

## ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву "Метал Галант Лесковац" ДОО, ул. Краља Петра Првог 108, Лесковац, Зоран Васиљковић из Лесковца, ул. Моше Пијаде бр.8/7 и Светлана Васиљковић из Лесковца, ул. Моше Пијаде бр.8/7, који је поднет преко пуномоћника Милуна Ранчића, ул. Николе Ђурић-Павке 121, Бобиште, Лесковац, 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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца", бр. 33/2019), издаје:

### ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(предмет измене локацијски услови бр. ROP-LES-17951-LOC-1/2020, заводни бр.353-216/20-02)

#### **Доградња, реконструкција, спајање објеката и промена намене дела објекта,** **на КП бр. 7374 и 7375 КО Лесковац**

**Предмет интервенције постојећи објекти у евиденцији РГЗ-а:**

- Бр.1 (породична стамбена зграда) на КП бр. 7374 КО Лесковац, са бројем етажа..... под земљом: 1, у приземљу: 1, над земљом: 1, у поткровљу: / и
- Бр.1 (зграда пословних услуга) на КП бр. 7375 КО Лесковац, са бројем етажа..... под земљом: 1, у приземљу: 1, над земљом: 1, у поткровљу: /

**Новопроектовани објекат:** стамбено-пословни спратности По+П+1+Пк (подрум, приземље, спрат и поткровље) на КП бр. 7374 и 7375 КО Лесковац

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-17951-LOCA-3/2020 заводни бр. 353-273/20-02	
<b>Датум подношења захтева</b>	03.11.2020.год.	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	12.11.2020.год.	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Назив лица/Адреса	"Метал Галант Лесковац" ДОО, ул. Краља Петра Првог 108, Лесковац; Зоран Васиљковић из Лесковца, ул. Моше Пијаде бр.8/7 и Светлана Васиљковић из Лесковца, ул. Моше Пијаде бр.8/7.
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Милун Ранчић

	Адреса	ул. Николе Ђурић-Павке 121, Бобиште, Лесковац
	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.
2.Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>-Локацијски услови ROP-LES-17951-LOC-1/2020, заводни бр. 353-216//20-02;</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, знак 74/2020, ROP-17951 од 27.07.2020.год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац;</p> <p>- Технички услови за пројектовање и извођење радова, бр. А334-224568/4-2020 од 28.07.2020.год., број из лкрм: 31, издати од стране "Телеком Србија", предузеће за телекомуникације а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11 А;</p> <p>- Услови за пројектовање и прикључење, издати под бројем 80.0.0.0-D-10.02-223637-20 од 10.08.2020.год. у Лесковцу од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр.16, Лесковац;</p>

		-Катастарско-топографски план у .пдф и .dwg формату, урађен од стране геодетског бироа ГБ ГЕОПРИЗМА Бујановац, канц. Врање, Краља Милана бр.51	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
<b>Адреса локације</b>	ул. Учитеља Јосифа, Лесковац.		
<b>Документација прибављена путем ЦЕОП-а, од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности</b>	<p>У склопу ЦЕОП-а и предмета бр. ROP-LES-17951-LOC-1/2020, заводни бр.353-216/20-02, прибављена је следећа документација:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија плана, бр. 952-04-065-11469/2020 од 23.07.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .DXF формату;</li> <li>• Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-2855/2020 од 22.07.2020.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Врање, у геоTIFF формату, са пратећом датотеком у .twf формату и у .pdf формату;</li> <li>• Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 23.07.2020.год.</li> </ul>		
<b>Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)</b>	<b>Број КП</b>	<b>Катастарска општина</b>	<b>Површина катастарске парцеле</b>
	7374 7375	Лесковац	235,00m <sup>2</sup> 256,00m <sup>2</sup> ----- Укупно:491,00m <sup>2</sup>

Постојећи објекти на парцели	
Податак о постојећим објектима/деловима објеката/које је потребно уклонити пре грађења планираног објекта	Идејним решењем није планирано уклањање објеката.
Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)	<p><b>Назив:</b> Стамбене зграде са три или више станова;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Објашњење:</b> Издвојене стамбене зграде са три стана, за стално стновање или привремени боравак;</li> <li>• <b>Додатни критеријум:</b> До 2.000м<sup>2</sup> и П+4+Пк (Пс);</li> <li>• <b>Класификациони број:</b> 112212;</li> <li>• <b>Категорија:</b> "Б";</li> <li>• <b>Учешће у укупној површини објекта:</b> 68,50 %</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Назив:</b> Зграде за трговину на велико и мало;</li> <li>• <b>Објашњење:</b> Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.;</li> <li>• <b>Додатни критеријум:</b> До 400м<sup>2</sup> или П+1;</li> <li>• <b>Класификациони број:</b> 123001;</li> <li>• <b>Категорија:</b> "Б";</li> <li>• <b>Учешће у укупној површини објекта:</b> 31,50 %</li> </ul>
Правила уређења и грађења	
Плански основ	План генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 33/2019)
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа	<p>КП бр. 7374 и 7375 КО Лесковац налазе се у обухвату Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 33/2019). Према графичком прилогу из наведеног планског документа "План намена површина" наведене катастарске парцеле налазе се у <b>зони породичног становања, у урбанистичкој целини 12а.</b></p> <p><b>II ПЛАНСКИ ДЕО</b></p> <p><b>1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА</b></p> <p>Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције према смерницама важећег Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Правила уређења и грађења у Плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.</p>

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 оgrade, 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.

**Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње**

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
<b>Правила парцелације</b>	<p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела.</p> <p>Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p>

<b>ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ</b>	
<b>Регулациона линија</b>	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
<b>Грађевинска линија</b>	<p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије.</p>
<b>ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
<b>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</b>	<p>-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;</p> <p>-забрањена је изградња производних радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл.;</p> <p>-на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.</p>
<b>Положај објекта на парцели</b>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,</li> <li>2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,</li> <li>3) као слободностojeћи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,</li> <li>4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и</li> <li>5) као атријумски - објекат додирује све четири</li> </ol>

		<p>линије грађевинске парцеле.</p> <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и постојећих објеката на парцели.</p> <p>-Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.</p>
	<p><b>Висина објекта</b></p>	<p>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.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</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"> <li>1) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</li> </ol>
	<p><b>Кота приземља објекта</b></p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</li> <li>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише <math>\frac{1}{2}</math> спратне висине од нулте коте,</li> <li>3) за објекте који имају индиректну везу са јавним</li> </ol>

		<p>путем, преко приватног пролаза, ката приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника</p>
	<p><b>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</b></p>	<p>На истој грађевинској може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл.) који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>
	<p><b>Грађевински елементи објеката</b></p>	<p><b>Елементи на нивоу приземља</b> могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</li> <li>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m,</li> <li>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</li> <li>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</li> </ol> <p><b>Испади на објекту</b> (еркери, дократи, 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</p>



		границе парцеле претежно јужне оријентације.
	<b>Отворене спољне степенице</b>	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
	<b>Грађевински елементи испод коте тротоара</b>	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</li> <li>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</li> </ol> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
	<b>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</b>	<p>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.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности.</p>

		<p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индекс.</p> <p>За све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње (по хоризонтали и вертикали) морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>
	<b>Одводњавање и нивелација</b>	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>
	<b>Ограђивање</b>	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p>
	<b>Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго</b>	<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>

**Табела 3 – Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката**

<b>ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА</b>	
<b>Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката</b>	<p>Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:</p> <p>Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних планираних параметара за градњу на парцели у оквиру претежних намена, осим у</p>

		<p>зонама реконструкције и обнове где су прописана посебна правила;</p> <p>За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p> <p>Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели не може се дозволити доградња (по вертикали и хоризонтали) постојећег објекта.</p> <p>Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.</p> <p>Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима:</p> <p>Доградња нових етажа/крова до планиране максималне спратности – усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката у истом фронту, улици или блоку, као и на одређену типологију објеката.</p> <p>Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља (у случају лошег стања равног крова), подразумева постављање косог крова са максималним нагибом од 15 као најоптималније решење, уз забрану препуштања кровне конструкције ван габарата објекта.</p> <p>Код објеката у низу или прекинутом низу, кровне равни треба решити тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова, реши у сопствено двориште, односно усмери према улици.</p> <p>Код вишепородичних и јавних објеката који су дефинисани грађевинском линијом, а налазе се у оквиру јавне блоковске површине, може да се повећа габарит у случају енергетске санације или из конструктивних разлога (на пр. додавање стубова).</p> <p>Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу.</p>
	<p><b>Услови за реконструкцију објеката који су у супротности са наменом дефинисаном планом</b></p>	<p>Постојећи објекти, који су у супротности са планираном претежном наменом могу се санирати, адаптирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада, до привођења простора планираној намени, у постојећем габариту.</p> <p>Радовима неопходним за побољшање услова живота и</p>

рада, до привођења простора планираној намени  
сматра се и:

- доградња санитарних просторија до 12m<sup>2</sup>.

### 3.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 3.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине

Обухват Плана генералне регулације налази се у оквиру грађевинског земљишта и на њему се издвајају **16 урбанистичких целина**, од којих је свака карактеристична по својој намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и градње.

**Урбанистичка целина 1 - П= 7,06 ha.**

**Граница:** обухвата ужи део градског центра и налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења са севера, ул. Косте Стаменковића са истока, ул.Стојана Љубића са југа и осовине корита реке Ветернице са запада.

**Намена:** пословање, градска и државна управа, јавне површине (градски трг, парк), посебна намена, социјална заштита, подземна гаража и у мањем проценту становање - вишепородично.

**Урбанистичка целина 2 – П= 4,29 ha.**

**Граница:** налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења са југа, ул. Војводе Мишића и Бабичког одреда до пресека са новопланираном улицом са истока, делом новопланиране улице, осовином ул.Цара Душана до пресека са осовином корита реке Ветернице са северне стране и осовине корита реке Ветернице са западне стране.

