



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-802-LOCH-2/2021

Заводни бр.: 353-115/21-02

Датум: 22.02.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Центра за социјални рад, Ул. Косте Стаменковића 6, Лесковац, који је поднет дана 22.01.2021. год. преко пуномоћника – Јоксимовић Сунчице, ул. Моше Пијаде бр. 21/1, Лесковац, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ., 53а. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 и 09/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/20) а у вези члана 50 став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 9/20), Плана генералне регулације 4 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.11/14) издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу Сигурне куће спратности По+П и П+1 на КП бр. 7440 КО Лесковац, класификационе ознаке В – 113002, зграда за становање заједница

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-802-LOCH-2/2021 заводни бр. 353-115/21-02	
<b>Датум подношења захтева</b>	22.01.2021. год.	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	22.02.2021. год.	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Центар за социјални рад
	Адреса	Ул. Косте Стаменковића 6, Лесковац
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Сунчица Јоксимовић
	Адреса	ул. Моше Пијаде бр. 21/1, Лесковац
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
<b>1. Идејно решење</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
<b>2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен

3.Остала приложена документација	☒	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Катастарско-топографски план израђен од стране "Гео Адић" д.о.о Лесковац</li> <li>- Сагласност Костић Верице, власника суседне КП бр. 7439 КО Лесковац</li> <li>- Сагласност Микић Радојке и Микић Јелене, ималаца права коришћења на КП бр. 7440 КО Лесковац</li> </ul>		
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>				
Адреса локације	КП бр. 7440 КО Лесковац			
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.68/2019)	У склопу ЦЕОП-а, под бројем ROP-LES-802-LOCH-2/2021 прибављена је од РГЗ-а следећа документација: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Податак о површини парцеле, који је издат дана 27.01.2021. год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац</li> <li>• Копија плана бр. 952-04-065-1161/2021 од 27.01.2021. год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом</li> <li>• Копија катастарског плана водова, број: 952-04-308-250/2021 од 28.01.2021. године, издата од стране РГЗ - Одељења за катастар водова Врање, у geoTIFF формату, са пратећом датотеком у .tfw формату и у .pdf формату потписана квалификованим електронским потписом</li> </ul>			
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле	
	КП бр. 7440	КО Лесковац	563 м <sup>2</sup>	
<b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>				
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	Увидом у катастарско-топографски план, на парцели се налазе два објекта, који су предмет реконструкције и доградње.			
<b>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</b>				
Сажети технички опис из идејног решења	<p><b>ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ДОГРАДЊЕ СИГУРНЕ КУЋЕ СПРАТНОСТИ П0+П и П+1 НА КП бр. 7440 КО ЛЕСКОВАЦ</b>, Класификационе ознаке В – 113002, ЗГРАДА ЗА СТАНОВАЊЕ ЗАЈЕДНИЦА</p> <p>ОПШТИ ДЕО          На основу захтева инвеститора урађено је Идејно решење доградње Сигурне куће. Објекат се налази на КП бр. 7440 КО Лесковац, а терен на коме је изграђен објекат је у паду. Према постојећем стању, објекат је 238,00 м<sup>2</sup> бруто развије грађевинске површине, и предвиђен је за реконструкцију и доградњу у циљу подизања нивоа енергетске ефикасности и стандарда рада и боравка у објекту социјале заштите. Површина парцеле је Ппар. = 563,00 м<sup>2</sup>.          Основна и једина намена предметног објекта је социјална заштита.</p>			

Сажети технички опис из идејног решења

## НАМЕНА ПОВРШИНА

### Постојеће стање

Објекат бр. 1 је спратности П0+П, а објекат бр. 2 је спратности П. Својим бочним странама се објекти наслањају један на други. Главни улази у објекте налазе се на југозападној страни објекта.

Целокупан објекат бр. 1 намењен је боравку штићеницима сигурне кућа, с тим да подрум тренутно није у функцији. Просторије које припадају приземљу објекта бр. 2 служе као помоће просторије, односно као оставе и гаража.

