

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

Поступајући по захтеву Симоновић Зорана из Доњег Коњувца, Бојник, поднетог дана 27.10.2020. год. преко пуномоћника – Драгана Јовановића, ул. Старине Новака бр.34А, 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 11 - "Насеље између Бојничког и Лебанског пута" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**  
**за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности П+1,**  
**на КП бр.3674/1 КО Горње Стопање у Лесковцу**

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-28880-LOCH-2/2020 заводни бр. 353-258/20-02	
<b>Датум подношења захтева</b>	27.10.2020. год.	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	20.11.2020. 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	Симоновић Зоран
	Адреса	Доње Коњувце, Бојник
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <span style="float:right"><input type="checkbox"/> Правно лице</span>	
	Име и презиме / назив лица	Драган Јовановић, ул. Старине Новака бр. 34А, 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"/>	приложено
3. Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	Катастарско-топографски план, бр. 952-065-18422/2020, од фебруара 2020. године, израђен од стране Геодетског бироа „Геопроект инжењеринг“, Војводе Мишића 14А, Лесковац
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>		
<b>Адреса локације</b>	КП бр.3674/1 КО Горње Стопање у Лесковцу	
<b>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно</b>	У склопу ЦЕОП-а, под бројем ROP-LES-28880-LOCH-2/2020 прибављена је од РГЗ-а следећа документација:	

<p>члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.68/2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Податак о површини парцеле, који је издат дана 30.10.2020. год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац</li> <li>• Копија плана бр. 952-04-065-18569/2020 од 30.10.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом</li> <li>• Уверење, да сагласно подацима катастра водова за општину/град ЛЕСКОВАЦ, на катастарској парцели 3674/1 у К.О. Горње Стопање нема евидентираних подземних и надземних водова, бр.952-04-308-4568/2020, од 29.10.2020. године, издато од стране РГЗ-Службе за катастар водова Врање</li> </ul>		
<p>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)</p>	<p>Број КП</p>	<p>Катастарска општина</p>	<p>Површина катастарске парцеле</p>
	<p>3674/1</p>	<p>Горње Стопање</p>	<p>434,00 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b></p>			
<p>Број објеката који се налазе на парцели/парцелама</p>	<p>Према катастарско-топографском плану и техничком опису из ИДР, на катастарској парцели КП бр. 3674/1 КО Горње Стопање нема евидентираних објеката</p>		
<p><b>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</b></p>			
<p>Сажети технички опис из Идејног решења</p>	<p><b>Инвеститор:</b> Зоран Симоновић, Доње Коњувце, Бојник  <b>Локација:</b> КП бр. 3674/1 КО Горње Стопање у Лесковцу  <b>Објекат:</b> Слободностојећи стамбено-пословни објекат  <b>Врста радова:</b> Нова градња</p> <p><b>ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО -ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ П+1, КАТЕГОРИЈЕ Б, КЛАСИФИКАЦИОНЕ ОЗНАКЕ 123001, НА КП.БР. 3674/1 КО ГОРЊЕ СТОПАЊЕ У ЛЕСКОВЦУ</b></p> <p><b>ОПШТИ ДЕО:</b>  На основу захтева инвеститора Зорана Симоновића, Доње Коњувце, 16205 Бојник, приступљено је изради пројектно-техничке документације ИДР – Идејног решења за изградњу стамбено-пословног објекта. Стамбено – пословни објекат, категорије Б, класификационе ознаке 123001, је слободностојећи објекат, спратности П+1.  Изградња објекта планирана је на КП.бр. 3674/1, КО Горње Стопање у Лесковцу. Стамбено - пословни објекат је пројектован у виду спратног објекта, а његове димензије по габариту су 10,03 x 21,00 m. Приземље објекта се налази на коти ±0,00 m , што одговара апсолутној коти терена + 228,15 m. Објекат у приземљу садржи продавницу – мешовита трговина, оставу, санитарни чвор и степенишни простор са ходник. На спрату се налази радна соба са санитарним чвором, степенишни простор са ходником, ходник, остава, купатило, кухиња, трпезарија, дневни боравак, две спаваће собе и балкон.</p>		

Сажети технички  
опис из Идејног  
решења

Функција објекта је јасно подељена настамбени и пословни део. На објекту је планиран ипројектован једноводни кров са покривачем од кровних панелад=5 cm. Спратна висина приземне етажје је 3,50 m, висина спратне етажје 3,00m. Висина венца је 7,80 m, а висина слемена је 7,63 m. Планирана укупна нето површина објекта је Пнето =302,70 m<sup>2</sup>. Планирана укупна бруто површина објекта је Пбруто = 352,00 m<sup>2</sup>.