**Намена:** здравство, култура, јавне блоковске површине, породично становање, вишепородично становање, вишепородично становање са пословањем, вишепородично становање под посебним условима.

**Урбанистичка целина 3 – П= 1,56 ha.**

**Граница:** Налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења са југа, ул.Масариков трг са истока до пресека са новопланираном улицом, границом обухвата плана, делом новопланиране улице са севера и ул.Бабичког одреда и ул.Војводе Мишића са запада.

**Намена:** Становање (породично и вишепородично) и пословање (објекти под заштитом).

**Урбанистичка целина 4 - П= 0,63 ha.**

**Граница:** налази се између осовину. Булевар Ослобођења са југа и ул.Масариков трг са истока и запада.

**Намена:** Пословање, администрација зеленило, јавна површина.

**Урбанистичка целина 5 – П= 2,35 ha**

**Граница:** налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења са југа, ул.Цара Лазара са истока и севера, границом плана и ул. Масариков трг са запада.

**Намена:** породично становање, вишепородично становање, пословање са становањем, пословање, култура, управа.

**Урбанистичка целина 6 - П= 3,33 ha**

**Граница:** налази се између осовина ул.Цара Лазара, ул.Немањине, ул.28. марта и ул.Страхињића Бана.

**Намена:** вишепородично становање, вишепородично становање са пословањем,

	<p>пословање, дечја заштита, јавна блоковска површина, јавни паркинг простор.</p> <p><b>Урбанистичка целина 7 – П= 2,12 ha</b></p> <p><b>Граница:</b> налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења, ул.28. марта, ул.Цара Лазара и ул. Немањине.</p> <p><b>Намена:</b> вишепородично становање, вишепородично становање са пословањем, пословање, зеленило, јавна гаража, јавна блоковска површина;</p> <p><b>Урбанистичка целина/ 8 - П= 5,44 ha</b></p> <p><b>Граница:</b> налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења, ул. Краља Петра 1.,ул.Млинске и ул.Илије Стреле.</p> <p><b>Намена:</b> породично становање, вишепородично становање, пословање, јавно зеленило, јавна блоковска површина, јавна површина-сквер, АТЦ.</p> <p><b>Урбанистичка целина 9 – П= 4,29 ha</b></p> <p><b>Граница:</b> налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења, ул.Млинске и ул.Николе Скобаљића.</p> <p><b>Намена:</b> вишепородично становање, вишепородично становање са пословањем, образовање, високошколско образовање, дечја заштита, пословање, јавна гаража, јавни паркинг, јавна блоковска површина.</p> <p><b>Урбанистичка целина 10 - П= 2,47 ha</b></p> <p><b>Граница:</b> налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења, ул.Николе Скобаљића, ул.учитеља Јосифа и Ул.7. јула.</p> <p><b>Намена:</b> породично становање, вишепородично становање, пословање, пословање са становањем, јавна површина –трг, верски комплекс.</p> <p><b>Урбанистичка целина 11 - П= 3,65 ha</b></p> <p><b>Граница:</b> налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења, ул.7. Јула, ул.учитеља Јосифа и ул. Косте Стаменковића.</p> <p><b>Намена:</b> породично становање, вишепородично становање, пословање, јавна блоковска површина, јавни паркинг вишепородично становање са пословањем, администрација и управа, вишепородично становање под посебним условима, социјална заштита, пословање са становањем;</p> <p><b>Урбанистичка целина 12 – П= 5,45 ha</b></p> <p><b>Граница:</b> налази се између осовина ул.учитеља Јосифа, ул.Николе Скобаљића, ул.Млинске и ул.Доситеја Обрадовића.</p> <p><b>Намена:</b> породично становање, администрација и управа, вишепородично становање, јавна блоковска површина, култура, образовање, вишепородично становање са пословањем.</p> <p><b>Урбанистичка целина 13 – П= 2,71 ha</b></p> <p><b>Граница:</b> налази се између осовина ул.учитеља Јосифа, ул.Доситеја Обрадовића, ул.Млинске и ул.Косте Стаменковића.</p> <p><b>Намена:</b> средњешколско образовање, спорт и рекреација, пословање са вишепородичним становањем.</p> <p><b>Урбанистичка целина 14 – П= 2,79 ha</b></p> <p><b>Граница:</b> налази се између осовина ул.Стојана Љубића, ул.Косте Стаменковића, ул.Млинске и ул.Пана Ђукића.</p> <p><b>Намена:</b> култура, градска и државна управа, вишепородично становање са пословањем, пословање, јавна гаража, јавне блоковске површине, јавни паркинг, сквер.</p> <p><b>Урбанистичка целина 15 – П= 3,49 ha</b></p> <p><b>Граница:</b> налази се између осовина ул.Стојана Љубића са севера, осовином</p>
--	---

корита реке Ветернице са запада, ул.Млинском са југа и ул.Пана Ђукића са истока.  
**Намена:** образовање, спорт и рекреација, породично становање, пословање са становањем, вишепородично становање, здравство, администрација и управа, јавне блоковске површине;

**Урбанистичка целина 16/Део Блока 34 јужни део - П= 5,00 ha**

**Граница:** налази се између осовина, ул.Страхињића Бана, ул.28.у.Булевару Особођења, и осовине железничке пруге Београд- Скопље.

