

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

Поступајући по захтеву Милошевић Сузана из Лесковца, ул. Дубочица 107/1, Лесковац, поднетог дана 16.12.2019. год. преко пуномоћника –А.Д. за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг «Црна трава» из Лесковца, ул. Пана Ђукића 18, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/18, 31/19 и 37/19), члана 6-15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) а у вези члана 18 (с6) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 31/19) и Плана генералне регулације 19 - "Доње Синковце" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.18/15), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ  
за изградњу породичног стамбеног објекта,  
на КП бр. 1159 КО Доње Синковце у Лесковцу**

<b>Број предмета</b>	ROP – LES – 35639 – LOCH – 2/2019 заводни бр. 353-333/19-02	
<b>Датум подношења захтева</b>	16.12.2019. год.	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	08.01.2020. год.	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <span style="float:right"><input type="checkbox"/> Правно лице</span>	
	Име и презиме / назив лица	Милошевић Сузана
	Адреса	ул. Дубочица 107/1, Лесковац
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	<input type="checkbox"/> Физичко лице <span style="float:right"><input checked="" type="checkbox"/> Правно лице</span>	
	Име и презиме / назив лица	А.Д. за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг «Црна трава» из Лесковца, ул. Пана Ђукића 18
	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"/>	приложено
3. Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	Катастарско-топографски план, израђен од стране А.Д. за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг «Црна трава» из Лесковца
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>		

Адреса локације	Доње Синковце, Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.68/2019	У склопу ЦЕОП-а, под бројем РОП – LES – 35639 – LOCH – 2/2019 прибављена је од РГЗ-а следећа документација: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Податак о површини парцеле, који је издат дана 18.12.2019. год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац</li> <li>● Копија катастарског плана водова, број: 952-04-136/2017 од 18.12.2019. године, издата од стране РГЗ-Одељења за катастар водова Врање, у геоTIFF формату, са пратећом датотеком у .tfw формату и у .pdf формату потписана квалификованим електронским потписом;</li> <li>● Копија плана бр. 952-04-065-20030/2019 од 18.12.2019.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом.</li> </ul>		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	1159	Доње Синковце	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>			
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	Према катастарско-топографском плану и техничком опису из ИДР, на делу предметне катастарске парцеле КП бр. 1159 КО Доње Синковце се налази незавршен објекат започет без одобрења за изградњу који се уклања пре почетка радова		
Постојећи објекти се	<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>			
Сажети технички опис из Идејног решења	<b>Инвеститор:</b> Сузана Милошевић, Ул. Дубочица бр. 107/1, Лесковац <b>Локација:</b> на КП 1159 у КО Доње Синковце у Лесковцу <b>Објекат:</b> Породично стамбени објекат  <b>1.5.1. Технички опис</b> <b>Општи део:</b> На захтев инвеститора урађено је идејно решење за потребе извођења радова за изградњу породично стамбеног објекта на КП 1159 у КО Доње Синковце.		

Сажети технички  
опис из Идејног  
решења

### Локација:

Парцела за изградњу објекат је равана. Парцели може да се приступи преко сабирних улица са источне и западне стране. Пројектом се предвиђа пешачки и колски прилаз са источне стране. У делу парцеле се налази незавршен објекат започет без одобрења за изградњу који се уклања пре почетка радова.

Налази се у другој климатској зони.

### Концепт и функционално решење:

Породично стамбени објекат је спратности П+Пк. Улаз је са источне стране преко улазног трема и ходника, приземље се састоји од великог дневног боравка повезаног са кухињом и трпезаријом, централног ходника са степеништем, из кога се остварује комуникација са гаражом и WC-ом. Поткровље садржи ноћни боравак од 2 мање спаваће собе и једне главне спаваће собе проширене гардеробером, постављене око централног ходника са једним купатилом.

Нето површина објекта је:  $P = 141,61 \text{ м}^2$

Бруто површина објекта је:  $\Pi = 175,79 \text{ м}^2$

Кота терена је + 0,00 (229,84)м

Кота улазног трема +0,45 (230,29)м

Кота пода приземља +0,50 (230,34)м

Кота пода поткровља +3,25 (233,09)м

Кота слемена крова +7,74 (237,58)м

Кота венца:

HV1 = +4,88 (234,72)м

HV2 = +3,88 (233,72)м

HV3 = +1,67 (231,51)м

### Конструктивни склоп:

Објекат је зидани са ојачањима у виду хоризонталних и вертикалних армирано бетонским серклажима, грдама и стубовима. Темелји су армирано бетонски. Међуспратна конструкција је полумонтажног карактера тип »Ферт«  $d=20\text{cm}$ . Кровна конструкција је дрвена изводи се преко косе плоче. Кров се термоизолује полагањем полча од минералне вуне потом патосира ОСБ плочама.

