

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Иванчевић Миодрага, Игњатовић Марице и Кулић Слађане, ул. Светозара Марковића бр. 38, Лесковац, поднетог преко пуномоћника: Биро за урбанистичко архитектонско пројектовање и инжењеринг „ARCHBOX“, ул. Стојана Љубића бр. 6, Лесковац, односно главног и одговорног пројектанта Душана Стојковића, дипл. инж. арх. за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон), 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 2 - „ЦЕНТАР - ЗАПАД“ у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца бр. 31/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу (надградњу) пословног објекта спратности По+П
у пословно стамбени објект спратности По+П+1
на КП бр. 4893; 4894/1 и 4894/2 КО Лесковац

Број предмета	ROP-LES-22487-LOCH-4/2019; заводни бр. 353-185/19-02	
Датум подношења захтева	11.06.2019.год.	
Датум издавања локацијских услова	08.07.2019.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Иванчевић Миодраг, Игњатовић Марица и Кулић Слађана
	Адреса	Светозара Марковића бр. 38, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица/ адреса	Биро за урбанистичко архитектонско пројектовање и инжењеринг „ARCHBOX“, ул. Стојана Љубића бр. 6, Лесковац, односно главног и одговорног пројектанта Душана Стојковића, дипл. инж. арх. бр. лиценце 300 Р155 16
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
Документација приложена уз захтев		

1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	ИДР - Пројекат архитектуре, бр. техничке документације: 75-1/17 - 19 , мај 2019.године	
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен	
2.Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	Оверен катастарско топографски план израђен од стране "Геокота" Лесковац, оверен од: Александра Радоњића од јуна .2017. год.	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Светозара Марковића бр. 38, Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-8434/2019 од 18.06.2019.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-8434/2019 од 17.06.2019.год., издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .tif формату са пратећом датотеком у .tfw и .pdf формату; • Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 17.06.2019.год. 		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	4893	Лесковац	23 m ²
	4894/1		42 m ²
	4894/2		24 m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	Према копији плана бр. 952-04-065-8434/2019 од 18.06.2019.год., која је издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату и према овереном катастарско-топографском плану који је израђен од стране "ГЕОКОТА" овереног од Александра Радоњића, на предметним парцелама 4893; 4894/1 и 4894/2 КО Лесковац <u>постоје</u> изграђени објекти.		

<p>Постојећи објекти се</p>	<p>Постојећи објекти, који прелазе регулациону линију ка улици Светозара Марковића се потпуно или делимично руше, да би се уклопили у регулациону линију која је уједно и грађевинска линија. Бруто површина која се руши износи: 3,58 m²</p>
<p>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</p>	
<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p>ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА реконструкцију и доградњу (надградњу) пословног објекта спратности По+П у пословно стамбени објект спратности По+П+1 на КП бр. 4893; 4894/1 и 4894/2 КО Лесковац</p> <p>ИНВЕСТИТОР: Иванчевић (Милан) Миодраг, Игњатовић (Милан) Марица и Кулић (Милан) Слађана ОБЈЕКАТ: Пословно – стамбени објекат ЛОКАЦИЈА: КП број 4893, 4894/1 и 4894/2 КО Лесковац МЕСТО: Лесковац</p> <p>1. ОПШТЕ</p> <p>На захтев инвеститора, у складу са Планом генералне регулације општине Лесковац ПГР-2 службени гласник 31-15, израђено је Идејно решење ИДР за надградњу Пословно – стамбеног објекта на КП бр. 4893, 4894 и 4894/1 у улици Светозара Марковића број 38 у Лесковцу.</p> <p>Катастарска парцела се налази у целини број 4а, намена површине пословање са централним делатностима. Приступ јавној површини је обезбеђен преко улице „Светозара Марковића“ која се граничи са наведеним парцелама. Због ужег градског језгра и густине блока паркирање је планирано на јавним паркинг местима за 3 возила, уговором дефинисани са надлежном службом за паркирање.</p> <p>Постојећи објекат захвата три катастарске парцеле, парцеле чине укупну површину од 89 m² чиме неиспуњавају општа правила грађења, па се позивамо на ” ПГР 2 поглавље 2.6.3. Посебна правила уређења и грађења за објекте остале немне” где се дозвољава надградња постојећих објеката за једну етажу.</p> <p>2. ЛОКАЦИЈА</p> <p>Објекат се налази у зони пословања и централних делатности, постојећи објекат је саграђен пре доношења прописа у грађевинарству и ослања се на грађевинску и регулациону линију. Приступ самом објекту је преко бетонских пешачких јавних површина – тротоара. Пешачки улаз на парцели је на коти -0,15 m (230,95 m апсолутна висинска кота), са јужне стране. Паркирање ће се вршити на јавном паркиралишту и биће дефинисано уговором између инвеститора и паркинг сервиса односно предузећа надлежног за паркирање, потребан капацитет је 3 паркинг места.</p> <p>3. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА</p> <p>Постојећи објекат је сазидан у стандардном систему од масивних конструктивних зидова од пуне опеке без вертикалних и хоризонталних серклажа, темељени на бетонским темељним стопама на слоју тампона</p>