**Намена:** пословање, вишепородично становање са пословањем.

### 3.2.Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

#### 3.2.1. Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама

У обухвату Плана дефинисана је:

- претежна намена;
- компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени;
- намене објеката чија је изградња забрањена у оквиру претежне намене.

**Претежна** намена је преовлађујућа (основна) намена која је дефинисана графичким прилогом бр. 5. План намене површина.

**Компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени** могу се наћи у оквиру претежне намене, под условом да делатност не угрожава претежну намену, јавни интерес и животну средину.

**Табела 4 – Табела компатибилности**

		КОПАТИБИЛНА НАМЕНА									
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Комерцијалне делатности, пословање, услуге	Пословање	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне функције (образовање, здравство, социјална и дечја заштита, култура, администрација, управа....)	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	+	+	-	+	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	-	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Пословање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

Компатибилне намене у оквиру претежне намене, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели, док се за изградњу примењују правила уређења и грађења дефинисана за претежну намену.

**Намена објеката чија је изградња забрањена** су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Дозвољена је трансформација/промена претежне намене плана у допунску

(пратећу) намену, без промене плана, према табели којом је дат однос претежних и пратећих намена (табела 4).

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

### 3.2.2. Подела земљишта у обухвату плана

У оквиру грађевинског земљишта задржавају се и планирају нове површине и објекти:

- јавне намене (образовање, дечја заштита, социјална заштита, здравствена заштита, објекти културе, управа и администрација, спорт и рекреација, комунални објекти, јавне блоковске површине, јавне зелене површине, посебне намене, саобраћајна и остала инфраструктура).

Јавне службе које функционишу у центру града задржавају се, где је потребно проширује се њихов капацитет или се граде нови објекти.

- остале намене (становање, пословање, верски објекат)

Централне градске и пословне зоне су објекти у низу дуж Булевара Ослобођења („Широка чаршија“) и дефинисане су као зона реконструкције и обнове (ове зоне су означене на графичким прилозима бр. 5. План намена површина и 7. Урбанистичка регулација).

Простори на којима је претежно заступљена породична изградња са објектима у лошем стању, могућа је трансформација из породичног у вишепородично становање и пословање или неку другу компатибилну намену. Планирано је вишепородично становање на новим локацијама.

Табела 5: Биланс планираних површина

РБ	ПЛАНИРАНА НАМЕНА	ПОВРШИНА (ha)	%
<b>Грађевинско земљиште</b>			
1	Образовање	2,70	4,76
2	Дечја заштита	0,41	0,72
3	Здравство	0,50	0,88
4	Социјална заштита	0,07	0,12
5	Управа и администрација	1,79	3,16
6	Култура	0,64	1,13
7	Спорт и рекреација	1,22	2,15
8	Посебне намене	0,21	0,37
9	Јавне блоковске површине	5,52	9,72
	<b>Јавне намене</b>	<b>30,43</b>	

10		Пешачке површине, скверови	4,70		8,28
11		Просторно – пејзажне површине	0,29		0,51
12		Саобраћајна и остала инфраструктура	11,12		19,60
13		Железничко земљиште	0,80		0,72
14		Комунална инфраструктура – АТЦ	0,05		1,41
15		Јавна гаража	0,41		0,10
1	Остале намене	Породично становање	7,84	25,41	13,81
2		Вишепородично становање	2,77		4,88
3		Вишепородично становање и пословање	7,32		12,89
4		Вишепородично становање под посебним условима	0,15		0,26
5		Пословање – централни и комерцијални садржаји	5,24		9,24
6		Пословање са становањем	1,31		2,31
7		Црквени комплекс	0,79		1,40
<b>Водно земљиште</b>					
1		Део корита реке Ветернице	0,90	0,90	1,58
<b>УКУПНО</b>			<b>56,82</b>		<b>100,00</b>

#### 4.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

##### 4.1. Општа правила грађења на грађевинском земљишту

У планиране површине остале намене спадају становање- породично и вишепородично, пословање, становање са пословањем, пословање са становањем и пословање са вишепородичним становањем, комплекс верског објекта.

##### 4.1.1. Становање

Површине за становање представљају зоне одређене за изградњу стамбених објеката и објеката за задовољење свакодневних потреба становника тих зона, као и пословних садржаја, односно делатности, које су функционално и еколошки примерене зони становања.

Површине за становање се могу планирати за породично и вишепородично становање (са бројем стамбених јединица, у складу са Уредбом о класификацији објеката).

