

## ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Цветковић Невене из Лесковца, ул. Делиградска бр.26, који је поднет преко пуномоћника Дикић Небојше из Лесковца, ул. Пчињска бр.12, 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), 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", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације 4 ("Службени гласник града Лесковца", бр.11/14), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ изградњу стамбеног објекта на КП бр. 7247 КО Лесковац

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-23094-LOC-1/2018 (одбачен закључком); ROP-LES-23094-LOCH-2/2018 (усаглашени захтев); заводни бр. 353-283/18-02	
<b>Датум подношења захтева</b>	09.08.2018; 16.08.2018.год. (усаглашени захтев)	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	21.09.2018.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	Цветковић Невена
	Адреса	ул. Делиградска бр.26
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Дикић Небојша
	Адреса	ул. Пчињска бр.12
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
<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	☒	<p>- Катастарско топографски план урађен од стране Бироа за геодетске послове „Јовић Неша“ д.о.о. бр. 955-1393/17 од 21.12.2017. године</p> <p>-Сагласност Цветковић Боривоја из Лесковца, ул. Делиградска бр.26 власника суседне КП бр. 7246 КО Лесковац, оверена код Јавног бележника Десанке Марјановић у Лесковцу, ул. 11. Октобар, ТПЦ Багат, I спрат, УОП - II: 1101-2018 од 14.02.2018.год.;</p> <p>-Сагласност Стојковић (Бранко) Јасмине из Лесковца, ул. Партизанска бр.10А и Крстић (Димитрије) Винке из Лесковца, ул. Жике Илића Жутог бр.24, сувласника суседних КП бр. 7248 и 7249 КО Лесковац, оверена код Јавног бележника Десанке Марјановић у Лесковцу, ул. 11. Октобар, ТПЦ Багат, I спрат, бр. овере: УОП - II: 1103-2018 од 14.02.2018.год.;</p> <p>- Обавештење Завода за заштиту споменика културе Ниш, ул. Добричка 2, бр. 594/2 од 30.05.2017. године</p> <p>- Одговор на допис Завода за заштиту споменика културе Ниш, ул. Добричка 2, бр.742/2 од 07.07.2017. године</p>
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		
Адреса локације	ул. Партизанска 12, Лесковац.	
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<p>У склопу ЦЕОП-а, под бр. ROP-LES-23094-LOCH-2/2018, прибављена је од РГЗ-а, СКН Лесковац, следећа документација:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија плана, бр. 952-04-065-2920/2018 од 21.08.2018.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>• Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-2920/2018 од 21.08.2018.год., издата од РГЗ-Одељење за катастар водова Врање;</li> <li>• Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности Лесковац, дана 21.08.2018.год.</li> </ul>	
Документација прибављена од Завода за заштиту споменика културе Ниш	<p>Како се предметна парцела налази у широј зони заштите – проширена зона амбијенталних вредности, а планирана изградња објекта у заштићеној околини објекта евидентираних као добра која имају споменичка својства (објекат на КП бр.7249 и објекат на КП бр. 7246 КО Лесковац) у склопу ЦЕОП-а, прибављена је Информација бр. 1098/2 од 28.08.2018. године издата од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, ул. Добричка бр.2.</p>	