од шљунка. Међуспратна конструкција је израђена од дрвета са подужним и попречним носачима. Постојећа кровна конструкција је израђена од тесане хростове грађе.

Постојећи објект има своје инсталације слабе и јаке струје, прикључен је на постојећу електроенергетску мрежу и хидротехничку инфраструктуру.

4. ТЕХНИЧКИ ОПИС НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ СТАЊА

Реконструкција и надградња постојећег објекта је пројектована у стандардном систему од масивних конструктивних зидова од енерго блока дебљине 20cm укрућени вертикалним и хоризонталним армиранобетонским серклажима који се ослањају на међуспратну конструкцију изнад приземља објекта. Међуспратна конструкција је планирана као монолитна типа ФЕРТ дебљине 20 cm армирана по статичком прорачуну. Конструкција крова је планирана од резане чамове грађе И класе надкривена фалцованим црепом континентал лукс.

Реконструкција објекта се односи на уклањање постојеће међуспратне конструкције од дрвета и каратавана, изливањем нове монолитне армирано бетонске међуспратне конструкције типа ФЕРТ дебљине 20 cm са испуном ФЕРТ 14. Постојећи зидови се ојачавају армирано бетонским вертикалним серклажима, сечењем опеке и изливањем стубова и серклажа. У подрумском делу се уклања постојећа подна конструкција до дубине фундаирања и излива армирано бетонска плоча. Због дотрајалости носећих конструктивних зидова у подрумском делу биће бетонирани армирано бетонска платна ослоњена на нову армиранобетонску плочу.

5. ОПИС ДЕЛА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ РУШИ

Део објекта који излази ван наведених катастарских парцела биће порушен прописаном технологијом у складу са пројектом за припремне радове који је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

Површина објекта која је предвиђена за рушење у основи износи 1,79 m²,

Подразумева се рушење подрумског и приземног дела објекта и бруто површина која је предвиђена за рушење износи 3,58 m².