Намене компатибилне становању су објекти пословно-комерцијалне намене, који испуњавају функционалне и еколошке критеријуме (не генеришу велико саобраћајно оптерећење и не изазивају угрожавање животне средине);

- објекти за управу, образовање, здравствену, социјалну и дечју заштиту, културу, спорт и рекреацију, као и зелене површине;



- верски објекти;
- саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја;

**Табела 21 - Правила грађења за породично становање**

<b>Породично становање</b>	
Услови за образовање грађевинске парцеле	- задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу; - дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских парцела; - за изградњу објеката на парцелама које не задовољавају услове да представљају грађевинске парцеле дати су посебни услови изградње.
Минимална површина грађевинске парцеле	-за слободностојећи стамбени објекат .....300m <sup>2</sup> -за двојни објекат.....400 m <sup>2</sup> (две по 200 m <sup>2</sup> ) -објекти у непрекинутом низу.....200 m <sup>2</sup> -полуатријумски објекат.....200 m <sup>2</sup> -објекти у прекинутом низу.....200 m <sup>2</sup>
Минимална ширина фронта	-за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00m -двојни објекат.....16,00 m (два по 8,00 m) -објекат у непрекинутом низу.....5,00 m
Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање	Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 400m <sup>2</sup> . <b>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање:</b> износи 16,00m.
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	- Грађевинска линија постављена је према графичком прилогу; 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.....1,50m 2. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације .....2,50m 3. Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта.....4,00m 4. Први или последњи објекат у непрекинутом низу .....1,50m У осталим случајевима, кад је другачија оријентација, најмање растојање од суседне парцеле је 1,5 m. 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: 1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне

	оријентације .....1,00m 2. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)
Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката и других објеката	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.
Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели	-индекс заузетости парцеле.....маx 60%
Спратност објеката	Највећа дозвољена спратност објекта за <b>породичне стамбене</b> објекте износи П+3 (четири надземне етаже); - <b>за пословно – стамбене објекте</b> максимална спратност је П+3 (четири надземне етаже); (подрумска етажа може да се гради у зависности од дубине канализације и могућности прикључивања, нивоа подземних вода).
Услови за изградњу других објеката на једној грађевинској парцели	- На једној грађевинској парцели могу да се нађу два породична стамбена објекта; - На парцели могу да се граде помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта; - У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта; - Спратност помоћних објеката је максимално П (једна надземна етажа);
Услови заштите суседних објеката	- Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
Ограде	- Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,90m од коте тротоара. - Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле.
<p><b>4.2. Посебна правила грађења по целинама</b> Обухват Плана је подељен на урбанистичке целине означене бројевима од 1- 16 (целина 16 је део блока 34). Свака урбанистичка целина подељена је на типичне подцелине са ознакама карактеристичним за одређену, односно претежну намену.</p>	

	<p><b>11. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 12</b></p> <p><b>12а – породично становање</b></p> <p>12аТ– вишепородично становање са пословањем настало као резултат извршене урбане обнове (трансформација породичног у вишепородично становање)</p> <p>12b – вишепородично становање</p> <p>12z – јавна блоковска површина</p> <p>12j – култура</p> <p>12к – управа и администрација</p> <p>12f– образовање</p> <p><b>12а – ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b></p> <p>Задржава се и унапређује породично становање као доминатна намена блока. <b>Дозвољено је пословање као пратећа функција намене становање.</b> Дозвољена је трансформација породичног у вишепородично становање, према општим правилима за зоне трансформације. Задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу.</p> <p><b>Дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских.</b> Посебни услови важе за парцеле које немају довољну површину и облик да буду грађевинске.</p> <p>У случају трансформације из породичног у вишепородично становање обавезна је израда урбанистичког пројекта.</p>
<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p><b>0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА</b></p> <p><u>Идејно решење је урађено за потребе измене локацијских услова у погледу спратности и обухвата радове на доградњи и реконструкцији објеката. Нема промене капацитета и начина прикључења на инфраструктуру. Прикључење објекта у свему у складу са већ издатим условима јавних предузећа који су прибављени у току издавања локацијских услова бр. РОП-ЛЕС-17951-ЛОЦ1/2020.</u></p> <p><b>ОПИС ЛОКАЦИЈЕ</b></p> <p>Локација се налази у самом градском центру на катастарским парцелама кп.бр. 7374 и 7375 КО Лесковац. Постојећи објекти на парцелама егзистирају као двојни објекти. У јужном делу парцеле налазе се помоћни објекти који имају функцију гараже и оставе. Катастарске парцеле су неправилног облика. Површина кп.бр. 7374 КО Лесковац је 235м<sup>2</sup> док је површина кп.бр. 7375 једнака 256м<sup>2</sup>. Планирана грађевинска парцела се састоји од горе поменутих парцела и има укупну површину 491м<sup>2</sup>.</p> <p><b>ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ</b></p> <p>Терен на коме је планирана доградња, реконструкција и пренамена објекта је у благом паду ка југу. За нулту-референтну коту (0.00) усвојена је апсолутна кота терена +228.42 метара.</p>

### **ГРАНИЦА КОМПЛЕКСА**

Граница планиране грађевинске парцеле: са северне стране регулациона линија ул. Учитељ Јосифа, са западне стране кп.бр. 7376 и 7377 КО Лесковац, са јужне стране регулациона линија ул. Бунатовачка, са источне стране Булевар Ослобођења односно кп. бр. 14300/1 КО Лесковац; са западне стране кп. бр. 5397/6 КО Лесковац ; са јужне стране кп. бр. 5397/6, а са источне стране кп. бр. 7373 КО Лесковац – односн комплекс основне школе Јосиф Костић.

