. У зони у којој постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови), као и за парцеле које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног (сукорисничког) пролаза, позиција објекта на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др) утврђује се локацијском дозволом у складу са правилима овог плана за одговарајућу типологију градње и на основу позиције већине изграђених објеката у блоку (зони, окружењу).

*Висинска регулација.* 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). Дозвољена висина објеката дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње. *Нулта (апсолутна) кота* је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. У односу на нагиб терена, висина објекта је: 1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом); 2) на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од

нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца; 3) на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m; 4) на терену у паду са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Висина надзетка стамбене поткровне етажe износи највише 1,60 m, рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. *Релативна висина* објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

*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 објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; 2) кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте; 3) за објекте на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута; 4) за објекте на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих горе наведених правила; 5) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

#### - **Правила за нове објекте**

Грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објекта. Висину новог објекта у блоку ускладити са преовлађујућом висином објекта у блоку, наспрамном блоку и окружењу.

Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног овим планом уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају на зиду новог објекта према суседу дозвољени су отвори само за нестамбене просторије. На зиду новог објекта у низу односно новог једнострано узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници парцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику. У светларнику је дозвољено формирање само отвора помоћних просторија и степеништа.

#### - **Правила за позиционирање грађевинских елемената објекта**

Све подземне и надземне етажe објекта налазе се унутар дефинисаних грађевинских линија али су Планом дозвољена и одређена одступања појединих делова објекта од грађевинске и регулационе линије.

*Упуштање делова објекта у јавну површину (одступање од регулационе линије).* Код објекта постављених на регулацији (грађевинска и регулациона линија се поклапају), дозвољена су следећа одступања тј. упуштања делова објекта у јавну површину саобраћајнице (тротоар): 1) *грађевински елементи на нивоу приземља* могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а) излози локала - 0,30 m, по целој

висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу); б) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe – 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m; в) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m; г) конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m; 2) *грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова* (еркери, докати, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,20 m, али само у случају када најмања ширина тротоара износи 3,00 m и на висини изнад 3,00 m; у том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља.

*Упуштање делова објекта ван грађевинске линије.* Дозвољена су следећа одступања тј. упуштања делова објекта ван задатих грађевинских линија (дефинисаних правилима за позиционирање објекта на парцели за сваку појединачну намену у складу са типологијом објекта): *грађевински елементи објекта* (еркери, докати, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а) 1,20 m на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља; б) 0,60 m (односно 0,90 m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50 m (односно 2,50 m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и в) 1,20 m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00 m, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља).

*Упуштање подземних етажа ван грађевинске линије.* Подземне и подрумске етажe могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној површини. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

*Позиционирање отворених спољних степеница.* Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Уколико овакве степенице савлађују висину преко 0,90 m онда улазе у габарит објекта. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

#### - **Правила за архитектонско обликовање објекта**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Спољни изглед објекта који представља културну вредност, усклађује се са конзерваторским условима.

Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор. Није дозвољено да се, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа.



За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре - кровне баџе. На једном објекту може бити само један ред кровних баџа на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баџе је 260 см од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баџа је 30% површине основе крова. Облик и ширина баџе морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

Даје се могућност формирања мансардног крова који се пројектује као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг. Мансардни кров обавезно је решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240 см.

- **Правила за слободне и зелене површине на парцели**

Минимални проценат зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње.

- **Правила за ограђивање грађевинске парцеле**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м. Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти индустријских зона, складишта, радионице и сл) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 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 надлежна градска служба. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40 м (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40 м уз сагласност суседа). Све врсте ограде постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90м од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90м одређује градска служба надлежна за послове саобраћаја. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежна градска управа.

- **Правила за нивелацију парцеле**

Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно жарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до

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

### 3.2.1.2. Правила грађења по зонама

#### 3.2.1.2.1. Стамбене зоне на грађевинском земљишту у насељу

Доминантни су објекти **стамбене намене** са једном или више стамбених јединица (максимално четири). Обично је простор у дубини парцеле уређен као дворишни врт, често са мањим помоћним објектима. Присутна је у малој мери, тенденција трансформације нарочито приземних и сутеренских делова објекта у пословни простор. На парцелама породичног становања присутни су и елементи пољопривредног домаћинства: баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.