6. ФУНКЦИОНАЛНИ СКЛОП – ПОСТОЈЕЋЕЋЕГ СТАЊА

ОСНОВА ПОДРУМА

НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ

1 СТЕПЕНИШТЕ

2 ПОДРУМСКА ПРОСТОРИЈА

3 ПОДРУМСКА ПРОСТОРИЈА

4 ПОДРУМСКА ПРОСТОРИЈА

5 ХОДНИК

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ

1 ПОСЛОВНИ ПРОСТОР

2 ПОСЛОВНИ ПРОСТОР

	<p>3 САНИТАРНИ ЧВОР 4 САНИТАРНИ ЧВОР 5 МАГАЦИНСКИ ПРОСТОР 6 СТЕПЕНИШНИ ПРОСТОР 7 СТЕПЕНИШНИ ПРОСТОР</p> <p>ФУНКЦИОНАЛНИ СКЛОП – <u>НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ СТАЊА</u></p> <p>ОСНОВА ПОДРУМА НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ 1 СТЕПЕНИШТЕ 2 ПОДРУМСКА ПРОСТОРИЈА 3 ПОДРУМСКА ПРОСТОРИЈА 4 ПОДРУМСКА ПРОСТОРИЈА 5 ХОДНИК</p> <p>ОСНОВА ПРИЗЕМЉА НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ 1 ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 2 ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 3 САНИТАРНИ ЧВОР 4 САНИТАРНИ ЧВОР 5 МАГАЦИНСКИ ПРОСТОР 6 СТЕПЕНИШНИ ПРОСТОР 7 СТЕПЕНИШНИ ПРОСТОР</p> <p>ОСНОВА СПРАТА 1 ДНЕВНА СОБА СА ТРПЕЗАРИЈОМ 2 КУХИЊА 3 КУПАТИЛО 4 ДНЕВНА СОБА СА ТРПЕЗАРИЈОМ 5 КУХИЊА 6 КУПАТИЛО 7 ХОДНИК 7 СТЕПЕНИШНИ ПРОСТОР</p> <p>5. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ Предвиђена материјализација северозападне фасаде је предвиђена у бојама и дезену према графичким прилозима у материјалу природни камен И акрилпласт као завршни материјал преко два слоја лепка, ПВЦ мреже и стиропора.</p>
<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"> • Категорија објекта: "Б"; класификационе ознаке бр. 123001 зграде за трговину на велико и мало до 400 m² и П+1 - учешћем од 38% стамбени објекат до 400 m² - учешћем од 62% пословни објекат – трговина на мало

<p>Плански основ</p>	<p>ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2 - „ЦЕНТАР - ЗАПАД“ у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца бр. 31/15),</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Према ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2 - „ЦЕНТАР - ЗАПАД“ у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца бр. 31/15), предметне КП бр. 4893, 4894/1 и 4894/2 КО Лесковац налази се у зони (Целини) 4, подцелини 4а, блок 18 планиране намене пословање централне делатности, утврђена НКД – Зона амбијенталних вредности – улица Јужноморавских бригада од раскрснице Булеvara ослобођења и улице Раде Кончара до улице Светозара Марковића Целини 2, подцелини 2а, блок 75, спровођење директно према ПГР-у.</p> <p>ЦЕЛИНА 4: Претежна намена: је пословање и становање. Ово је целина „старе лесковачке чаршије“, која представља историјску амбијенталну целину, која <u>поред споменичне вредности представља истовремено део савременог градског центра и има значајан динамичан развој.</u> У ул.Јужноморавских бригада, ул.Светозара Марковића и ул.Светоилијска доминантне су функције централних делатности (трговина, занатство, угоститељство, услужне делатности, пословни простор и сл.). Целина је у протеклом периоду урбанистички детаљно планирана и делимично реализована. Као таква је третирана са циљем оживљавања, растерећења од активности и усмеравањем садржаја на оне који су у складу са споменичким вредностима и карактером подручја.</p> <p>Простор је делимично изграђен плански - у зони раскрснице са Булеваром ослобођења и делом дуж улице Јужноморавских бригада (пример уређеног занатског центра у маниру чаршије).</p> <p>Спратност објеката породичног становања је од П до П+2+Пк, док је спратност вишепородичног објекта „Западна капија“ П+3+Пк.</p> <p>Целина представља урбанистичку целину и специфичан објекат: Стара занатско-трговачка чаршија Лесковац / архитектонско - урбанистичка амбијентална целина Лесковац.</p> <p>Јужни део ове целине је простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена.</p> <p>-----</p> <p>Подцелина 4а: - грађевински блок 18</p> <p>Граница: Северна /осовина ул.Раде Кончара, источна /осовина ул.Јужноморавских бригада, јужна /осовина ул.Светозара Марковића.</p> <p>Земљиште: Грађевинско.</p> <p>Намена: Зона становања, зона пословања, зона здравства и верски објекат.</p> <p>Инфраструктура: Просечни капацитети, на делу испод оптималних стандарда – постоје могућности проширења.</p> <p>Планира се: Зонирање намена извршено је на бази традиционалног садржаја чаршије и потреба за проширивањем супраструктурних фондова разноврсним делатностима за којима се исказује потреба током времена. <u>Дуж улице Светозара Марковића и Јужноморавских бригада предвиђа се као доминантно задржавање зоне пословања, проширавање и унапређивање постојећих функција централних делатности (трговина, занатство, угоститељство, услужне</u></p>