Према нормативу из планског документа, предвиђено је једно паркинг место за становање (једна стамбена јединица) и три паркинг места за пословање-мешовита трговина (кориснаповршина локала 118,60m<sup>2</sup>). Укупан број ПМ је четири.

На источној фасади процентуална заступљеност испада (еркера) износи 49,75%. На северној фасади процентуална заступљеност испада на објекту (балкон) износи 40,52%.

### **ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

Изградња стамбено-пословног објеката планирана је на КП.бр. 3674/1 КО Горње Стопање у Лесковцу. На парцели КП бр. 3674/1 КО Горње Стопање нема изграђених објеката.

Парцела на којој је планирана изградња објекта је релативно равна. Површина парцеле КП бр. 3674/1 КО Горње Стопање је 434 m<sup>2</sup>. За нулту коту узета је апсолутна кота терена +228,15 m.

### **ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ**

- са северне стране са парцелом КП бр. 3830/1 КО Горње Стопање (регионални пут),
- са западне стране међна линија са парцелом КП бр.3673/3 КО Горње Стопање,
- са источне стране са парцелом КП бр. 3681/3 КО Горње Стопање (приступни пут),
- са јужне стране међна линија са парцелом КП бр. 3674/2 КО Горње Стопање.

### **ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ**

Приступ парцели предвиђен је са **источне стране** преко КП.бр. 3674/2 КО Горње Стопање (у власништву инвеститора)до Кп.бр.3681/3 КО Горње Стопање (улица) за колски и пешачки саобраћај и са северне стране преко КП.бр. 3830/1 КО Горње Стопање (улица Раде Жунића) само за пешачки прилаз.

### **ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА**

На парцели на којој је планирана изградња предметног стамбено-пословног објекта нема изграђених објеката.

Удаљење са западне стране од границе парцеле КП.бр. 3673/3 је 2,70 m. Удаљење са источне стране од границе парцеле са КП бр. 3681/3 (некатегорисани пут) је 3,10 m, односно 5,34 m. Са јужне стране удаљења од суседне парцеле КП бр. 3674/2 је 5,49 m.

Приступ стамбено – пословном објекту, који је предмет изградње, предвиђен је са **источне стране** преко КП.бр. 3674/2 КО Горње Стопање (у власништву инвеститора) до Кп.бр.3681/3 КО Горње Стопање (улица) за колски и пешачки саобраћај и са северне стране преко КП.бр. 3830/1 КО Горње Стопање (улица Раде Жунића) само за пешачки прилаз.Улази у објекат су позиционирани на северној и источној страни, док се паркинг простори налазе на источној страни парцеле.

### **ФУНКЦИОНАЛНИ СКЛОП СА ПРИКАЗОМ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:**

Објекат је сталног карактера укупне нето површине Пнето = 302,70 m<sup>2</sup> и бруто површине Пбруто = 352,00m<sup>2</sup>. Улази у објекат супозиционирани на северној и источној страни.

Индекс изграђености грађевинске парцеле на КП.бр. 3674/1 КО Горње Стопање, укупне површине 434,00 m<sup>2</sup> је 0,81, док је планирани индекс заузетости 42,63 %.

#### **КОНСТРУКЦИЈА:**

Конструктивни систем објекта је пројектован као масиван са носећим зидовима дебљине 25цм од опекарског блока који су међусобно повезани и укрупњени хоризонталним и вертикалним армирано-бетонским серкљажима. Темељи су тракасти од армираног бетон.

Све међуспратне конструкције су типа ФЕРТ 16+4. Кровна конструкција је дрвена од четинара II класе, система једнострукре кровне столице. Нагиб крова је 5о, покривач је кровни панел д= 5 цм. Преградни зидови дебљине 10 цм превиђени су од опекарског блока у продужном малтеру.

#### **МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И УНУТРАШЊА ОБРАДА:**

Зидови :

Унутрашњи зидови се малтеришу продужним малтером. Омалтерисани зидови се глетују и боје полудисперзивним бојама са свим претходним припремама у белој боји. Зидови санитарних чворова и кухиње се облажу керамичким плочицама 30х30цм (фуга на фугу) до висине и у боји по избору инвеститора.

