

## ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Вељковић Дејана, ул. Мајора Тепића број 3/16, Лесковац, који је поднет од стране пуномоћника Јоксимовић Сунчице дипл. инж. арх. ул. Моше Пијаде број 21/1 Лесковац, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 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 Плана генералне регулације 12 „Васково насеље“ ("Службени гласник града Лесковца", бр.26/15), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију постојећег стамбено-пословног објекта  
у Лесковцу, на КП бр. 4761/1 КО Доње Стопање

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-3003-LOCA-3/2018, заводни бр. 353-237/18-02	
<b>Датум подношења захтева</b>	15.06.2018.год.	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	28.06.2018.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	Вељковић Дејан
	Адреса	ул. Мајора Тепића број 3/16, Лесковац
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Јоксимовић Сунчица дипл. инж. арх.
	Пуномоћје	Према пуномоћју од 01.02.2018.год. које је дато Јоксимовић Сунчици од стране Вељковић Дејана.
<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

3.Остала приложена документација у склопу ЦЕОП-а	☒	-Захтев за измену локацијских услова бр. 353-142/18-02 издатих дана 26.03.2018.год.; -Препис листа непокретности број:2316 К.О.: Доње Стопање, бр. 952 – 04 – 169 / 2018 од 25.05.2018.год., издат од стране РГЗ-а, СКН Лесковац.	
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>			
<b>Адреса локације</b>	Улица Дубочица бр.90, Лесковац		
<b>Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности, у склопу предмета бр.353-142/18-02</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија плана, бр. 952-04-78/2018 од 15.03.2018.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;</li> <li>• Копија катастарског плана водова бр. 952-04-78/2018 од 16.03.2018.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. Доње Стопање (податак о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 15.03.2018.год.</li> </ul>		
<b>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)</b>	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	4761/1	Доње Стопање	580 m <sup>2</sup>

Подаци о постојећим објектима на парцели	
<b>Број објеката који се налазе на парцели/парцелама</b>	На предметној КП бр. 4761/1 КО Доње Стопање, налази се објекат који је предмет реконструкције, површине 171m <sup>2</sup> , уписан у катастру по закону о озакоњењу објеката и део објекта означен у графичким прилозима идејног решења као магацин који се налази на суседној КП број 4761/2 Доње Стопање и једним делом на предметној КП бр. 4761/1 КО Доње Стопање (у површини од 110 m <sup>2</sup> ). Имаоц права наведене суседне парцеле и објекта на истој је Дејан Вељковић.
<b>Постојећи објекти се</b>	<input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input checked="" type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања
<b>БРГП која се руши / уклања</b>	Према ситуационом плану ИДР....20 m <sup>2</sup>
<b>БРГП која се након реконструкције повећава</b>	24,25 m <sup>2</sup>
<b>БРГП која се задржава</b>	171 + 90 = 261 m <sup>2</sup>
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима	
<b>Сажети технички опис из идејног решења које је приложено уз захтев за измену локацијских услова</b>	<p><b>ОПШТИ ДЕО</b></p> <p>На основу захтева Инвеститора, приступљено је изради Идејног решења реконструкције постојећег стамбено – пословног објекта.</p> <p>Објекат се налази на К.П. бр. 4761/1, К.О. Доње Стопање, у ул. Дубочица бр. 90, у Лесковцу.</p> <p>Укупна површина парцеле је Ппар.= 580,00 м2. Приступ парцели омогућен је из ул. Дубочица, а преко парцеле 4762/2 (право службеног пролаза), у ширини од 2,5 м, колико је и минимум предвиђен Планом генералне регулације 12 „Васково насеље“ („Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5 м“, Начин обезбеђивања приступа парцели, Општа правила грађења, План генералне регулације 12 у Лесковцу).</p> <p>Објекат означен бројем 1 на катастарско – топографском плану је стамбено - пословни објекат обухваћен идејним решењем. Од коте терена издигнут је за 1,15 м па је за заузетост парцеле релевантна бруто површина подрума чији габарити чине пресек објекта са тлом. Према постојећем стању, објекат има бруто површину подрума од 171,00 м2, која се повећава у новопроектваном решењу, па сада бруто површина објекта у пресеку са тлом износи 195,25 м2.</p> <p>Постојећа грађевинска линија се задржава.</p> <p>Ималац права над објектом и парцелом К.П. бр. 4761/1, К.О. Доње Стопање (Дејан Вељковић – инвестиор) је такође власник парцеле 4761/2, тако да није било непходно прибављање сагласности. Такође, прибављање сагласности власника осталих суседних парцела такође није неопходно јер су примењене мере минималних удаљености прописаних Планом генералне регулације 12 „Васково насеље“. Објекат (у графичким прилозима „Магацин“) који се налази на парцели 4761/2, делом је</p>