<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>	<b>Број КП</b>	<b>Катастарска општина</b>	<b>Површина катастарске парцеле</b>
	7247	Лесковац	228,00m <sup>2</sup>
<b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>			
<b>Број објекта који се налазе на парцели/парцелама</b>	На предметној КП бр. 7247 КО Лесковац, према катастарско-топографском плану, налази се стамбени објекат спратности По+Пр који се уклања		
<b>Постојећи објекти се</b>	<input type="checkbox"/> задржавају <input checked="" type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
<b>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</b>			
<b>Сажети технички опис из идејног решења</b>	<p><b>ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗГРАДЊЕ</b></p> <p>Планира се изградња стамбеног објекта, за индивидуално становање на КП бр. 7247 КО Лесковац, спратности Пр+1 са габаритима и положајем као у ситуационом плану Идејног решења. Приступ објекту је директно са улице Партизанске.</p> <p>Објекат изградити у систему подужних и попречних носећих зидова од опеке, са армирано-бетонским серкљажима, чиме се постиже одговарајућа сеизмичка стабилност. Кровну конструкцију урадити од чамове грађе као двоводни кров. За кровни покривач усвојити дупло-фалцовани цреп одговарајућег нагиба. Одводњавање са крова решено је системом хоризонталних и вертикалних олучних цеви, са одводом воде на парцелу инвеститора. Унутрашње зидове малтерисати, глетовати и кречити полудисперзијом, а купатило обложити керамичким плочицама до плафона. Сви плафони се малтеришу, глетују и крече полудисперзивном бојом.</p> <p>Све спољне површине зидова малтерисати, са свим предрадњама, у подужном малтеру. Фасаду урадити стиропором. Кровне препусте општити по избору инвеститора. Столарију урадити од чамове грађе I класе, са потребним оковима за несметано отварање, проветравање и застаклити. Спољна столарија је од ПВЦ термо профила са термо-прекидима. Око објекта урадити тротоар потребне ширине, као и прилаз до самог објекта.</p> <p><b>ИНСТАЛАЦИЈЕ</b></p> <p>Предвиђен је постојећи прикључак који је повезан на градску водоводну и канализациону мрежу. Предвиђен је постојећи прикључак на нисконапонску мрежу, али са повећањем капацитета од 36kW.</p>		

	<p align="center"><b>ТЕХНИЧКИ ИЗВЕШТАЈ РУШЕЊА</b></p> <p>На месту постојећег објекта на КП бр. 7247 КО Лесковац предвиђена је изградња новог објекта. Постојећи објекат је урађен у масивном систему градње без вертикалних и хоризонталних армирано-бетонских серклажа и са испуном од непечене пуне цигле. Објекат је фундиран на темељним тракама урађеним од камена. Кровна конструкција на објекту је од дрвене грађе покривена фалцованим црепом. Међуспратна конструкција је од трске постављене на чамовим летвама и малтерисана кречним малтером. Завршна обрада фасаде је у продужном малтеру обрађена мешавином креча и млевеног камена. Фасадна столарија је од чамове грађе. Радове на рушењу објеката морају радити стручна лица са одговарајућом опремом за заштиту на раду. Надгледање радова мора вршити стручно лице које ће пратити примену заштитних мера на градилишту.</p>
<p><b>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Категорија објекта: "А";</li> <li>• Класификациона ознака: 112211 – Издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или за повремени боравак (до 400m<sup>2</sup> и П+1+Пк /ПС);</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта: 100%</li> </ul>
<p><b>Правила уређења и грађења</b></p>	
<p><b>Плански основ</b></p>	<p>План генералне регулације 4 ("Службени гласник града Лесковца", бр.11/14)</p>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</b></p>	<p>Према Плану генералне регулације 4 ("Службени гласник града Лесковца", бр.11/14), предметна КП бр. 7247 КО Лесковац, на којој се планира изградња стамбеног објекта, налази се у зони А – блоку 14, у проширеној зони амбијенталних вредности. Према плану, намена парцеле је породично становање.</p> <p><b><u>ЗОНА А:</u></b>  Представља градско грађевинско земљиште у оквиру грађевинског подручја, чија је намена одређена планом вишег реда „Зона становања“ – породично и вишепородично становање са пратећим компатибилним делатностима. Током развоја у протеклом периоду, „зона становања“ прерасла је у „мешовиту зону са претежном наменом – становање“ и представља типичан пример градске зоне са неповољном физичком структуром.</p> <p><b><u>Блок 14</u></b></p> <p>- <i>Граница:</i> јужна регулациона линија ул.Жике Илића Жутог, источна регулациона линија ул. Доситеја Обрадовића, северна регулациона линија улице Благоја Николића и западна регулациона линија ул. Николе Скобаљића,</p>