Подови :

Подови су од храстовог паркета I класе и гранитних плочица I класе, у зависности од намене просторије, постављених у пливајући под испод кога се налази одговарајући термоизолациони слој.

Плафони :

Плафони су малтерисани продужним малтером, глетовани и бојени полудисперзивним бојама у белој боји.

Столарија :

Сва унутрашња врата и прозори израђени су од АЛУ профила.

#### **МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И СПОЉАШЊА ОБРАДА:**

Зидови :

Фасадни зидови су зидани од опекарског блока 25цм, са спољашње стране су изоловани термо изолацијом (стиропором=10цм), док су са унутрашње стране малтерисани продужним малтером, глетовани и бојени полудисперзивним бојама у белој боји. Термоизолација се лепи за носећи зид и учвршћује пластичним типлованим држачима.

Завршна обрада фасаде је демит фасада. Соклени зидови се обрађују мермерпластом.

Кров :

Кров је предвиђен да се ради од кровних панела са нагибом од 5°.

Одводњавање крова :

Одводњавање крова врши се преко хоризонталних и вертикалних олука који воде атмосферску воду са крова на зелене површине.

Столарија :

Сва спољашња врата и прозори израђени су од АЛУ профила са термопан стаклом.

#### **ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА:**

**Електроинсталације објекта:**

У свему према условима ЕПС Дистрибуција ДОО Београд, огранак ЕД Лесковац, 34,60 кW (два прикључка).

**Инсталације водовода и канализације:**

Предвиђени водоводни прикључак је ХДПЕ Д32мм.

Предвиђена потрошња санитарне воде износи 0.91 л/с.

Предвиђени прикључак на фекалну канализацију је Ø160мм.

Предвиђена укупна количина отпадних вода из објекта је око 3.46 л/с.

<p><b>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b></p>	<p>- Класификациона ознака 123001, 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. до 400 м<sup>2</sup> и П+1  - Категорија објекта "Б";  - Учеће у укупној површини објекта: 100%.</p>
<p><b>Правила уређења и грађења</b></p>	
<p><b>Плански основ</b></p>	<p>План генералне регулације 11 - "Насеље између Бојничког и Лебанског пута" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14)</p>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа - План генералне регулације 11 - "Насеље између Бојничког и Лебанског пута" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14)</b></p>	<p>Према Плану генералне регулације 11 - "Насеље између Бојничког и Лебанског пута" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Према графичком прилогу бр.04 "Планирана намена са целинама", предметна КП бр. 3674/2 КО Горње Стопање налази се у потцелини <u>За зони планираног становања са пословањем</u>.</li> </ul> <p><b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</b></p> <p>Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду.</p> <p><b><u>3.1.Грађевинско земљиште</u></b></p> <p>Правила грађења на грађевинском земљишту дефинисана су као: <b>скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката</b> (као општа и правила по наменским и функционалним целинама и подцелинама).</p> <p><b>3.1.1. Општа правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела</b></p> <p><b>Општа правила парцелације</b> су елементи за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.</p> <p><b>Облик и површина грађевинске парцеле:</b> независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати <b>директан приступ</b> на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.</p> <p>Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене.</p> <p>Грађевинска парцела може се формирати препарцелацијом и парцелацијом до утврђеног минимума на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле.</p> <p><b>Исправка граница парцеле</b> врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове формирања грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.</p> <p>Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.</p> <p><b>Исправка граница свих суседних грађевинских парцела</b> може се вршити</p>

према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске парцеле.

### **3.1.2. Општа правила грађења**

Општа правила грађења важе за све целине у обухвату Плана.

Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска одређења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

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

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

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

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, целинама и подцелинама.

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

### **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ**

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања, привређивање и пратеће садржаје у функцији становања.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким и просторним целинама.

#### ***Претежне намене површина***

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу намена површина.

#### ***Врсте и намене објеката који се могу градити***

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и други компатибилни објекти.

У оквиру грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, дозвољена је изградња других објеката, као пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели компатибилних намена бр.4.