Спратна висина подрума објекта бр. 1 је 270 см, а светла висина приземља износи 290 см. Укупна корисна (нето) површина објекта бр. 1 је  $P_{\text{нето}} = 110,07 + 134,64 = 244,71 \text{ m}^2$ , а укупна бруто површина објекта је  $P_{\text{бруто}} = 169,61 + 173,00 = 342,61 \text{ m}^2$ .

Спратна висина подрума објекта бр. 2 је 260 см на делу остава, и 230 см на делу гаража. Укупна корисна (нето) површина објекта бр. 2 је  $P_{\text{нето}} = 48,96 \text{ m}^2$ , а укупна бруто површина објекта је  $P_{\text{бруто}} = 65,00 \text{ m}^2$ .

Намена површина објекта дата је у следећој табели.

Основа подрума објекта бр. 1 – постојеће стање		
Бр.	Назив просторије	P (m <sup>2</sup> )
1	Улазно степениште	2,70
2	Предпростор	21,20
3	Кухиња	16,81
4	Соба	16,27
5	Соба	17,93
6	Купатилски предпростор	1,87
7	Тоалет	1,08
8	Остава	3,35
9	Туш	1,76
10	Ходник	5,13
11	Соба	11,24
12	Соба	10,73
<b>УКУПНО (нето површина)</b>		<b>110,07</b>
<b>УКУПНО (бруто површина)</b>		<b>169,61</b>

Основа приземља објекта бр. 1 – постојеће стање		
Бр.	Назив просторије	P (m <sup>2</sup> )
1	Тераса и степениште	20,30
2	Предпростор	11,33
3	Соба	22,19
4	Соба	16,75
5	Купатило	4,90
6	Дневни боравак	18,06
7	Ходник са чајном кухињом	9,29
8	Соба	13,96
9	Соба	11,29
10	Ходник	4,08
11	Тоалет	2,49
<b>УКУПНО (нето површина)</b>		<b>134,64</b>
<b>УКУПНО (бруто површина)</b>		<b>173,00</b>

Основа приземља објекта бр. 1 – постојеће стање		
Бр.	Назив просторије	P (m <sup>2</sup> )

a	Улазно степениште	2,35
b	Остава	17,44
c	Остава	10,33
d	Гаража	18,84
	<b>УКУПНО (нето површина)</b>	<b>48,96</b>
	<b>УКУПНО (брuto површина)</b>	<b>65,00</b>

### Новопроектовано решење

Новопроектовним решењем предвиђа се поновно стављање у функцију боравка подрумске етаже објекта бр. 1, са нешто измењеним распоредом просторија, односно прилагођеним садржајем ради повећања комфора. У приземљу објекта бр. 1 пројектоване су измене са минималним интервенцијама, а све у циљу лакшег функционисања и пријатнијег боравка корисника простора. На улазу у приземље, односно подрум предвиђа се уградња мотажно – демонтажне косе подизне платформе за особе са инвалидитетом, којима ће се омогућити боравак или рад у објекту сигурне куће. С тим у вези предвиђа се и проширење свих једнокрилних врата, тамо где конструкција и сам простор дозвољавају.

Уместо оставе и гараже објекта бр. 2 пројектована је канцеларија са купатилом и гаража са оставом. Још једна остава преузима улогу канцеларије, тако да се сви упошљеници сигурне куће премештају у објекат бр. 2, добијају засебан простор за рад, пријем корисника и надзор, док се тиме постиже и повећање простора за штићенике сигурне куће који бораве у објекту бр. 1. Уклањањем крова и формирањем још једне етаже добија се мултимедијална просторија за све кориснике сигурне куће.

Укупна корисна (нето) површина објекта бр.1 је  $P_{\text{нето}} = 114,77 + 134,64 = 249,41 \text{ m}^2$ , а укупна бруто површина је  $P_{\text{брuto}} = 183,85 + 183,85 = 367,70 \text{ m}^2$ .