Као **компатибилни садржаји** дозвољене су друге намене: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови, и сл. Оне могу бити организоване у оквиру стамбених објеката (најчешће у приземљу), као други објекат на парцели породичног становања, али и као самостална намена на парцели. Дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање и које немају негативних утицаја на животну средину.

**Табела 10. Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште у насељу**

Намена	Мин. нова парцела	Макс. индекс изграђености (И)	Макс. степен заузетости (С)	Максимална спратност	Мин. % зелених површина	1 паркинг место/1 стамбену јединицу, односно на 70 m <sup>2</sup> нето површине пословног простора
Становање	< 600 m <sup>2</sup>	1,0	40%	П+1+ Пк	30%	1
	> 600 m <sup>2</sup>	0,6	30%	П+2+ Пк	40%	1

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне стамбене објекте дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 300,00 m<sup>2</sup>, објеката у непрекинутом низу је 150,00 m<sup>2</sup> и објеката у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је 200,00 m<sup>2</sup> (за двојни објекат 400,00 m<sup>2</sup> – две по 200,00 m<sup>2</sup>).

Најмања ширина грађевинске парцеле – фронта према улици: за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,00 m, објеката у непрекинутом низу је 5,00 m и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00 m, а за двојне објекте 16,00 m (два по 8,00 m).

Најмања грађевинска парцела за изградњу компатибилних садржаја: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је 400 m<sup>2</sup>; као други објекат на парцели породичног становања је 1000 m<sup>2</sup>. Максимална површина грађевинске парцела је 1,5 ha.

Најмања ширина грађевинске парцеле–фронта према улици за изградњу **компатибилних** садржаја је 15 m.

**Растојање између грађевинске и регулационе линије** за породичне стамбене објекте: 1) у зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу – мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте 5,0 m.

Начин **позиционирања објеката** на парцели дефинисан је у складу са типологијом објеката: а) *слободностојећи објекти – положај на парцели*: минимално растојање од бочног суседног објекта је 4,0 m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50 m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180 cm); на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50 m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0 m); б) *прекинути низ/једностр. узидани /двојни - положај на парцели*: минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) је 5,5 m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле је 4,00 m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је ½ висине објекта (али не мање од 4,0 m); препоручује се међусобна удаљеност спратних, слободностојећих, стамбених објеката 10,0 m, а приземних 6,0 m; за објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00 m међусобна удаљеност је најмање 6,0 m; за стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00 m међусобна удаљеност износи најмање 5,00 m; за изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија; међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијском дозволом, према врсти изградње у складу са напред наведеним правилима; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење грађевинске линије дограђених делова објеката од регулације је 3,00 m; изузетно, уколико је објекат постављен на регулациону линију саобраћајнице, дозвољено је и дограђене делове објеката поставити на регулацију; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење бочне грађевинске линије дограђеног дела објекта од границе суседне грађевинске парцеле је 2,50 m.

<b>Индекс изграђености</b>	Максимални индекс изграђености по плану је 1,0.
<b>Индекс заузетости %</b>	Максимални индекс заузетости по плану је 40%.
<b>Паркирање</b>	Решити на грађевинској парцели према нормативу 1 паркинг место/1 стамбену јединицу, односно на 70 m <sup>2</sup> нето површине пословног простора.
<b>Спратност објекта</b>	Предметни објекат је приземног карактера.
<b>Габарит објекта, БРГП / дужина</b>	У складу са ИДР.
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	У идејном решењу грађевинска линија је планирана са дозвољеним растојањем од регулационе линије тј. иза планом прописане грађевинске линије.
<b>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</b>	Према ситуационом плану ИДР.
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	Према ситуационом плану ИДР.
<b>Висинске коте</b>	Према ИДР у складу са прописима и правилима грађења.
<b>Кров</b>	Кров предметног објекта према ИДР - по избору пројектанта, у складу са прописима.
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	/
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</b>	Према ИДР у складу са прописима, по избору пројектанта.
<b>Етапност изградње</b>	Цео објекат.