изграђен и на парцели 4761/1 (у површини од 110 м2). Како укупна заузетост парцеле у новопроектваном стању прелази дозвољени индекс заузетости од 50%, део дела објекта изграђеног на парцели 4761/1 предвиђа се за рушење, и то у површини од 20 м2, тако да коначан индекс заузетости буде 49,18 м2.

#### **НАМЕНА ПОВРШИНА**

##### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Објекат има намену стамбено - пословног објекта, спратности ПО+П+1+Пк. Сталног је карактера, слободностојећи. Спратна висина подрума је 250 цм, приземља је 305 цм, I спрата је 285, и поткровља је 285 цм. Главни улаз у објекат (приземна етажа – пословни простор) смештен је на јужној страни објекта, док је улаз за остале етаже (стамбене) смештен на источној страни објекта.

Објекат је готово завршен у конструктивном смислу, није изведена само кровна конструкција објекта, тако да се највиша тачка објекта налази на висини од 8,75 м у односу на коту приземља, односно 9,9 м у односу на коту терена.

Укупна нето површина објекта је 698,93 м2 (од тога 183,97 м2 пословног простора и 514,96 м2 стамбеног простора) , а укупна бруто површина је 803,97 м2 (од тога 207,34 м2 пословног простора и 596,63 м2 стамбеног простора).

Намена површина објекта дата је у следећим табелама.

##### Основа подрума - постојеће стање

Број	Назив просторије	м2
1	Степенишни простор	14,30
2	Остава	47,13
3	Остава	31,32
4	Остава	15,84
5	Остава	16,00
6	Остава	13,95
	УКУПНО (нето повшина)	138,54
	УКУПНО (бруто повшина)	171,00

##### Основа приземља - постојеће стање

Број	Назив просторије	м2
1	Улазни простор са степеништем	18,53
2	Продајни простор	90,46
3	Тераса	04,97
4	Тераса	24,75
5	Предпростор	07,26
6	Санитарни чвор	04,14
7	Складишни простор	13,95
8	Тераса	05,61
9	Степенишни простор	14,30
	УКУПНО (нето површина)	183,97
	УКУПНО (бруто повшина)	207,34

Основа првог спрата - постојеће стање

Број	Назив просторије	м2
1	Степенишни простор	14,37
2	Дневни боравак	90,53
3	Тераса	03,72
4	Тераса	24,75
5	Тераса	13,89
6	Тераса	04,26
7	Предпростор	04,97
8	Санитарни чвор	07,14
9	Спаваћа соба	13,95
10	Тераса	04,59
	УКУПНО (нето повшина)	182,17
	УКУПНО (брuto повшина)	206,21

Основа поткровља - постојеће стање

Број	Назив просторије	м2
1	Степенишни простор	14,30
2	Дневни боравак	90,53
3	Тераса	18,32
4	Тераса	03,72
5	Тераса	06,91
6	Тераса	15,26
7	Предпростор	13,89
8	Предпростор	11,76
9	Спаваћа соба	13,95
10	Тераса	05,61
	УКУПНО (нето повшина)	194,25
	УКУПНО (брuto повшина)	219,42

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

Намена новопроектваног објекта остаје иста, мешовита, тако да је приземље намењено пословању, а остатак објекта становању. Објекат је сталног карактера, слободностојећи.

Улази у објекат задржали су своје позиције.

Новопроектвани кров објекта формиран је као двоводни, са слемом у правцу исток - запад, и нагибом кровних равни од 5°. Кота слемена је 9,90 м у односу на коту приземља, а кота венца 9,15 м. Као кровни покривач примењени су кровни панели. Објекат остаје прикључен на градску инфраструктурну мрежу, без проширења постојећих капацитета.