### Материјализација:

Унутрашњи зидови и плафони објеката се материше продужним малтером, глетују и завршно крече са изузетком дела површина у кухињи и санитарним чворевима где долази зидна керамика.

Подови се обрађују према функцији просторија. Улазни трем, ходник, гаража и кухињски део се облажу гранитном керамиком. Центарли ходник, степениште и остале просторије добијају као завршну обраду пода паркет. Сва унутрашња столарија је дрвена.

Фасадна се изводи у систему »Демит«, термоизолација од тврдо пресоване минералне вуне, са завршном обрадом од акрилног танкослојног матера. Сокла и апликације на фасади се обрађују природним цепаним каменом заштићеним импрегнацијом и УВ премазом. Спољна столарија је од Алу профила са термо прекидом застакљена нискоемисиони термопан пакетима. Кровни покривач је цреп »Continental lux«, олуци и све опшивке су од пластифицираног алуминијумског лима.

<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>● 111011 – Стамбена зграда са једним станом Издвојена кућа за становање (до 400m<sup>2</sup> и П+1+Пк); Категорија објекта "А"; Учеће у укупној површини објекта 100%.</li> </ul>
<p><b>Правила уређења и грађења</b></p>	
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 19 - "Доње Синковце" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.18/15)</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа - План генералне регулације 19 - "Доње Синковце" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.18/15)</p>	<p>Према Плану генералне регулације 19 - "Доње Синковце" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.18/15):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Према графичком прилогу бр.03 "Постојеће стање", предметна КП бр. 1159 КО Доње Синковце, припада грађевинском блоку 100, целини 1а и припада зони становања;</li> <li>● Према графичком прилогу бр.04 "Планирана намена", предметна КП бр. 1159 КО Доња Јајина налази се у <b><u>зони породичног становања</u></b>.</li> </ul> <p><b>2.2.2. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура</b></p> <p>Због малих габарита постојећих насељских саобраћајница и у великом делу заступљене ивичне градње, паркирање морају власници објекта решавати у оквиру својих /на отвореном простору или у објектима/ или на закупљеним парцелама. Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити унутар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту. Потребан број паркинг места одредити према нормативу у складу са наменом. Паркирање возила за сопствене потребе власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута -1 паркинг/гаражно место на један стан. Власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута према следећим новмативима:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1)Образовне, пословне и административне објекте -1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисног простора;</li> <li>2)Трговине на мало -1 паркинг место на 100m<sup>2</sup> корисног простора;</li> <li>3)Производни, магацински и индустријски објекти -1 паркинг место на 200m<sup>2</sup> корисног простора;</li> <li>4)Угоститељски објекти -1 паркинг место на 8 столица.</li> </ol> <p><b>2.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ</b></p> <p>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 система даљинског грејања и 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</p>

(„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.

### **3.1.2. Општа правила грађења**

Дефинисана су као скуп општих међусобно зависних правила која се примењују у свим зонама.

#### **- Правила за изградњу нових објеката**

Грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката. Висину новог објекта у блоку ускладити са преовлађујућом висином објеката у блоку, наспрамном блоку и окружењу. Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног овим планом уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају на зиду новог објекта према суседу дозвољени су отвори само за нестамбене просторије.

#### **- Правила за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели**

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања/доградње. У случају замене објекта новим, поштовати све урбанистичке параметре и условљености дефинисане овим планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др). За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија. Уколико постојећи објекат има урбанистичке параметре мање од параметара датих овим планом, могућа је доградња, уз поштовање следећих услова:

1) неопходно је обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели или јавном паркингу;

2) доградња може бити у виду анекса, односно у приземљу или другим деловима и етажама објекта, у складу са правилима овог плана;

3) дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. обавезно је поштовати правила о позиционирању објеката на парцели; 5) дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији;

6) доградња нових етажа постојћих објеката могућа је у оквиру планом дозвољених висина;

7) код доградње постојећих етажа поштовати правила везана за прелазак делова објекта (балкони, терасе, настрешнице и сл.) преко грађевинске линије, а у случају да постојећа грађевинска линија прелази максималну дефинисану линију грађења није дозвољено упуштање делова објекта;

8) дограђени део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др);

9) приликом доградње нових етажа дозвољено је формирање кровних баца које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде.