делатности, пословни простор и сл.).

Дуж улице Раде Кончара и у северозападном делу блока који гравитира тој улици доминантна функција је становање у породичним зградама.

Могуће је међусобно прожимање функција зависно од потреба корисника урбанистичке парцеле (стамбени простор у вишим етажама пословног објекта, пословни простор у приземљу стамбеног објекта).

Реализација и спровођење: Садржаји у обухвату подцелине реализују се директно по параметрима датим Планом генералне регулације 2,

2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

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

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

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

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

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

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

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине

Општа правила за парцелацију

Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300 m². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, те се не може вршити њена даља парцелација.

Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.

Општа правила за регулацију

Регулациона линија је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.

Грађевинска линија је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објекта на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.

Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.

Положај објекта на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,
- 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,
- 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и
- 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

Висина објекта

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је:

- 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта,
- 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до котевенца,
- 3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,
- 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта

Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте,
- 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и
- 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.

Грађевински елементи објекта

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

- 1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,
- 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m,
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и
- 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.

Испади на објекту

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката:

- Становање (П+1 породично) 1 паркинг место/стану
- Пословни простор 1 паркинг место/45-60 m² или
1 паркинг место/7-9 запослена

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.

2.3.2. Заштита природних и културних добара

Услови заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних добара

- Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако поједино непокретно културно добро или добро под предходном заштитом. АКТ О МЕРАМА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ, који прописује надлежи Завод, прибавља се пре израде Акта о урбанистичким условима. Пројектна документација доставља се надлежном Заводу на сагласност;

- Планом генералне регулације треба планирати интервенције у простору које неће угрозити заштићена непокретна културна добра и добра под предходном заштитом, већ допринети њиховој трајнијој заштити и пуној афирмацији њихових споменичких вредности;

- Све интервенције предвиђене Планом генералне регулације, које се на ма који начин односе на заштићена непокретна културна добра и добра под предходном заштитом, могу се предузимати само под посебним конкретним условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата по претежним наменама (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да

новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 3,00ага, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели свде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

2.6.2. Правила уређења и грађења за појединачне грађевинске парцеле површина и објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена становање

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле:

- Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

- Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.

- За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Породично становање

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле

Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300,00m², двојног објекта је 400,00m² (две по 200,00m²), објекта у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00m², као и објекта у прекинутом низу - 200,00m².

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00m, двојних објеката 16,00m (два по 8,00m) и објекта у непрекинутом низу 5,00m.