- *Земљиште*: грађевинско,
- *Намена*: породично становање са централним садржајима („Дом здравља“) и саобраћајне површине,
- *Изграђеност*: 100%,
- *Инфраструктура*: задовољавајућег капацитета – постоје могућности проширења,
- П= 5,94 ха,
- *Планира се*:
  1. унапређење становања (смањење индекса заузетости и повећање индекса изграђености – могуће вишепородично становање са повећањем спратности)
  2. опремање Блока недостајућим садржајима,
  3. надградња саобраћајне матрице и интегрисање у Зону,
  4. уређење и опремање јавних површина,
- *Реализација*: ПГР (ако се укаже потреба и створе урбанистички услови „специфично“ уређења дела простора, изградње објеката од општег значаја, објеката инфраструктуре, а нарочито изградње вишепородичних објеката тј. урбана обнова дела Блока где је заступљено породично становање и слично – потребно је да се ради ПДР-е или урбанистички пројекат).

#### **I НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА У УРБАНИСТИЧКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ**

Предметно подручје Плана генералне регулације 4, Града Лесковца садржи веома богато градитељско наслеђе, које сведочи о значајним дометима становништва овог дела земље не само у области градитељства већ и у културном, историјском и економском развоју у дугом временском периоду. Као вишеслојна историјска и културна баштина, непокретна културна добра чувају се и уграђују у развојне перспективе посебним третманом у планској документацији.

#### **II ПРЕГЛЕД НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ**

На подручју обухваћеном Планом налази се пет споменика културе, пет добара која уживају предходну заштиту и више добара која имају споменичка својства.

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

#### **УТВРЂЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА**

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

## ДОБРА КОЈА ИМАЈУ СПОМЕНИЧКА СВОЈСТВА :

### А

Постоје објекти који поседују архитектонске и историјске вредности, али се не морају у целини реконструисати из различитих разлога, па је неопходно чувати њихове фасаде или друге целине у складу са условима које издаје Завод за заштиту споменика културе Ниш. Могућа је њихова доградња односно уклањање у веће целине, у складу са општим урбанистичким условима уз обавезно повлачење фасаде дограђеног дела од регулационе линије. Пројектовање нових делова објекта мора поћи од анализе постојећег стања, коју треба обавезно користити као премису у даљој разради и процесу пројектовања. Неопходно је афирмисати стари аутентичан део објекта уз детаљну реконструкцију.

*Ове карактеристике важе за следеће објекте:*

- Зграде у улици Млинској бр.4, 20, 34, 62, 86,
- Зграда Дуванске индустрије у улици Краља Петра I,
- Објекат железнице, магацин, иза зграде Дуванске индустрије,
- Објекат на улазу у Шпитаљско гробље,
- Зграда у улици Јована Цвијића, бр.11,
- **Зграда у улици Жике Илића- Жутог, бр.24,**
- Зграде у улици Доситеја Обрадовића, бр.22, 53,
- Зграде у улици Пана Ђукића, бр.41, 43, 44, 88,
- Зграда у улици Максима Ковачевића, бр.6,
- Зграда у улици Јанка Катића, бр.14,
- Зграда у улици Влајкова, бр.4,
- Зграде на тргу Народних Хероја, бр.1, 3, 4, 5, 6, 10, 12, 14,
- Зграда у улици Црнотравска, бр. 1,
- Зграде у улици др.Јована Кашиковића, бр.8, 13, 25, 34.

### Б

Затим постоји низ објеката који поседују архитектонске и историјске вредности али мањег обима и њихове фасаде или делови се уз претходну реконструкцију могу слободније уклапати у веће целине у складу са осталим урбанистичким условима. Потребно је кроз пројектовање и архитектонску целину афирмисати њихове аутентичне вредности и остварити складну целину са дограђеним делом, али само ако за то постоји интересовање. За планирање ових објеката не треба стварати обавезу код инвеститора око реконструкције историјских делова објекта. Њихово навођење је овде само у смислу афирмације. Завод би у овом случају издавао услове као смернице за пројектовање и прихватио обавезу за пружање сваке друге помоћи, али само уколико постоји спремност за очување вредности старог објекта.