Укупна нето површина објекта је 639,97 м<sup>2</sup> (од тога 176,13 м<sup>2</sup> пословног простора и 463,84 м<sup>2</sup> стамбеног простора), а укупна бруто површина је 853,99 м<sup>2</sup> (од тога 226,55 м<sup>2</sup> пословног простора и 627,44 м<sup>2</sup> стамбеног простора).

Намена површина је дата у наредним табелама.

Основа подрума - новопроековано

Број	Назив просторије	м2
1	Степенишни простор	14,06
2	Остава	46,62
3	Остава	30,96
4	Остава	15,60
5	Остава	15,76
6	Остава	13,73
	УКУПНО (нето повшина)	136,73
	УКУПНО (брuto повшина)	195,25

Основа приземља - новопроековано

Број	Назив просторије	м2
1	Улазни простор са степеништем	18,63
2	Продајни простор	103,92
3	Тераса	04,36
4	Тераса	04,72
5	Предпростор	07,10
6	Санитарни чвор	04,00
7	Складишни простор	13,73
8	Тераса	05,61
9	Степенишни простор	14,06
	УКУПНО (нето површина)	176,13
	УКУПНО (брuto повшина)	226,55

Основа првог спрата – новопроековано

Број	Назив просторије	м2
1	Степенишни простор	14,06
2	Дневни боравак	73,85
3	Тераса	03,03
4	Тераса	03,99
5	Спаваћа соба	22,12
6	Тераса	04,25
7	Предпростор	04,18
8	Купатило	06,94
9	Спаваћа соба	13,73
10	Тераса	03,85
11	Спаваћа соба	15,76
	УКУПНО (нето повшина)	165,76
	УКУПНО (брuto повшина)	216,83

Основа поткровља – новопројектовано

Број	Назив просторије	м2
1	Степенишни простор	14,06
2	Дневни боравак	74,37
3	Тераса	03,03
4	Тераса	04,23
5	Спаваћа соба	21,20
6	Предпростор	04,18
7	Спаваћа соба	15,76
8	Купатило	06,94
9	Спаваћа соба	13,73
10	Тераса	03,85
	УКУПНО (нето повшина)	161,35
	УКУПНО (брutto повшина)	215,36

**КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА**

Узимајући у обзир да је постојећа конструкција објекта у добром стању, задржава се као таква. Испусти на фасади и греде које конзолно виरे из објекта, а нису значајне за конструкцију како постојећег тако и новопројектованог објекта, предвиђене су за уклањање. Постојећи конструктивни систем је масивни зидани, изведен од опекарских производа са армирано-бетонским елементима за укрућење.

Новопројектована конструкција објекта се, пре свега, односи на архитектонско обликовање објекта. У ту сврху колишчени су челични конструктивни елементи, причвршћени на постојећу АБ конструкцију објекта. Узимајући у обзир карактеристике челичних и бетонских конструктивних елемената, челик је примењен како новопројектована конструкција како ради лакшег обликовања тако и због тога што мањом тежином не угрожава статичку стабилност постојећег објекта. Постојећа међуспратна конструкција је изведена од монта блокова. Кровна конструкција формирана је од главних носача – решетки и секундарних носача, на које належу кровни панели. Одбјекат је хидро и термо изолован. Обрада зидова, подова и плафона биће усклађена са наменом сваке од просторија објекта.

**АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА И ПРИМЕЊЕНИ МАТЕРИЈАЛИ**

Фасада је пројектована са употребом једноставних архитектонских форми, чистих и јасних линија, као спој традиционалне и модерне архитектуре. Од материјала биће примењена демит фасада као и алубонд са челичном подконтрукцијом, обликовно и колоритно решена према идеји пројектанта, а у складу са захтевима и потребама инвеститора .