<b>Карактер (стални или привретени)</b>	Стални.
<b>Прилаз објекту</b>	У складу са ситуацијом ИДР, прилаз предметној КП бр. 1456/1 КО Г.Стопање остварује се из улице Југ Богданове, са северне стране наведене парцеле.
<b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b>	Површинске воде са грађевинске парцеле не могу се усмеравати према суседним парцелама. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према улици (риголама, сливницима код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације.
<b>Нивелација парцеле</b>	/
<b>Зелене површине</b>	У складу са планом пројектовати минимално 30% зелених површина.
<b>Услови за изградњу осталих објекта у склопу грађевинског комплекса</b>	/
<b>Инжењерско-геолошки услови</b>	/
<b>Мере заштите</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>У складу са Законом о безбедности и здрављу на раду ("Службени гласник РС", бр. 101/2005 и 91/2015);</li> </ul> <p>Обратити посебну пажњу на заштити постојећих инфраструктурних објеката.</p> <p>Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта.</p> <p>Превентивно штитити планиране активности у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења.</p>
<b>Заштита од потреса</b>	Планирани објекат реализовати у складу са законским прописима.
<b>Енергетска ефикасност</b>	Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).

	<b>Напомена:</b> <b>Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</b>	
<b>Посебни услови</b>	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)		
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	У складу са техничким условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем, бр. Д.10.02.-48904/1-18 од 19.02.2018.год., издатим од стране Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о.Београд, "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ"
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	У складу са Условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издатим од стране ЈКП "Водовод" ул. Пана Ђукића 14 Лесковац, бр. РОП-ЛЕС-1936 од 06.02.2018.год.
<b>ТТ услови</b>	<input type="checkbox"/>	/
<b>Услови у погледу заштите природе</b>	<input type="checkbox"/>	/
<b>Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом</b>	<input type="checkbox"/>	/
<b>Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија</b>	<input type="checkbox"/>	/
<b>Услови постављања инсталација у зони Државног пута</b>	<input type="checkbox"/>	/
<b>Услови за прикључење на систем даљинског грејања</b>	<input type="checkbox"/>	/
<b>Услови за прикључење на систем гасовода</b>	<input type="checkbox"/>	/
<b>Водни услови</b>	<input type="checkbox"/>	/
<b>Услови заштите културних добара</b>	<input type="checkbox"/>	/
<b>Услови у вези са одбраном</b>	<input type="checkbox"/>	/
<b>Услови за грађење у железничком подручју</b>	<input type="checkbox"/>	/

Услови за одлагање комуналног и чврстог отпада	<input type="checkbox"/>	/
Услови за пројектовање и прикључење	<input type="checkbox"/>	/
<b>Геодетске подлоге које је потребно приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе и захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова по члану 145. Закона</b>		
<p>1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр, 113/2015 и 96/2016);</p> <p>2. 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 47. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);</p> <p><b><u>3. 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, 23/2015, 77/2015, 58/2016,</u></b></p>		<p>/</p> <p>/</p> <p><b><u>Приложити уз захтев за издавање решења о грађевинске дозволе.</u></b></p>

<b><u>96/2016 и 67/2017);</u></b>		
<p>4. 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 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</p>		/
<p>5. 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 објекта – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</p>		/
<b>О локацијским условима</b>		
<b>Саставни део локацијских услова</b>	Идејно решење	0 - Главна свеска, бр. 0-20/11/2017 од 20.11.2017. године.; 1- Пројекат архитектуре, бр. 1-20/11/2017 од 20.11.2017. године.;
	Пројектант	СГЗР "ГРАНИТ" ул. Илије Стреле бр. 6/2, Лесковац



		<p>- Одговорно лице пројектанта: Цонић Горан, предузетник</p> <p>- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Цонић Александра, дипл. инж. арх., бр. лиц. 300 N367 14 - Инжењерска комора Србије.</p>
<b>Рок важења локацијских услова</b>	Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.	
<b>Напомене</b>	<p><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног, у грађевинско земљиште за КП бр. 1456/1 КО Горње Стопање.</u></p> <p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>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. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</p> <p>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014).</p>	
<b>Поука о правном леку</b>	<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 - 742341843 - 24 са позивом на бр. 97 21-058.</p>	
<b>Локацијске услове доставити</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. подносиоцу захтева,</li> <li>2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</li> </ol>	

<b>Такса</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), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од <math>(13\text{m} \times 6,5\text{m} \times 57 \text{ дин./m}^2) = \underline{\underline{4.816,50 \text{ дин.}}}</math> на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и <b>доказ о уплати потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-1936-LOC-1/2018.</b></p>	
<b>Обрађивач предмета</b>	<b>Шеф одсека за обједињену процедуру</b>	<b>Шеф одељења за урбанизам</b>
Стојанчов Владимир, дипл. инж. грађ.	Душанка Здравковић, дипл.прав.	<p>Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p> <p>*место за електронски потпис</p>