#### **- Правила регулације за постојеће објекте, који нису у складу са планираном наменом, до привођења простора новој намени**

Постојећи објекти, легално грађени, а који су у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструирати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених, пословних и производних објеката за побољшање услова живота и рада сматра се обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном

габариту, без могућности промене намене; Реконструкција свих врста инсталација; Адаптација простора унутар постојећег габарита; За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12м<sup>2</sup>.

**- Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију**

**Хоризонтална регулација** је дефинисана у графичком прилогу бр.5. План регулације и нивелације по следећим критеријумима:

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Концепт изградње, тј. *типологија објеката* на парцели дефинисана је положајем грађевинских линија према суседним парцелама.

Издвојени су следећи типови објеката: а) слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле); б) у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); в) у прекинутом низу или једнострано узидани "двојни" (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле).

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

**Надземна грађевинска линија** - код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је **3,0m** у стамбеним и **10,0m** у радним зонама. У зони изграђених објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

**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 границе парцеле.

**- Висинска регулација**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

**Дозвољена висина објеката** дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње.

**Нулта (апсолутна) кота** је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. У односу на нагиб терена, висина објекта је:

1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);

2) на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

3) на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m;

4) на терену у паду са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

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

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

#### **- Архитектонско обликовање објекта**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор. Није дозвољено да се, доградњом постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа. За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре- кровне баце. Даје се могућност формирања мансардног крова који се пројектује као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг. Мансардни кров обавезно решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240 cm.

#### **- Позиционирање грађевинских елемената објекта**

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

**Упуштање делова објекта у јавну површину** (одступање од регулационе линије). Код објеката постављених на регулацији (грађевинска и регулациона линија се поклапају), дозвољена су следећа одступања тј. упуштања делова објекта у јавну површину саобраћајнице (тротоар):

1) *грађевински елементи на нивоу приземља* могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а) излози локала:0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу); б) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже:2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m; в) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом:1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m; г) конзолне рекламе:1,20m на висини изнад 3,00m;

2) *грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова* (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,20m, али само у случају када најмања ширина тротоара износи 3,00m и на висини изнад 3,00m; у том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља.

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

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

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



функције дворишта.

- ***Паркирање и гаражирање***

За потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, паркирање и гаражирање се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према прописаним нормативима у поглављу 2.2.2. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели.

- ***Уређење грађевинских парцела, оградавање и озелењавање***

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа.

***Нивелација парцеле*** насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

***Слободне и зелене површине на парцели*** одређене су минималним процентом зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње.

***Оградавање*** грађевинске парцеле у *стамбеној зони* може се извести зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m, а у *радној зони* (производни и пословни објекти, складишта, радионице, сервис и сл.) зиданом или транспарентном оградом до максималне висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна градска служба. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградаује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа). Све врсте ограда постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90m одређује градска служба надлежна за послове саобраћаја. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле посебне намене, оградаују се на начин који одреди надлежна градска управа.

- **Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.
- **Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара** прописана је у поглављу **2.5**.

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

Према планираној намени извршено је зонирање при чему су одређене просторне целине истих карактеристика где се примењују следећа правила:

#### **ЗОНА 1 -Породично становање у приградском насељу**

За зону породичног становања ниских густина насељености  $ГН=(10-50\text{ст/ha})$   $ГС=(\text{до } 10\text{стана/ha})$  у комбинацији са пословањем, прописују се заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама.

#### **Заједничка правила за зону**

- **Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони**

**Доминантна намена:** претежно породично становање у комбинацији са пословањем, мала привреда и пољопривредна делатност (дуж линијских центара пословање).

**Пратеће намене у оквиру зоне становања:** услужне делатности, мешовито пословање-трговина на велико и мало, услуге, мала привреда под одређеним условима, радне зоне-мањи производни погони, објекти и површине јавних намена и објекти комуналне инфраструктуре.

**Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони:** све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становање. Обзиром на карактер самог насеља не предвиђа се урбана обнова односно претварање породичног у вишепородично становање.

- **Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели** Дефинисани су сразмерно величини грађевинске парцеле према следећим критеријумима:

#### **1) породично становање непољопривредног домаћинства –**

мах.индекс изграђености износи 1,0,  
мах.степен заузетости 50%;

- са пословањем:

мах.индекс изграђености износи 1,0,  
мах.степен заузетости 40%.

#### **2) мешовито становање - породичног стамбеног објекта и мале привреде**

мах.индекс изграђености износи 1,0,  
мах.степен заузетости 30%,

-породичног стамбеног објекта и пољопривреде износи 0,6, мах.степен заузетости 20%.

- **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

#### **Породични објекти:**

Минимална спратност основног објекта за становање: П (приземље), мах.П+1+Пк;  
Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не

сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

**Пословни објекти:** Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20 m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

**Производно-привредни објект:** Производно-привредни објекат може се градити уз главни стамбени објекат или посебно; Спратност објекта (производног-привредни) је мах. П+1(приземље и једна етажа);

**Помоћни објект:** Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража), могу да буду у склопу основног објекта или посебно, у том случају површина износи мах.30m<sup>2</sup>.

Спратност помоћних објеката у функцији становања (оставе, гараже, летње кухиње) може да буде мах. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде мах.5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом); Висина помоћног објекта не може да прелази висину главног објекта.

**Економски објекат:** Спратност економских објеката може да буде мах.П+Пк (приземље и поткровље).

*Подземну етажу* - (подрумске или сутеренске просторије) у стамбеним и нестамбеним наменама предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

*На грађевинској парцели чија је површина и ширина мања од најмање утврђене површине и ширине за:* 1) **породично становање непољопривредног домаћинства** могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекса изградњености до 1,0 и индекса искоришћености 60%. 2) **Мешовито становање** могућа је изградња или реконструкција објекта спратности до П+1, индекса изградњености до 0,6 и индекса искоришћености 40%.

#### **- Растојање између грађевинске и регулационе линије**

У зонама у којима постоје изградњени објекти (потпуно или делимично формиран блокови) надземна грађевинска линија се одређује према постојећој регулацији (на основу позиције већине изградњених објеката у блоку, зони, окружењу –мин 50%);

Код изградње нових објеката надземна грађевинска линија:

1) **породично становање непољопривредног домаћинства** –удаљење грађевинске од регулационе линије за породични стамбени објекат је min.3,0m, а за пословно-стамбени објекат min.5,0m.

2) **мешовито становање** (становање у комбинацији са малом привредом и пољопривредом) -удаљење грађевинске од регулационе линије не може да буде мање од 5,0m.

У зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте је 5,0m.

#### **- Позиционирање објекта на грађевинској парцели** дефинисано је према претежној намени:

##### 1) **породично становање непољопривредног домаћинства**

-*најмања дозвољена удаљеност* новог објекта међусобно и од граница парцела, као и од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0m. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

*Удаљеност од границе парцеле* -најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: 1.Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50m, на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50m;

	<p>2. Двојне објекте на бочном делу дворишта је 4,00m; 3. Први или последњи објекат у непрекинутом низу је 1,50m.</p> <p><b><u>За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима: Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације на удаљености од 1,00m и на делу бочног дворишта јужне оријентације је 3,00m.</u></b></p>
Габарит објекта, бруто површина, капацитет, дужина	<p>Габарит објекта: према Идејном решењу бр. 35/18 из децембра 2019. године, које је израђено од стране А.Д. за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг «Црна трава» из Лесковца.</p> <p>Бруто површина објекта: према Идејном решењу  <b>БРГП: 175,79 м<sup>2</sup></b>  укупна БРУТО површина: 175,79 м<sup>2</sup>  укупна НЕТО површина: 141,61 м<sup>2</sup>  површина приземља: 92,28 м<sup>2</sup>  површина земљишта под објектом: 109,10 м<sup>2</sup></p>
Спратност објекта	Према Идејном решењу, спратност објекта је П+Пк
Број функционалних јединица/станава	1 функционална јединица
Висинске коте	<p>У складу са ИДР:</p> <p>Кота терена је + 0,00 (229,84)м  Кота улазног трема +0,45 (230,29)м  Кота пода приземља +0,50 (230,34)м  Кота пода поткровља +3,25 (233,09)м  Кота слемена крова +7,74 (237,58)м  Кота венца:  HV1 = +4,88 (234,72)м  HV2 = +3,88 (233,72)м  HV3 = +1,67 (231,51)м</p>
Кров	<p>У складу са ИДР, оријентација слемена С-Ј и И-З  Нагиб крова 30°  Материјализација крова: Цреп</p>
Индекс изграђености	Према ИДР.....0,47 (максимално 1,0 према Плану).
Индекс заузетости %	Према ИДР.....29,48 % (максимално 50% према Плану).
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану ИДР, грађевинска линија је планирана са дозвољеним растојањем од регулационе линије тј. иза планом прописане грађевинске линије.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	У складу са ситуационим планом ИДР.
Прилаз објекту	Према условима за пројектовање и прикључење на јавни пут бр. 6180/19 од 03.01.2020. године, издатим од ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац, број