### **ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА**

Стамбено пословни објекат је са северне стране ка ул. Учитељ Јосифа позициониран на грађевинску линију предвиђену ПГР-ом 1. Планирани део објекта који се дограђује у приземној етажи објекта је са северне стране удаљен од регулационе линије ул. Учитељ Јосифа 150цм, а од међне линије са западне стране 168цм и 110цм. Објекат је удаљен од међне линије са парцелом 7376 КО Лесковац, мин 54цм, од међне линије са парцелом 7377 КО Лесковац мин.113цм, од међне линије са парцелом 7373 КО Лесковац мин.200цм, од регулационе линије ка северу мин.150цм.

### **ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ**

Планирана грађевинска парцела са северне стране има директни приступ на јавну површину, односно излаз на улицу Учитељ Јосифа и са јужне има директан приступ до улице Бунатовачка. Јужни прилаз парцели се користи искључиво за колску комуникацију и прилаз до гаража. Улаз у објекат је позициониран у северном делу парцеле ка улици Учитељ Јосифа.

### **ПАРКИРАЊЕ**

На парцели је обезбеђено 4 ПМ. Постојећи објекти у јужном делу парцеле се користе као гараже за 3 возила и они се у потпуности задржавају. Идејним решењем планирано је једно паркинг место у североисточном делу парцеле са прилазом из улице Учитељ Јосифа. Укупан број паркинг места је 4ПМ. Димензије паркинг места су у складу са правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда.

### **ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

**Програмске и функционалне карактеристике.**

**Подрумска етажа објекта:** Подрумска етажа се у потпуности задржава. Део подрума је у функцији стамбеног објекта и користи се као остава и котларница, други део подрума је у функцији локала бр.1 и користи се као магацински простор.

#### **Приземна етажа објекта:**

*Постојеће стање.* Приземна етажа у функционалном склопу садржи две независне функционалне јединице: једну стамбену јединицу (дневни боравак стамбеног дела објекта, бруто површине 52.59м<sup>2</sup>) и пословни простор-локал бр.1 (бруто површине 115.41м<sup>2</sup>).

*Новопланирано стање након доградње реконструкције и пренамене.* Стамбени део приземне етаже се задржава у целости, док се део приземне етаже коју чини пословни простор- локал бр.1. пренамењује у улазну зону за две новопланиране стамбене јединице објекта на спратној етажи и у поткровљу (површина дела постојећег локала бр. 1. који се пренамењује у простор за вертикалну

комуникацију-степениште 2.95м<sup>2</sup>), део локала број 1. постаје пословни простор локала бр. 2. и преостали део постојећег локала бр. 1 се трансформише у независну функционалну целину. Са северо западне стране постојећи објекат се дограђује за потребе формирања улазне зоне са вертикалном комуникацијом за новопланиране стамбене јединице (новопланирани стан бр. 2 и стан бр.3) и за потребе формирања локала бр. 2.

Идејним решењем приземну етажу објекта чине три функционалне јединице- два пословна простора (локал бр. 1 и локал бр. 2), једна стамбена јединица (стан бр.1) и улазна зона са вертикалном комуникацијом за кретање до спратне етаже и поткровља где су организовани стан бр. 2 и стан бр. 3.

**Први спрат:**

*Постојеће стање.* Спратна етажа постојећег стамбено пословног објекта у функционалном склопу садржи ноћни боравак стамбене јединице бр. 1. и канцеларије са пратећим просторијама локала бр. 1.

*Новопланирано стање након доградње реконструкције и пренамене.*

Део првог спрата који представља ноћни боравак стамбене јединице бр. 1. се задржава у целости, док се спратна етажа локала бр.1 пренамењује у стамбени простор стан бр. 2 и простор за вертикалну комуникацију. Спратна етажа објекта се дограђује у северозападном делу постојећег објекта за потребе формирања стамбене јединице бр. 2.

**Поткровље:** Постојећи тавански простор се Идејним решењем пренамењује у поткровље у којем се формира једна стамбена јединица –стан бр. 3.

**АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:**

Обликовање објекта прати постојећу носећу конструкцију уз примену савремених материјала, те у архитектури и обликовању објекта доминира сведена форма фасадних равни. Постојећи објекат је спратности По+П+1+Т, са висином слемена +11.70м. Након доградње, реконструкције и пренамене спратност објекта је По+П+1+Пк, са висином слемена која се задржава и износи +11.70м. Планирана је обнова фасадног омотача објекта, као и минимална интервенција у крову, како би се постојећи и дограђени део објединили под исти кров. Кровни покривач је од фалцованог црепа, пад крова је 30°.

**КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:**

Постојећи објекат је темељен на тракастим темељима. Пројектом је предвиђена доградња дела објекта спратности П+1+Пк. На делу објекта који се дограђује није планиран подрум, темљење је на тракастим темељима.