*Ове карактеристике важе за следеће објекте:*

- Зграде у улици Јована Цвијића, бр.4, 6, 7, 73
- Зграде у улици Николе Скобаљића, бр.33, 63, 69, 73, 74
- **Зграде у улици Жике Илића – Жутог, бр.11, 22, 28**
- Зграде у улици Доситеја Обрадовића, бр.24, 26, 51, 55
- Зграде у улици Благоја Николића, бр.45, 47, 64, 66
- Зграда на углу Пана Ђукића и Максима Ковачевића
- Зграде на улици Владе Ђорђевића, бр.11
- Зграде у улици Максима Ковачевића, бр.10, 34
- Зграде у улици др.Јована Кашиковића, бр.27, 29

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

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

- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;
- при пројектовању и грађењу објеката обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/09);
- спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Службени гласник РС, бр. 135/04 и 36/09) и другим законским и подзаконским актима;
- уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени;
  - уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско и водно земљиште.

#### **3.1. Грађевинско земљиште**

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана.

##### ***3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела***

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

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

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

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

##### ***3.1.2. Општа правила грађења***

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

**Напомена:** Регулациона линија планом је одређена у односу на осовинску

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

#### ***Намена објеката и простора***

- *основна намена* - према карти намена површина
- *компатибилне намене* /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.
- *није дозвољена намена објеката* који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

#### ***Типологија објеката***

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле);
- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

#### ***Општа правила парцелације***

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

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

#### ***Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација***

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле,
- у односу на друге објекте на парцели.

*Грађевинска линија* је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња објекта.



Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

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

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

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

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

- правилно према странама света (инсолацији),

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

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

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

#### **Индекси**

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

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

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

#### **Висинска регулација**

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

Висина етажа се одређује према намени.

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

#### **Правила за постојеће објекте**

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

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

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,

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

#### **Пристап и смештај возила**

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

#### **Уређење парцеле**

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

### ***Правила за ограђивање грађевинске парцеле***

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

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

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

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

### ***Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови***

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

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

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

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

#### **Зона „А“:**

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

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

*Заступљени су следећи објекти становања:*

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

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

– Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања у оквиру правила уређења и грађења за новопланиране објекте или тоталне реконструкције постојећих објеката;

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

– Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.

- Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу
- Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином паркета 1,8м;
- Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,
- Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.
- Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,
- Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање

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

- У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.
- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.
- На грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле.

Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и помоћни објекти (летња кухиња, остава мања од 20 m<sup>2</sup>, гаража).

**Минимална површина новопланираних или новоформианих грађевинских парцела породичног становања:**

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300m<sup>2</sup>
- за двојни објекат.....400m<sup>2</sup> (две по 200m<sup>2</sup>)
- за објекте у непрекинутом низу..... 150m<sup>2</sup>
- полуатриумских објеката.....130m<sup>2</sup>
- у прекинутом низу.....200m<sup>2</sup>
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели)..... 450m<sup>2</sup>

Најмања ширина уличног фронта:

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

**Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m.**

**Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m.**

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

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

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредност, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације..1,00m
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације ....3,00m

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

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

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

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

Највећа дозвољена висина породичног стамбеног објекта је :

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

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

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

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

<b>Индекс изграђености</b>	Према плану 1	према идејном решењу 0,994
<b>Индекс заузетости %</b>	Према плану 60%	према идејном решењу 49,73%
<b>Паркирање</b>	Према идејном решењу 3 паркинг места на предметној КП бр. 7247 КО Лесковац.	
<b>Спратност објекта</b>	Према идејном решењу спратност новопроектваног стамбеног објекта је Пр+1 (приземље и спрат).	
<b>Број функционалних јединица/станава</b>	Према идејном решењу у склопу новопроектваног стамбеног објекта 3 функционалне јединице .	
<b>Габарит објекта, Бруто површина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Габарит објекта 9m x 12,60m;</li> <li>- Површина приземља 113,40 m<sup>2</sup></li> <li>- Површина спрата 113,40 m<sup>2</sup></li> </ul> Укупна бруто површина објекта 226,80m <sup>2</sup> .	
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Према ситуационом плану идејног решења.	
<b>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</b>	Према ситуационом плану идејног решења уз сагласност суседа са северне стране за постављање објекта на међи и уз сагласност суседа са источне стране за постављање објекта на мањој удаљености од планом прописане.	
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	Према ситуационом плану идејног решења.(Сагласност суседа са источне стране)	
<b>Висинске коте</b>	Према идејном решењу висина слемена 9,95m Спратна висина : Приземље 2,60m Спрат 2,70 m	
<b>Кров</b>	Према идејном решењу – оријентација слемена северозапад – југоисток - нагиб крова 30°	
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	Према идејном решењу.	
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал /</b>	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела.	
<b>Етапност изградње</b>	Цео објекат.	