Укупна корисна (нето) површина објекта бр.2 је  $P_{\text{нето}} = 66,36 + 73,07 = 139,43 \text{ m}^2$ , а укупна бруто површина је  $P_{\text{брuto}} = 82,52 + 82,52 = 165,04 \text{ m}^2$ .

Намена површина објекта дата је у следећој табели.

<b>Основа подрума објекта бр. 1 – новопроектовано решење</b>		
<b>Бр.</b>	<b>Назив просторије</b>	<b>P (m<sup>2</sup>)</b>
1	Улазно степениште	20,88
2	Предпростор	12,83
3	Кухиња	19,07
4	Соба	11,82
5	Соба	19,25
6	Купатилски предпростор	6,00
7	Тоалет	1,54
8	Туш	3,89
9	Тоалет	1,76
10	Соба	14,81
11	Инсталације	1,19
12	Купатило	10,73
	<b>УКУПНО (нето површина)</b>	<b>114,77</b>
	<b>УКУПНО (брuto површина)</b>	<b>183,85</b>

<b>Основа приземља објекта бр. 1 – новопроектовано решење</b>		
<b>Бр.</b>	<b>Назив просторије</b>	<b>P (m<sup>2</sup>)</b>
1	Тераса и степениште	20,30

2	Предпростор	11,33
3	Соба	22,19
4	Соба	16,75
5	Купатило	4,90
6	Кухиња и трпезарија	18,06
7	Ходник	9,29
8	Соба	13,96
9	Соба	11,29
10	Ходник	4,08
11	Тоалет	2,49
	<b>УКУПНО (нето површина)</b>	<b>134,64</b>
	<b>УКУПНО (брuto површина)</b>	<b>183,85</b>

<b>Основа приземља објекта бр. 2 – новопројектовано решење</b>		
<b>Бр.</b>	<b>Назив просторије</b>	<b>P (m<sup>2</sup>)</b>
a	Улазни простор	2,35
b	Канцеларија	17,44
c	Канцеларија	10,33
d	Купатило	18,84
e	Гаража	24,83
	<b>УКУПНО (нето површина)</b>	<b>66,36</b>
	<b>УКУПНО (брuto површина)</b>	<b>82,52</b>

<b>Основа спрата објекта бр. 2 – новопројектовано решење</b>		
<b>Бр.</b>	<b>Назив просторије</b>	<b>P (m<sup>2</sup>)</b>
a	Улазни простор	2,35
b	Канцеларија	70,72
	<b>УКУПНО (нето површина)</b>	<b>73,07</b>
	<b>УКУПНО (брuto површина)</b>	<b>82,52</b>

## 2. КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Постојећа конструкција спрата објекта бр. 1 је у задовољавајућем стању, па се у потпуности задржава као таква. Предвиђа се замена дотрајале кровне и плафонске конструкције. Због великог проблема са влагом у подруму, предвиђа се обијање малтера са свих зидова, ињектирање средства за сузбијање влаге и поновно малтерисање водонепропусним и влагоодбојним малтером. Подна плоча се уклања у потпуности, предвиђа се ископ у оној висини колико је неопходно да се након извођења свих нових слојела са хидро и термоизолацијом, као и подним грејањем, са завршном котом пода дође на исту висину као пре реконструкције подне плоче. Тиме се добија и уједначен ниво пода у свим просторија подрума, чиме се омогућава несметан приступ особама са инвалидитетом.

На улазном делу објекта бр. 1 предвиђа се формирање надстрешнице од кованог гвожђа и армираног стакла. Делови надстрешнице од кованог гвожђа прате естетику постојеће ограде степеништа.

Део објекта бр. 2 са нижом спратном висином (гаража и једна остава) у потпуности се предвиђа за уклањање због лошег стања конструкције.