Конструктивни систем предметног објекта је масивни зидани систем укурђен у хоризонталним и вертикалним армиранобетонским серкљажима.

Постојећи спољашњи зидови су зидани опекарским елементима, у дебљини д=20цм42цм у продужном малтеру.

Унутрашњи преградни зидови су зидани пуном опеком дебљине д=25цм и д=38цм, у продужном малтеру Р=1:3:9, а зидови који се постављају приликом реконструкције биће, зависно од позиције у објекту и намене: стандардни или влаготпорни гипс-картон зид одговарајуће дебљине (у скалду са графичком

документацијом Идејног решења) или зид од опеке дебљине  $d=20\text{cm}$ , односно  $d=10\text{cm}$ .

Кров објекта је решен је као вишеводан са падом кровних равни од  $30^\circ$  и покривен фалцованим црепом. Носећа кровна конструкција је од дрвета.

### **ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА**

#### **Унутрашња обрада.**

*Зидови.* Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у санитарним просторијама, кухињи и појединим оставама. У овим просторијама предвиђене су зидне керамичке плочице димензија  $20/20\text{ cm}$ . У кухињском делу и у купатилима предвиђају се плочице од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.

*Подови.* Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на одговарајућим графичким прилозима Идејног решења. За усвојене подне облоге (гранитне плочице, паркет и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које ће прецизније бити дефинисане у графичким прилозима пројектне документације пројекта архитектуре у оквиру Пројекта за грађевинску дозволу. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима Идејног решења.

*Плафони.* Постојеће плафонске конструкције су приљубљеног типа, израђене од кречног малтера у слоју  $1.5\text{ cm}$ . Плафони свих просторија се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање. Плафонске конструкције у просторијама где се израђују нове таванице се израђује као приљубљене или као висеће, зависно од намене простора.

#### **Спољашња обрада.**

Постојећи фасадни зидови су дебљине око  $40\text{-так cm}$  и пројектовани су тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите, планираном реконструкцијом објекта планирана је и енергетска санација. Дебљина термомонононог слоја биће дефинисана елаборатом енергетске ефикасности. Тон фасаде је по избору инвеститора, и сладу са пројектом архитектуре -графички прилог фасаде објекта.

Прилаз и стазе око објекта изведене су од бетона и није планирана њихова санација, будући да су у задовољавајућем стању.

#### **Столарија.**

Планирана је уградња ПВЦ и алуминијумске столарије, замена постојеће спољашње и унутрашње столарије. Планирана је столарија са термо прекидом и двоструким застакљењем  $d=4+15+4\text{ mm}$ .

### **ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА**

#### **Водовод, Канализација, Електроенергетска инфраструктура, Топлификација, Гасификација**

Сви инфраструктурни прикључци решаваће се на основу услова јавних предузећа. Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.

	<p><b>ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ</b> Прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Лесковац. У објекту су планиране 3 стмабене једнице и два локла у приземљу. Услови за пројектовање и прикључење, издати под бројем 80.0.0.0-D-10.02-223637-20 од 10.08.2020.год. у Лесковцу од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр.16, Лесковац.</p> <p><b>ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ</b> Прикључење планираних објеката на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према условима "ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ" а.д. Београд. Технички услови за пројектовање и извођење радова, бр. А334-224568/4-2020 од 28.07.2020.год., број из лкрм: 31, издати од стране "Телеком Србија", предузеће за телекомуникације а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11 А.</p> <p><b>ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА</b> Прикључење на водоводну и канализациону мрежу у свему према издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ . Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, знак 74/2020, РОП-17951 од 27.07.2020.год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац.</p> <p><b>ТОПЛОВОДНА МРЕЖА</b> Објекат се не прикључује на топоводну мрежу. Грејање објекта је индивидуално из сопствених капацитета.</p>
<b>Индекс изграђености</b>	Према идејном решењу планирани 1,36%
<b>Индекс заузетости %</b>	Према идејном решењу планирани 56,32%
<b>Паркирање</b>	Према идејном решењу - ситуацији (планирано стање) 4 паркинг места.
<b>Намена објекта</b>	-Постојеће стање: објекат бр.1 породична-стамбена зграда на КП бр. 7374 КО Лесковац и бр.1 зграда пословних услуга на КП бр. 7375 КО Лесковац; -Новопроектковано стање: стамбено-пословни објекат на КП бр. 7374 и 7375 КО Лесковац.
<b>Пренамена објекта</b>	У складу са постојећим и планираним стањем идејног решења.
<b>Спратност објекта</b>	-Постојеће стање према идејном решењу: По+П+1+Т (подрум, приземље, спрат и таван); -Новопроектковано стање према идејном решењу: По+П+1+Пк (подрум, приземље, спрат и поткровље).