<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 112112 – Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.) - до 2.000 м<sup>2</sup> и П+4+Пк (ПС);</li> <li>• категорија објекта "Б";</li> <li>• учешће у укупној површини објекта 72,48 %.</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 123001 - Зграде за трговину на велико и мало - до 400 м<sup>2</sup> и П+1;</li> <li>• категорија објекта "Б";</li> <li>• учешће у укупној површини објекта 27,52 %.</li> </ul>
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 12 „Васково насеље“ ("Службени гласник града Лесковца", бр.26/15),</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Предметна парцела припада грађевинском подручју, зони „породично становање“, целини 1, подцелини 1а, блоку 78.</p> <p><b>ЦЕЛИНА 1:</b> Обухвата делове блокова 73 и 78. Ова целина представља постојећи обухват породичног становања, школски комплекс основне школе „Трајко Стаменковић—, средње угоститељске школе „Војислав Николајевић—, као и неизграђени грађевински комплекс – парцеле у оквиру грађевинског комплекса. Целина се граничи улицом Дубочицом са њене јужне стране и Хисарским каналом са источне стране. Са севера и запада граница је пољопривредно земљиште.</p> <p><u>У оквиру ЦЕЛИНЕ 1 дефинисане су следеће подцелине:</u></p> <p><b>Подцелина 1а</b> обухвата цео северни део насеља у односу на улицу Дубочицу заједно са мањим неизграђеним парцелама у оквиру постојећег грађевинског комплекса. Представља изграђено грађевинско земљиште са постојећим објектима породичног становања.</p> <p>Подцелина 1б обухвата комплекс обеју школа: О.Ш. Трајко Стаменковић и средње угоститељске.</p> <p>Подцелина 1ц Представља претежно неизграђено грађевинско земљиште у оквиру грађевинског подручја и изгрђен објекат за спорт и рекреацију.</p> <p><b>Објекти и површине остале намене</b></p> <p><b>Становање</b></p> <p>Предвиђа се задржавање зоне становања, развој становања кроз одржавање и унапређење постојећег стамбеног фонда; подстицање нове стамбене изградње на слободним површинама-породично и вишепородично; повећање стамбене површине по становнику;</p>



Унапредити квалитет постојећег становања, уз стварање услова за контролисану нову изградњу. Планирана организација становања у постојећим зонама уређиваће се, погушћавањем кроз повећање индекса изграђености и индекса заузетости, на постојећим парцелама кроз реконструкцију постојећег стамбеног фонда, ревитализацију и санацију, као и изградњу на новопланираним парцелама за породично и вишепородично становање.

Унапређење зоне породичног становања –реконструкцијом и надградњом постојећих и изградњом нових стамбених објеката и пратећих централних садржаја.

#### **Централни садржаји**

Привођење планираној намени и унапређење постојећих функција у виду трговина, услуга, угоститељства, туризма, културе, администрације и сл. садржаји који не ремете и угрожавају зоне становања и животну средину.

### **2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

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

##### **2.1.1. Претежна намена простора са поделом на зоне/целине**

Простор обухваћен Планом налази се у границама грађевинског подручја и подељен је на просторне целине у чијим оквирима налазе се урбанистичко функционалне подцелине.

Грађевинско земљиште представљају: површине и објекти јавне намене (образовање-основно и средње), мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре и површине остале намене (становање-породично и вишепородично), услужно-комерцијалне делатности, пословање у оквиру зоне становања и неизграђено грађевинско земљиште.

**Целина 1** П= 48.30ха

**Земљиште:** грађевинско

**Претежна намена:** породично становање и централни садржаји

У оквиру целине издвајају се подцелине: 1.а, 1.б, 1.с, 1д, 1е, 1ф.

**Обухват:** целине дефинисан је у северном делу обухвата Плана, између транзитне саобраћајнице на северу и ул. Пусторечка на југу, на западу је граница ПГР 12 и граница ГУП-а, а на истоку Хисарски канал.

**Подцелина 1а** П= 25.38ха,

**Претежна намена:** породично становање

**Обухват:** подцелине се налази у југоисточном делу целине. На северу граница је транзитна саобраћајница и подцелине 1е и 1д, на истоку осовина пешачко–бицикличког коридора, на југу ул. Пусторечка и подцелине 1с и 1б, и на западу заштитно зеленило дуж обилазнице.