	<p>катастарске парцеле преко које се са предметне парцеле остварује прилаз земљишту јавне намене – саобраћајној површини (Лебанском путу): КП бр. 1572/72 КО Доње Синковце.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Предметна парцела може остварити излаз на земљиште јавне намене – саобраћајну површину – стамбени прилаз са своје источне и западне стране; у достављеном Идејном решењу, прилаз парцели приказан је са њене источне стране;</li> <li>● Обзиром да КП бр. 1572/21 КО Доње Синковце, према јавно доступним подацима, представља приватну својину физичких лица, до реализације планираног стамбеног прилаза, <b>прилаз парцели на којој је планирана градња обезбедити преко службености пролаза.</b></li> </ul>
Паркирање	<p>У складу са наменом објекта и ИДР предвидети <b><u>једно паркинг место на предметној КП бр. 1159 КО Доње Стопање.</u></b></p> <p>Паркирање се реализује у гаражи у склопу планираног објекта у складу са идејним решењем.</p>
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према графичкој документацији из ИДР.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела и идејном решењу.
Етапност изградње	Цео објекат
Карактер (стални или привремени)	Стални
Одводњавање атмосферских и површинских вода	Површинске и атмосферске воде не усмеравају према суседним парцелама и објектима.
Нивелација парцеле	Предметна парцела се налази на равном терену, тако да није потребно насипање.
Инжењерско-геолошки услови	/
Мере заштите	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима.
Енергетска ефикасност	<b><u>Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</u></b>
Приложене сагласности у	/



<p>издавање грађевинске дозволе</p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p><u>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. 73/2019);</u></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 објеката („Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</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 објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p>
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење бр. 35/18 од новембра 2019. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране А.Д. за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг «Црна трава» из Лесковца, ул. Пана Ђукића 18, оверено од стране:</p> <p>Одговорног лица пројектанта Стевана Стефановића и главног и одговорног пројектанта Стојана Тасића, број лиценце 300 F666 07</p>	
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>	
<p>Напомена</p> <p>Напомена</p>	<p><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити сагласност за службености пролаза до парцеле на којој је планирана изградња објекта, према условима за пројектовање и прикључење на јавни пут бр. 6180/19 од 03.01.2020. године, издатим од ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац.</u></p> <p><u>Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе доставити решење о промени намене пољопривредног у грађевинско земљиште са доказом о уплати накнаде за извршену пренамену.</u></p> <p><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити елаборат енергетске ефикасности.</u></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 ("Службени гласник РС", бр. 73/2019).</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, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19).</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, 83/18 и 31/19 и 37/19), 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 83/18, 31/19 и 37/19).</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>Таксе</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, „Службени гласник РС“, бр.15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), таксу за израду ових локацијских услова потребно је уплатити у износу од <math>175,79\text{m}^2 \times 57\text{дин./m}^2 = \mathbf{10.020,03 \text{ дин.}}</math> на жиро рачун бр. <b>840-742241843-03</b>, по моделу <b>97</b> са позивом на број <b>21-058</b>, у корист града Лесковца и <b>доказ о уплати за издавање локацијских услова, као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и издате услове од имаоца јавних</b></p>



	овлашћења потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре.	
	<b>Обрађивач</b>	<b>Шеф одељења за урбанизам</b>
	Ивана Радосављевић, дипл. инж. арх.	Жикица Стојановић, дипл. ецц.