Максимална спратност објекта Четири надземне етажне

Максимални индекс заузетости 50%

	<p>2.6.2.2. Претежна намена пословање Уређење партера у функционалном смислу и комунална опрема у зонама свих нивоа центара треба да задовољавају одговарајуће естетске и функционалне критеријуме. Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу је 600,00m². Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m - Максимална спратност објектаЧетири надземне етаже - Максимални индекс заузетости 60%</p> <hr/> <p>2.6.3. Посебна правила уређења и грађења за објекте остале намене Смернице за уређење и грађење на катастарским парцелама: Катастраска парцела представља површину, у грађевинском подручју, која има мању прописану површину за грађевинску (испод 3,00ага), те се на овим парцелама могу применити следећа правила уређења и грађења: <u>Задржавају се сви постојећи објекти на катастарској парцели, у свом габариту и волумену. Даје се могућност њихове реконструкције, адаптације, текуће и инвестиционо одржавање, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.</u> <u>За стамбене и пословне објекте приземне спратности на оваквим парцелама, даје се могућност доградње по вертикалној регулацији у оквиру постојећег габарита за једну етажу.</u> Такође, ако има могућности, може се извршити промена намене стамбеног објекта у пословни. <u>Није предвиђена доградња постојећих помоћних објеката и њихова пренамена.</u> На слободним парцелама које су мање површине од 300m², а налазе се на простору који представља „стару лесковачку чаршију“ (парцеле се директно наслањају на ул.Светозара Марковића и ул.Јужноморавских бригада) могу се градити објекти у контексту „старе лесковачке чаршије“ под условима уређења и грађења које прописује Завод за заштиту споменика Ниш, који је у овом Плану дефинисао зону амбијенталне вредности (улица Јужноморавских бригада од раскрснице Булевара Ослобођења и улице Раде Кончара до улице Светозара Марковића).</p>
Индекс изграђености	Према идејном решењу 2,16 – две надземне етаже (према плану максимално четири надземне етаже)
Индекс заузетости %	Према идејном решењу 75% > (према плану 50% за стамбене, 60% за пословање)
Паркирање	За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката: - Становање (П+1 породично) 1 паркинг место/стану - Пословни простор 1 паркинг место/45-60 m ² или

	<p>1 паркинг место/7-9 запослена</p> <p>Потребан број паркинг места минимум 2</p> <p>Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>
Спратност објекта	Према идејном решењу "По+П+1" (подрум, приземље и спрат)
Габарит објекта, БРГП надземно	<p>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ бруто површине:</p> <p>- Подрум 52,89 m²</p> <p>- Приземље 67,26 m²</p> <p>-----</p> <p>Укупно: 120,15 m²</p> <p>НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ бруто површине:</p> <p>- Подрум 50,24 m²</p> <p>- Приземље 64,62 m²</p> <p>- Спрат 64,62 m²</p> <p>-----</p> <p>Укупно БРГП 179,48 m²</p> <p>Разлика: 179,48 -120,15 = 59,33 m²</p> <p>Парцела 89 m²</p> <p>Индекс заузетости: (64,62 x 100)/89 = 72,61% према ИДР-у 75%</p> <p>Индекс изграђености: 129,24 / 89 = 1,45, према ИДР-у 2,16</p>
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану идејног решења. (Према ПГР-у 2, графичком прилогу бр.б. <i>План регулације и нивелације</i> Г.Л.= Р.Л.).
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	У оквиру поступка обједињене процедуре приложена је сагласности власника суседних парцела Ристић Александра и то КП бр. 4890 и 4892 КО Лесковац да се предметни објекат, на предметним парцелама КП бр. 4893; 4894/1 и 4894/2 КО Лесковац, може изградити пословно стамбени објекат на мањем растојању од 1,0 m од објеката који су у власништву Ристић Александра.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу , је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. - За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.
Висинске коте	<u>Висина објекта</u> - Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

	<p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Највећа дозвољена спратност је четири надземних етажа.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до котевенца, 3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта. <p>Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p>
Кров	<p>Препоручује се изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Према идејном решењу је вишеводни коси кров.</p>
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	<p>Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	<p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.</p> <p>Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.</p> <p>Угаони објекат је објекат чија се грађевинска парцела налази на углу блока тј. грађевинска парцела угаоног објекта са две додирне границе излази на саобраћајнице. У циљу архитектонског обликовања објекта нагласити угаони, централни волумен објекта, доградњом за једну етажу. Доградња етаже може да буде максимум 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама (уличног фронта).</p>
Етапност изградње	<p>Цео објекат.</p>
Карактер (стални или привремени)	<p>Стални.</p>