**Планира се:** задржавање постојеће зоне становања и њено унапређење кроз повећање животног стандарда, повећање стамбеног простора и унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (санацију, адаптацију, реконструкцију, доградњу). Изградња на неизграђеним парцелама у оквиру претежне намене.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката остале намене

(стамбени, помоћни, пословни), јавних објеката и површина, реконструкција комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

Пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне становања, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта, задржавају се и унапређују према смерницама из Плана.

Пословне објекте претежно планирати дуж саобраћајнице као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта.

Изградња нових објеката на неизграђеним парцелама, у оквиру дозвољених параметара за ову зону.

Дата је могућност градње јавних објеката и површина. Наставља се парцелација и препарцелација земљишта у складу са правилима из Плана, уз корекције при формирању јавних површина.

**Реализација и спровођење:** сви садржаји у обухвату подцелине реализују се директно према смерницама из ПГР-је 12..

### **2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА**

#### **2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене**

Нова функционална организација доприноси формирању амбијента, који ће подићи вредност и атрактивност простора. Поред просторно-функционалних целина у формирању, важну улогу треба да имају и отворени простори. *Обликовањем* простора потребно је постићи визуелни ефекат, а истовремено омогућити безбедно обављање планираних активности.

Како је основна намена у обухвату Плана становање, у већој мери изграђено као породично и јасно издиференцирано вишепородично, планским решењем се ствара могућност унапређења и обликовања по енергетски прихватљивим принципима. Неизграђене просторе изградити по принципима равнотеже и склада према планираним наменама. Употпуњавање основне намене пратећим садржајима услужног карактера простор добија облик примерен савременом животу.

У зони породичне градње даје се могућност урбане обнове односно трансформација породичног становања у вишепородично, односно намену компатибилну становању.

**У подцелинама 1а и 2а где се план директно спроводи важе правила за зону породичног становања.**

#### **Становање:**

Предложеним планским решењем задржавају се постојеће зоне становања, и даје се могућност за њено унапређење по принципима унутрашњег ширења, односно повећањем индекса заузетости и изграђености на грађевинској парцели; интегрисати различите садржаје уколико нису у супротности са основном наменом.

У зони становања средњих густина заступљена два типа стамбене изградње  
-породично становање (слободностојећи објекти, двојни објекти),  
-вишепородично становање

**У зони породичног становања** могуће је градити: стамбене објекте, стамбено-пословне објекте (преовлађујућа намена је становање), пословно-стамбене објекте (преовлађујућа намена је пословање), пословне објекте и објекте јавне намене.

Реконструкција се може вршити у оквиру зона породичног становања.

У зонама где су прекорачени индекси заузетости и изграђености на нивоу зоне, не предвиђа се повећања густине насељености и густине становања, већ само опремање недостајућим садржајима.

Унапређење зоне врши се доградњом до max.П+2+Пк.

#### **2.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Повећање енергетске ефикасности у секторима зградарства, пословних комплекса и комуналних

услуга, представља циљ, а истовремено и велики потенцијални извор енергије. Планским решењем омогућује се доступност природног гаса свим потрошачима. Тиме се омогућава супституција коришћења електричне енергије и класичних фосилних енергената. Усмеравање оријентације објеката у односу на положај локације према ружи ветрова, као и њихова материјализација савременим материјалима омогућава додатну уштеду енергије. Дата могућност за коришћење обновљивих извора енергије даје додатни допринос повећању енергетске ефикасности објеката свих намена. Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства (Сл. гласник РС бр. 61/11). Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. У контексту одрживог развоја, где се подразумева развој који задовољава данашње потребе, а да при том не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој изградњи. Одржива изградња подразумева правилан избор локације, добру оријентацију објекта, употребу грађевинских материјала који нису штетни по окружење (еколошких материјала), постизање енергетске ефикасности самог објекта (добра изолација, уградња квалитетних прозора и других отвора на фасади). Одржива изградња мора да осигура квалитете градње (конструкција и обликовање) и трајност уз финансијску, економску и еколошку прихватљивост.

*Енергетска ефикасност изградње постиже се:*

- изградњом пешачких и бицикличких стаза за потребе обезбеђења унутар насељског комуницирања ради смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу, вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима,

изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација земљишту заузетом изграђеним објектима.

*Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:*

- максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- топлотна изолација зидова, кровова и подних површина, замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас, регулација температуре, уградња мерача топлоте и друге мере;
- обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха);
- замена сијалица и светиљки у објекту ради обезбеђења потребног квалитета осветљености.

Планским решењем потребно је омогућити доступност природног гаса свим потрошачима. Тиме ће се омогућити супституција коришћења електричне енергије и класичних фосилних енергената.

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете упот-ребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

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

Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду.

### **3.1.2. Општа правила грађења**

Општа правила грађења важе за све целине у обухвату Плана.

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 оgrade, 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.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила и посебна правила грађења за подцелине.**

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.

Објекат који је изграђен на јавној површини или коридорима инфраструктуре, не може се легализовати.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, целинама и подцелинама. **План генералне регулације 12** у Лесковцу 54

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.

#### **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 (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања, 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 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 други компатибилни објекти.

У оквиру грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, дозвољена је изградња других објеката, као пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама

друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели компатибилних намена бр.4.

**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** 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. **План генералне регулације 12** у Лесковцу 55

**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) 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, дократи, балкони, улазне надстрешнице) могу да пређу грађевинску линију, за индивидуалне, двојне и вишепородичне објекте и то:

- 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 задње линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

**Грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) за објекте у низу, уколико је грађевинска линија удаљена најмање 3м од регулационе, могу да пређу преко основне линије габарита објекта и то:

- препуст до 2,50м према предњем и задњем дворишту (сви објекти, без обзира на оријентацију);

- препуст до 1,5м, први и последњи објекат у низу, уколико је међусобно растојање основног габарита објекта од објекта на суседној парцели најмање 4м.

**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 и 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. 6. Нормативи за паркирање по наменама

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.



**Табела 6 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)**

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Стамбени блок	м <sup>2</sup>	70
	Вишеетажна 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
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	м <sup>2</sup> запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м <sup>2</sup> запослен	60-80 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
	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	Амбуланте	м <sup>2</sup>	30-70
	Апотека	запослени	3-7
		м <sup>2</sup>	30-45

#### **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 План генералне регулације 12 у Лесковцу 56**

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.

Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Спољни изглед вишепородичног 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 ограде 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 ограде буду на земљишту власника ограде.

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

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

У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују.

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

Парцеле за објекте од општег интереса по правилу се не ограђују.

### **Реконструкција је могућа под следећим условима:**

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу не може се дозволити доградња 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;

- 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 испадни 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.1,0м удаљити од катастарске међе;

- У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије).

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

#### **ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1а и 2а,**

**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

##### **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**

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.

**Породично становање**

-индекс заузетости парцеле:..... 50%

**Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. П+2+Пк (приземље, две етаже и поткровље). **План генералне регулације 12 у Лесковцу 58**

**Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању**

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички 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**.

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

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.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање

	<p>износи до 50% бруто површине објекта.</p> <p>Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70% бруто површине објекта.</p> <p>Производна делатност може егзистирати пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.</p> <p><b>Градња на грађевинској парцели намењеној објектима мање производне делатности</b></p> <p>У оквиру грађевинске парцеле у зони становања дозвољена је изградња: пословно производних објеката</p> <p>Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.</p> <p>Даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.</p> <p><b>Помоћни објекти</b></p> <p>Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30м<sup>2</sup>.</p> <p>Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални;</p> <p>Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље);</p> <p>Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0м (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.</p>
<b>Спратност објекта</b>	<p>Према ИДР.</p> <p>-постојећа По+П+1+Пк</p> <p>-новопројектована По+П+1+Пк =&gt; у складу са планом (макс. П+2+Пк).</p>
<b>Индекс заузетости %</b>	<p>Према ИДР 49,18%. =&gt; у складу са планом (макс. 50%).</p>
<b>Паркирање</b>	<p>Решити на предметној парцели према нормативу из напред наведене табеле 6. <i>Нормативи за паркирање по наменама.</i></p>
<b>Бруто површина објекта</b>	<p>У складу са ИДР: подрум → 195,25 м<sup>2</sup></p> <p>приземље → 226,55 м<sup>2</sup></p> <p>1. спрат → 216,83 м<sup>2</sup></p> <p>поткровље → 215,36 м<sup>2</sup></p> <p><b>БРГП (бруто развијена грађевинска површина) = 853,99 м<sup>2</sup>.</b></p>
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	<p>Према ситуационом плану ИДР.</p> <p><b><u>У Идејном пројекту означити Р.Л. и Г.Л. према Мачванској улици и ул. Дубочица. и растојање између Р.Л. и Г.Л.</u></b></p>

Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану ИДР.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану ИДР.
Висинске коте	Према ИДР у складу са прописима.
Кров	Према ИДР у складу са прописима.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према ИДР у складу са прописима.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према ИДР у складу са прописима, по избору пројектанта.
Етапност изградње/ реконструкције	Цео објекат.
Карактер (стални или привретени)	Стални.
Прилаз објекту	<b><u>Са западне стране предметне КП бр. 4761/1 КО Доње Стопање, са саобраћајнице, што је у складу са планом. У техничкој документацији која се подноси уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, приказати прилаз објекту са западне стране или уколико се планира прилаз и са јужне стране КП бр. 4761/1 КО Доње Стопање, као што је приказано у ситуацији идејног решења, у том случају уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова потребно је доставити адекватан доказ службености пролаза кроз КП бр. 4763/3 КО Доње Стопање од сувласника наведене парцеле.</u></b>
Одводњавање атмосферских и површинских вода	Решити у оквиру стамбено-пословног објекта на КП бр. 4761/1 КО Доње Стопање. Површинске воде са предметне парцеле не могу се усмеравати према суседним парцелама. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Инжењерско-геолошки услови	/
Мере заштите	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта.
Заштита од потреса	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 датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12). Такође, приликом реконструкције објекта придржавати се наведеним мерама енергетске ефикасности изградње. <b>Напомена:</b> <b><u>Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</u></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 систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b>	<input type="checkbox"/>	/
<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"/>	/
<b>Услови за одлагање комуналног и чврстог отпада</b>	<input type="checkbox"/>	/

Услови за пројектовање и прикључење	□	/
<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>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, 96/2016 и 67/2017);</p>		<p>Приложити уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова.</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 објеката – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).

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 објеката – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).

О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	0 - Главна свеска, бр. 05/18 од 01.02.2018.год.; 1 - Пројекат архитектуре, бр. 05/18 од 01.02.2018.;
	Пројектант	„АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО СУНЦЕ“ д.о.о. из Лесковца, ул. Моше Пијаде 21/1. Идејно решење је оверено од стране одговорног лица пројектанта Јоксимовић Миломира и главног пројектанта Јоксимовић Сунчице дипл.инг.арх. (бр. лиценце: 300 В272 05).
Рок важења локацијских услова	Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.	
Напомене	<p><b><u>Објекат који се реконструише на предметној парцели је уписан по закону о озакоњењу објеката.</u></b></p> <p><b><u>Суседна КП број 4761/2 је у власништву инвеститора Вељковић Дејана, на којој се такође може организовати паркирање.</u></b></p> <p><b><u>У склопу предмета бр. 353-142/18-02 достављене су фотографије бројила електричне енергије и водомера као доказ да објекат има прикључке на инфраструктуру.</u></b></p> <p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради Идејног пројекта за потребе издавања решења о одобрењу извођења радова 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>Идејни пројекат (ИДП) 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>Решење о одобрењу извођења радова се издаје инвеститору у складу са чланом 145. 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>	
Поука о правном леку	<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>	
Локацијске услове доставити	<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>	

<p><b>Такса</b></p>	<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>\{(195,25 + 226,55 + 216,83 + 215,36)m^2 \times 61 \text{ дин./m}^2\} = \underline{\underline{52.093,39 \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 предметна бр. ROP-LES-3003-LOCA-3/2018.</b></p>
<p><b>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА</b></p> <p>Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p>	<p><b>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ,</b>  <b>по овлашћењу бр. 112-2938/2018-III</b>  Жикица Стојановић, дипл. ецц</p> <p style="text-align: right;">*место за електронски потпис</p>