<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални.	
<b>Прилаз парцели и објекту</b>	Према ситуационом плану идејног решења, директан прилаз је из улице Партизанске.	
<b>Одводњавање</b>	Површинске воде са предметне парцеле не усмеравају према суседним парцелама.	
<b>Нивелација парцеле</b>	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.	
<b>Зелене површине</b>	Према идејном решењу 50,27%.	
<b>Мере заштите</b>	Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.	
<b>Заштита од потреса</b>	Објекат реализовати у складу са законским прописима. Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS.	
<b>Енергетска ефикасност</b>	<u>Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда.</u>	
<b>Посебни услови</b>	/	
<b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)</b>		
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b>	<input type="checkbox"/>	Нису прибављени у склопу ЦЕОП-а од имаоца јавног овлашћења, обзиром да је пројектант у идејном решењу навео да је прикључак на ВиК мрежу постојећи.
<b>ТТ услови</b>	<input type="checkbox"/>	/
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, бр. 80.0.0.0-Д-10.02-253242-18 од 12.09.2018. године (достављени надлежном органу кроз ЦЕОП 20.09.2018. године), издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Лесковац”. Према датим условима : - напон на који се прикључује објекат: 0,4 кV - максимална снага: 34,5 kW - називна струја главних осигурача: 50А

		<p>- фактор снаге: изнад 0,95</p> <p>ИМО-1 поставити на НН стуб који се налази на јавној површини. ТТ систем заштите, уз примену одговарајућег ЗУДС уређаја у РО објекта, а у МО поставити аутоматске осигураче од 50А типа „Ц“, бкА. Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.</p> <p>- <b>место прикључења објекта:</b> мерни орман, иза мерног уређаја</p> <p>- <b>место везивања прикључка на систем:</b> најближи стуб надземне трофазне НН дистрибутивне мреже у Лесковцу, ул. Партизанска. НН извод напаја се из ТС 10/0,4кВ „Николе Скобаљића 1“ - шифра 730.</p> <p>- опис прикључка до мерног места: везу дати СКС снопом Х00-А, 4x16mm<sup>2</sup>, са надземне трофазне мреже директно до МО који треба поставити на постојећи НН стуб.</p> <p><b>ДОДАТНИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ДСЕЕ</b></p> <p>Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу услова.</p>
<p><b>Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија</b></p>	<p><input type="checkbox"/> /</p>	
<p><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>		
<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 (<i>према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр, 113/2015 и 96/2016)</i>);</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 (<i>према члану 47. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр,</i></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	

<p>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 објекта ("Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);</u></b></p> <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>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.</p>	
<p><b>Саставни део ових локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење бр. 1-11/2018 од августа 2018. године урађено од стране Бироа „Фарос-инжењеринг“, Лесковац.</p>		
<p><b>Рок важења локацијских услова</b></p>	<p>Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>		
<p><b>Напомене</b></p>	<p><b><u>У склопу техничке документације пројекта за грађевинску дозволу приложити пројекат рушења постојећег објекта.</u></b></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>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</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> <p>Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014).</p>
<p><b>Поука о правном леку</b></p>	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 – 24, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.</p>
<p><b>Локацијске услове доставити</b></p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>
<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>226,80\text{m}^2 \times 57\text{дин./m}^2 =</math> <b><u>12.927,60 дин.</u></b></p>

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр.840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова као и уплате за издату документацију од РГЗ-а, потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-23094-LOCH-2/2018.

**Обрађивач**

Ђермановић Марија инг.грађ.

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**

Жикица Стојановић, дипл. ецц.