<b>Висинске коте новопроектованог и постојећег објекта</b>	<p>Према идејном решењу.</p> <p>Висина објекта ( венац, слеме, повучени спрат и др.): висина слемена 11.70 m ( мерено од референтне коте ±0.00m)</p> <p>Апсолутна висинска кота ( венац, слеме, повучени спрат и др.)(+ 228.42 m) слеме: +11.70 m (+240.12 m)</p> <p>Спратна висина: Подрум:240цм Приземље:290цм 1.спрат: 290цм Поткровље:140-308цм</p>
<b>Број функционалних јединица новопроектованог објекта</b>	<p>Према идејном решењу</p> <p>Пословни простор у приземљу: 2 локала</p> <p>Стамбени део објекта: 3 стамбене јединице.</p>
<b>Кров</b>	<p>Према идејном решењу</p> <p>Нагиб крова: 30°</p> <p>Материјализација крова: цреп</p>
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	<p>Према идејном решењу.</p>
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</b>	<p>Према идејном решењу.</p>
<b>Фазност извођења радова</b>	<p>Цео објекат.</p>
<b>Карактер (стални или привремени)</b>	<p>Стални.</p>
<b>Прилаз парцели и објекту</b>	<p>Према идејном решењу.</p>
<b>Одводњавање</b>	<p>Површинске воде са предметне парцеле не усмеравају према суседним парцелама.</p>

<b>Нивелација парцеле</b>	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
<b>Зелене површине</b>	Према идејном решењу 18,94%
<b>Управљање отпадом</b>	<p>Сакупљање комуналног отпада у целинама са наменом породично становање се врши у типизираним пластичним кантама, запремине 140 литара. Домаћинства и други произвођачи комуналног отпада врше селекцију отпада ради рециклаже. За сакупљање рециклабилног отпада (папир, пластика, стакло, метал) користе се типизирани пластичне кесе.</p> <p>Корисник комуналне услуге у обавези је да користи комуналну услугу на начин прописан Одлуком о одржавању чистоће („Службени гласник града Лесковца“, бр. 12/18) којим се не ометају други корисници и не угрожава животна средина и којим се не угрожавају објекти и опрема, који су у функцији обављања одређене комуналне делатности. Нови корисник услуга дужан је да, ради увођења у евиденцију, достави вршиоцу комуналне делатности све податке који су неопходни за извршавање услуге одвожење смећа, а који се тичу и броју потребних контејнера.</p> <p>Најмањи број контејнера за пословни простор површине од 1000 m<sup>2</sup> поставља се један типизирани контејнер.</p>
<b>Мере заштите</b>	<p>Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката.</p> <p>Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.</p>
<b>Енергетска ефикасност</b>	<b><u>ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.</u></b>
<b>Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије</b>	/
<b>Посебни услови</b>	/

Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру прибављени путем ЦЕОП-а од имаоца Јавних овлашћења, у предмету бр. РОП-LES-17951-LOC-1/2020, заводни бр.353-216/20-02, саставни су део ових локацијских услова

<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, знак 74/2020, РОП-17951 од 27.07.2020.год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац.</p>
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Услови за пројектовање и прикључење, издати под бројем 80.0.0.0-D-10.02-223637-20 од 10.08.2020.год. у Лесковцу од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр.16, Лесковац.</p>
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на ТТ инсталације</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Технички услови за пројектовање и извођење радова, бр. А334-224568/4-2020 од 28.07.2020.год., број из лкрм: 31, издати од стране "Телеком Србија", предузеће за телекомуникације а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11 А.</p>

## ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

<p>1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);</p>	<input type="checkbox"/>	
<p>2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 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>	<input type="checkbox"/>	
<p><b>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</b></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.</b></p> <p><b>ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ.</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</p>	<input type="checkbox"/>	

<p>регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 58. 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><b>Саставни део ових локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење од октобра 2020.год. (0. Главна свеска, бр. MARK-0-26/10/2020, 1. Пројекат архитектуре, бр. MARK-1-26/10/2020), урађено од стране бироа за пројектовање, технички преглед објеката, извођење радова у грађевинарству и консалтинг, Александра Ранчић, ПР "МАРК 16" Краља Петра Првог бр. 16/8, Лесковац.</p> <p>Одговорно лице пројектанта, главни пројектант и одговорни пројектант Александра Ранчић, дипл.инж.арх., лиценца ИКС бр. 300 R025 18.</p>	
<p><b>Рок важења локацијских услова</b></p>	<p>Локацијски услови важе <b>две године</b> 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>У складу са чланом 53а. 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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), <b><u>ОБАВЕЗА ЈЕ ИНВЕСТИТОРА ДА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ИЗВРШИ СПАЈАЊЕ КП БР. 7374 и 7375 КО ЛЕСКОВАЦ.</u></b></p>	

	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020).</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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), 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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020).</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. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 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 објекта 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>(705,21\text{m}^2 \times 61\text{дин./m}^2) \times 68,50\% + (705,21\text{m}^2 \times 87\text{дин./m}^2) \times 31,50\% = \underline{\underline{48.793,47}}</math> динара.</p>

Напред 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 потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-17951-LOCA-3/2020.

**Обрађивач,**  
**Руководилац групе за локацијске услове**  
Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**  
Јасминка Миленковић, дипл. прав.

\*место за електронски потпис