Подна плоча се и у целокупном објекту бр. 2 уклања у потпуности, и примењује се

	<p>исти поступак извођења подне плоче као и у подруму објекта бр.1. Такође, и постојећи зидови објекта бр. 2 који се задржавају, третирају се на исти начин као и зидови подрума објекта бр. 1. Као кровна конструкција доградње објекта бр. 2 предвиђа се челична решетка са рожњачама, на које ће бити монтирани кровни сендвич панели. Примењује се спуштени плафон са објекта бр. 2 биће термички изоловани акусти;ним гипс-картон плочама које су у складу са функцијом мултимедијалне просторије. Зидови Сва спољашња столарија биће замењена новом, која у естетском и обликовном смислу у потпуности прати изглед постојеће столарије. Унутрашња столарија предвиђа се за репарацију тамо где је то могуће, односно за замену идентичном тамо где оштећења не дозвољавају обнову.</p> <p>Новопроектованим решењем предвиђа се и замена свих подних и зидних облога.</p> <p>Како би објекат био лакше приступачан особама са инвалидитетом неопходна је уградња косих подизних плафторми, монтажно-демонтажног типа.</p> <p><b>АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА И ПРИМЕЊЕНИ МАТЕРИЈАЛИ:</b></p> <p>Обликовно решење целокупне фасаде објекта бр. 1 се задржава у потпуности. Предвиђа се само бојење ради обнове фасаде.</p> <p>Доградња објекта бр. 2 подељена је на две целине које су обликовно различито решење. Целина непосредно до објекта бр. 1 предвиђа се у зид завеси, са стаклом које ће рефлектовати објекат бр. 1, док друга целина предвођа примену архитектонских вредности објекта бр. 1.</p> <p>Сви примењени материјали биће колоритно усклађени, прилагођени намени објекта, са поштовањем наслеђених архитектонских вредности.</p>
<p><b>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објекта ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Класификациона ознака: 113002, Зграде за заједничко становање, укључујући станове са потпуном услугом одржавања и чишћења за старије особе, студенте, децу и друге друштвене групе, као нпр. домови пензионера, установе и домове који пружају бригу за старије и хендикепиране особе, радничка преноћишта, студентске домове, сиротишта, преноћишта уз зграде интерната, домове бескућника, манастире и др.</li> <li>• Категорија: В</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта: 100%</li> </ul>
<p><b>Правила уређења и грађења</b></p>	
<p><b>Плански основ</b></p>	<p>План генералне регулације 4 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.11/14)</p>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</b></p>	<p>Сходно Плану генералне регулације 4 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.11/14):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Према графичком прилогу бр. 05 „План намене површина“ и бр.06 "Подела на урбанистичке функционалне целине", предметна КП бр. 7440 КО Лесковац, припада блоку 2, и налази се у зони становања – линијски центри</li> </ul> <p><b>II ПРЕГЛЕД НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ</b></p> <p>На подручју обухваћеном Планом налази се пет споменика културе, пет добара која уживају предходну заштиту и више добара која имају споменичка својства.</p> <p>С обзиром на познату чињеницу да се на овом простору налази велики број објеката и локалитета које треба уврстити у Планове, стручна служба Завода за заштиту споменика културе Ниш, није у могућности да, без неопходних средстава за рекогносцирање терена евидентирање објеката са споменичким вредностима, врши</p>

неопходна истраживања и формира евиденцију.

#### УТВРЂЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

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

#### Споменик културе

- Кућа народног хероја Косте Стаменковића, улица Топличког устанка (раније ул.Димитрија Туцовића) (СК 39)
- Грађанска кућа у улици Владе Ђорђевића, бр.23 (СК 282)
- Зграда Привредног суда угао улица Пана Ђукића и Благоја Николића (СК 364)
- **Зграда седишта информативне организације „Наша Реч“, улица Млинска, бр.42 (СК 265)**
- Грађанска кућа у улици Млинској (раније ул.Иве Лоле Рибара), бр.66 (СК 284)

#### III УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И ЕВИДЕНТИРАНИХ ДОБАРА

Када су у питању утврђена непокретна културна добра, добра која уживају претходну заштиту и евидентирана добра, неопходно је израдити **Студију** којом би биле обухваћене следеће активности:

- Истраживање података, прикупљање документације и валоризација споменичких вредности евидентираних добара са изразом графичког приказа.
- Утврђивање посебних услова заштите за сваки појединачни објекат или комплекс са дефинисањем граница заштите и заштићене околине.
- Усаглашавање услова и мера заштите са обрађивачима Плана.

До израде посебних услова заштите који ће се израдити тек након обезбеђивања услова за рад на терену, важе следећи услови заштите непокретних културних добара:

1. Сви радови на непокретним културним добрима (споменику културе, знаменитим местима и спомен обележјима), односно њиховој заштићеној околини, могу се изводити само под условима Завода за заштиту споменика културе Ниш и на начин утврђен одредбама Закона о културним добрима;
2. Збрањује се свако ископавање, рушење, преправљање, презиђивање, прерађивање и вршење било каквих радова који могу нарушити својства непокретног културног добра;
3. Збрањује се коришћење или употреба непокретног културног добра на овом подручју у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до његовог оштећења;
4. У заштићеној околини непокретних културних добара, као и на простору самих културних добара, при свакој врсти радова обавезна су предходна истраживања Завода за заштиту споменика културе Ниш, коме се ова истраживања морају омогућити;
5. Планским мерама не сме бити угрожен интегритет, нити споменичка својства добара;
6. Планским мерама треба створити оптималне услове за чување и трајну заштиту и презентацију добара под заштитом;
7. На знаменитим местима, на парцели заштићених добара и на парцелама њихове

заштићене околине, није дозвољено планирање никакве градње, осим ако се то изричито не одобри посебним условима;

8. На заштићеним добрима и на њиховој заштићеној околини не смеју се изводити никакви радови, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без предходно прибављених услова и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе;
9. Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту могу се користити у својој изворној, или одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства;
10. Непокретна културна добра и добра под претходном заштитом не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења.
11. Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже непокретним културним добром, или добром под претходном заштитом, дужан је да га чува и одржава с пажњом тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава. Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, прерађује или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода.
12. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако поједино непокретно културно добро или добро под претходном заштитом. **АКТ О МЕРАМА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ**, који прописује надлежни Завод, прибавља се пре израде Акта о урбанистичким условима. Пројектна документација (ИДЕЈНИ И ГЛАВНИ ПРОЈЕКАТ) доставља се надлежном Заводу на сагласност:
13. Планом генералне регулације планирају се интервенције у простору које неће угрозити заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, већ допринети њиховој трајнијој заштити и пуној афирмацији њихових споменичких вредности;
14. Све интервенције предвиђене Планом генералне регулације, које се ма на који начин односе на заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, могу се предузимати само под посебним конкретним условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

## **2.5.1. ОПШТИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ**

### **2.5.1.1. Јавне саобраћајне и пешачке површине**

У циљу обезбеђивања несметаног кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица: *тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица*, међусобно требају бити повезани и прилагођени за оријентацију, са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

#### Тротоари и пешачке стазе

- максимална вредност *попречног нагиба* уличних тротоара и пешачких стаза, управно на правац кретања, треба износити 2%;
- у коридорима основних пешачких кретања не постављати стубове, рекламне паное или друге препреке;
- делови зграда као што су балкони, еркери, висећи рекламни панои и сл., који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, треба уздигнути најмање 3,00m; а доње делове крошњи дрвећа, треба уздигнути најмање 2,50m, у односу на површину по којој се пешак креће.