#### ***Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена***

До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и

вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

***Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености***

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

***Надземна грађевинска линија*** се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

***Подземна грађевинска линија*** може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. Минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

***Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:***

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и
- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

***Удаљеност од границе парцеле***

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

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

***Висина објекта***

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

***Релативна висина објекта***

-Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;  
-Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

**Кота приземља објекта** одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

-Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;  
-Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;  
-За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

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

-излози локала -0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;  
-транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 м но целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;  
-платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом -1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,  
-конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 м.

**Грађевински елементи** (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице) могу да пређу грађевинску линију, за индивидуалне, двојне и вишепородичне објекте и то:

-уколико је мин. 3,0м удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:  
-на делу објекта према предњем дворишту 1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;  
-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) -0,60м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;  
-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) -0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;  
-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

-препуст до 2,50м према предњем и задњем дворишту (сви објекти, без обзира на оријентацију);  
-препуст до 1,5м, први и последњи објекат у низу, уколико је међусобно растојање основног габарита објекта од објекта на суседној парцели најмање 4м.

**Отворене спољне степенице** могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако



савлађују висину до 0,90м; Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

#### ***Начин обезбеђивања приступа парцели***

-Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 м.

#### ***Паркирање и гаражирање***

За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објеката и врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели бр. 7. Нормативи за паркирање по наменама

Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

#### ***Одводњавање и нивелација***

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

#### ***Архитектонско обликовање***

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препоручује се изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Спољни изглед вишепородичног објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

#### **1.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1А И 1Б, ПОДЦЕЛИНАМА 2А, 2Б, 2Ц, 2Е И 2Ф, ПОДЦЕЛИНАМА 3А И 3Б, ПОДЦЕЛИНИ 4А И ПОДЦЕЛИНИ 5Ц**

**Доминантна намена:** Становање (породични и вишепородични објекти), вишепородични објекти социјалног становања, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања и дуж линијских центара  
**Пратеће намене у оквиру зоне становања:** у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји.

**ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - слободностојећи објекти:** подцелине **1а и 1б**, подцелине **2а, 2б, 2ц, 2е и 2ф**, подцелине **3а и 3б**, подцелине **4а** и подцелина **5ц**

**Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:**

-за слободностојећи стамбени објекат .....300 м<sup>2</sup>

**Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:**

-за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м

**Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:**

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи 400м<sup>2</sup>

**Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу** мањег производног објекта износи 16,00м.

**Положај објеката у односу на регулацију, грађевинске линије и границе грађевинске парцеле**

Грађевинска линија је линија до које и на којој је могућа изградња објекта. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће наметано постављање инфраструктуре и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

У случају замене објекта објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте. Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу површина јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити.

Код планирања и изградње нових објекта у прекинутом низу минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%), и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 – План регулације и нивелације;

**Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Најмања дозвољена међусобна удаљеност нових породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0 м.

Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

**Најмања удаљеност објеката од границе парцеле**

На грађевинским парцелама за изградњу код породичних слободностојећих

објеката чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела минимално растојање од суседних бочних парцела износи 2,5 м.

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:

- на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,00м
- на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције немогу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

#### ***Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели***

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

#### ***Породично становање (слободностојећи објекти)***

- индекс заузетости парцеле:.....50%

#### ***Највећа дозвољена спратност и висина објеката***

Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. С+П+2+Пк (сутерен, приземље, две етаже и поткровље).

#### ***Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању***

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања.

Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат.

У зони становања на парцелама већим од 400 m<sup>2</sup>, где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и **пословне објекте**.

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

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% бруто површине објекта.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70% бруто површине објекта.

Производна делатност може егзистирати као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