Прилаз објекту	Према ситуационом плану идејног решења са јужне стране из улице Светозара Марковића	
Одводњавање атмосферских и површинских вода	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.	
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.	
Зелене површине	Код зеленила у оквиру парцела породичног становања композиционо решење зависи од могућности, потреба и жеља корисника. На парцелама које унутар дворишног простора садрже гараже и где се не може формирати декоративни врт, тежити максималном уређењу и озелењавању слободног дела парцеле.	
Инжењерско-геолошки услови	/	
Мере заштите	Обратити посебну пажњу на заштити постојећих објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта.	
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима.	
Енергетска ефикасност	<u>Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда.</u>	
Посебни услови	Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обавезно приложити усаглашено идејно архитектонско решење, према условима за предузимање мера техничке заштите Завода за заштиту споменика културе Ниш, односно са одобреном сагласношћу на исти.	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input type="checkbox"/>	Постојећи прикључак, без повећавања капацитета

Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input type="checkbox"/>	Постојећи прикључци
Услови заштите културних добара	<input checked="" type="checkbox"/>	Завод за заштиту споменика културе Ниш, ул. Добричка 2, тел. 018/523-414 Према условима за предузимање мера техничке заштите, број предмета: 848/2-03 од: 02.07.2019.год.
ТТ услови	<input type="checkbox"/>	/
Услови у погледу заштите природе	<input type="checkbox"/>	/
Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input type="checkbox"/>	/
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input type="checkbox"/>	/
Услови постављања инсталација у зони Државног пута	<input type="checkbox"/>	/
Услови за прикључење на систем даљинског грејања	<input type="checkbox"/>	/
Услови за прикључење на систем гасовода	<input type="checkbox"/>	/
Услови за пројектовање и прикључење на јавни пут	<input type="checkbox"/>	/
Водни услови	<input type="checkbox"/>	/
Услови заштите културних добара	<input type="checkbox"/>	/
Услови у вези са одбраном	<input type="checkbox"/>	/
Услови за грађење у железничком подручју	<input type="checkbox"/>	/
Услови за одлагање комуналног и чврстог отпада	<input type="checkbox"/>	/
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		
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	<input type="checkbox"/>	

PC", бр, 113/2015 и 96/2016);

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



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);



Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

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,



<p>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>	□	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	0 - Главна свеска, бр. ИДР: 75-1/17-19 од маја 2019.год.; 1- Пројекат архитектуре, бр. ИДР: 75-1/17-19 од маја 2019.год.
	Пројектант	Биро за урбанистичко архитектонско пројектовање и инжењеринг „ARCHBOX“, ул. Стојана Љубића бр. 6, Лесковац, односно главног и одговорног пројектанта Душана Стојковића, дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Р155 16, инжењерска комора Србије
Рок важења локацијских услова	Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.	
Напомене	На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе. 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, 67/2017 и 72/2018). Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на	

	<p>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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон).</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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон).</p>
<p>Поука о правном леку</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 са позивом на бр. 97 21-058.</p>
<p>Локацијске услове доставити</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.
<p>Такса</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 и 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од:</p> <p>Укупна БРГП надземно - новопројектованог обј. је 134,52 m² 100%</p> <p>- Стамбене зграде до 400 m² Категорија „А“ 57дин/ m²</p> <p>Спрат - становање: 64,62 m² x 57дин. = 3683,34 дин</p> <p>- Зграде за трговину на велико и мало до 400 m² и П+1 Категорије „Б“87дин/ m²</p> <p>Приземље - трговина: 64,62 m² x 87дин = 5621,94дин.</p>

	<p>УКУПНО: <u>9.305,78</u> дин.</p> <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 локацијских услова као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и издате услове од имаоца јавних овлашћења потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предметна бр. ROP-LES-22487-LOCH-4/2019.</p>
<p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Милан Цветановић, дипл.инж.арх.</p>	<p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ, Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p> <p style="text-align: right;">*место за електронски потпис</p>