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

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфра-

	<p>структуром, потребно је применити следеће мере:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;</li> <li>- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);</li> <li>- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;</li> <li>- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;</li> <li>- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.</li> </ul>
<b>Габарит објекта, бруто површина, капацитет, дужина</b>	<p>Према Идејном решењу бр. ИДР – А0-55/2020 од августа 2020. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре бр. ИДР – А-55/2020) урађеном од стране пројектанта „BUILD UP INVEST“ Лесковац:</p> <p>Укупна БРГП надземно новопроектваног објекта: 352 m<sup>2</sup>  Укупна нето површина: 302,70 m<sup>2</sup>  Површина приземља: 167,00 m<sup>2</sup>  Површина спрата: 185,00 m<sup>2</sup></p>
<b>Спратност објекта</b>	Према Идејном решењу, спратност објекта је П+1
<b>Број функционалних јединица/станава</b>	2 функционалне јединице
<b>Висинске коте</b>	У складу са ИДР: Кота венца: +7,80 m (235,95) m
<b>Кров</b>	У складу са ИДР, оријентација слемена запад-исток Нагиб крова 5° Материјализација крова: Кровни панел
<b>Индекс изграђености</b>	Према ИДР.....0,81
<b>Индекс заузетости %</b>	Према ИДР.....42,63% (максимално 50% према Плану)
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Према ситуационом плану ИДР, грађевинска линија је планирана са дозвољеним растојањем од регулационе линије тј. иза планом прописане грађевинске линије.
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	У складу са ситуационим планом ИДР. Према Плану, најмања дозвољена међусобна удаљеност нових породичних стамбених објеката је 4,0 м.
<b>Прилаз објекту</b>	Према ситуационом плану ИДР-а, Приступ парцели предвиђен је са <b>источне стране</b> преко КП.бр. 3674/2 КО Горње Стопање (у власништву инвеститора) до Кп.бр.3681/3 КО Горње Стопање (улица) за колски и пешачки саобраћај и са северне стране преко КП.бр. 3830/1 КО Горње Стопање (улица Раде Жунића) само за пешачки прилаз.
<b>Паркирање</b>	У складу са наменом објекта и ИДР предвидети <b><u>3+1=4 (четири) паркинг места на предметној КП бр. 3674/2 КО Горње Стопање.</u></b>

<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	Према графичкој документацији из ИДР.	
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</b>	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела и идејном решењу.	
<b>Етапност изградње</b>	Цео објекат	
<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални	
<b>Одводњавање атмосферских и површинских</b>	Површинске и атмосферске воде не усмеравати према суседним парцелама и објектима.	
<b>Нивелација парцеле</b>	Предметна парцела се налази на равном терену, тако да није потребно насипање.	
<b>Инжењерско-геолошки услови</b>	/	
<b>Мере заштите</b>	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.	
<b>Заштита од потреса</b>	Објекат реализовати у складу са законским прописима.	
<b>Енергетска ефикасност</b>	<b><u>Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</u></b>	
<b>Посебни услови</b>	/	
<b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)</b>		
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење објекта: стамбено-пословни објекат спратности П+1, класе 111011 и 123001, Лесковац, парцела број 3674/1 КО ГОрње Стопање, површина парцеле 434 м <sup>2</sup> , бр. 80.0.0.0.-D-10.02-325105-20 од 13.11.2020. године, издати од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Лесковац“
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр. РОП-28880, 105/2020, од 03.11.2020. године, издати од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац
<b>Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија</b>	<input type="checkbox"/>	/

<p>Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије</p>	<input type="checkbox"/>	/
<p>Геодетске подлоге које је потребно приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе и захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова по члану 145. Закона</p>		
<p>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе</p>	<input type="checkbox"/>     <input checked="" type="checkbox"/>     <input type="checkbox"/>     <input type="checkbox"/>	<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> <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 објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</p> <p><b><u>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></b></p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС”, бр. 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 објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p>
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење бр. ИДР – А0-55/2020 од августа 2020. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре бр. ИДР – А-55/2020) урађено од стране пројектанта „BUILD UP INVEST“ Лесковац, ул. Старине Новака бр.34А, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Марије Момчиловић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 А00056 19 03 ИКС одговорног лица пројектанта Драгана Јовановића.</p>	

<p><b>Рок важења локацијских услова</b></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><b>Напомена</b></p> <p><b>Напомена</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><b><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити Елаборат енергетске ефикасности.</u></b></p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/19).</p> <p>Решење о грађевинској дозволи се издаје инвеститору који има одговарајуће право у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19 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. 840-742241843-03, 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>(57,22\% \text{ од } 352 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2) + (42,78\% \text{ од } 352 \text{ m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2) = \underline{13.100,46 \text{ дин.} + 11.480,37 \text{ дин.} = 24.580,83 \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</p>

<b>Таксе</b>	Лесковца и доказ о уплати за издавање локацијских услова, као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и ималаца јавних овлашћења потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре.	
<b>Обрађивач</b>	<b>Руководилац групе за израду локацијских услова</b>	<b>Шеф одељења за урбанизам</b>
Ивана Радосављевић, дипл. инж. арх.	Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.	Јасминка Миленковић, дипл. правник