#### Пешачки прелази

- место пешачког прелаза треба бити јасно означено, тако да се разликује од



подлоге тротоара;  
– пешачки прелаз треба бити постављен под правим углом у односу на тротоар;  
– за савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45 cm и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

#### Места за паркирање

– места за паркирање возила, која користе лица са посебним потребама, у колико постоје могућности, треба предвидети у близини улаза у објекат (вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени; објекат пословне и друге намене);  
– најмања ширина ових места за паркирање износи 3,50m и означавају се знаком приступачности;  
– број потребних паркинг места одређује се према следећим нормативима:  
– на паркиралиштима уз вишепородичне стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, и уз објекте осталих намена за јавно коришћење, предвидети најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;  
– на паркиралишту уз бензинску пумпу, предвидети најмање једно место, од укупног броја места за паркирање.

#### **2.5.1.2. Прилази до објеката и знакови за оријентацију**

**Прилазе до објеката** предвидети се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

Савладавање висинске разлике између пешач. површ. и прилаза до објекта врши се:

- рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76cm;
- спољним степеницама и степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm.

**Рампе за пешаке и инвалидска колица.** Савладавање висинских разлика до 76cm између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи, тако да:

- нагиб рампе није већи од 1:20, а изузетно може износити 1:12 за кратка растојања; највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m; рампе дуже од 6m, а највише до 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150cm (изузетно 140cm);
- најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз износи 90cm;
- су заштићене са спољних страна ивичњацима висине 5cm, ширине 5-10cm и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70cm, односно 90cm;
- је површина рампе чврста, равна и отпорна на клизање;
- се за савладавање већих висинских разлика могу у посебним случајевима применити двокраке рампе, са одмориштем између супротних кракова, обезбеђене оградом, рукохватима или зидовима.

**Степенице и степеништа.** Прилагодити коришћењу лица са посебним потребама у простору:

- најмања ширина степенишног крака треба бити 120cm;
- најмања ширина газишта треба бити 30cm, а највећа дозвољена висина степеника 15cm; чела степеника у односу на површину газишта требају бити благо закошена, без избочина и затворена, у контрастној боји у односу на боју газишта;
- између одморишта и степеника на дну и врху степеништа постоји контраст у бојама;
- површина подеста на удаљености од најмање 50cm од почетка силазног степеништа треба имати различиту тактилну и визуелну обраду;
- степеник у дну степенишног крака треба бити увучен у односу на површину којом се крећу пешаци.

**Подизне платформе.** Савладавање висинских разлика до висине од 90cm, (у случају

када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, степеницама и степеништем), вршити подизним платформама. Платформу предвидети се као плато величине најмање 110 x 140цм, са погонским механизмом, ограђен заштитном оградом.

**Знакови и табле за обавештавање и натписне плоче**, (знакови за оријентацију - скице, планови, макете и др.; путокази; функционални знакови – којима се дају обавештења о намени појединих простора: паркиралишта, гараже, лифтови и др.), требају бити видљиви, читљиви и препознатљиви.

### **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДРА**

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

- конструктору објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;

- при пројектовању и грађењу објеката обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/09);

- спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Службени гласник РС, бр. 135/04 и 36/09) и другим законским и подзаконским актима;

- уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени;

- уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;

- јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица Службени гласник РС, бр. 18/97);

- изградњу склоништа вршити у складу са условима које поставља МУП-Управа за ванредне ситуације и важећим техничким нормативима за склоништа.

Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско и водно земљиште.

#### **3.1. Грађевинско земљиште**

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана.

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

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

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

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

У границама Плана, посебно у Зони „А“ - „стечене обавезе“ јесу катастарске парцеле изграђених објеката без грађевинске дозволе (у процесу легализације), који се прихватају планом, у оквиру грађевинског подручја које због своје површине, облика, положаја, неодговарајућег приступа на површине јавне намене или из других разлога, не могу рационално уредити и користити. У тим случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објеката (до покретања и спровођења поступка урбане комасације), као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу (**ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ - Сл. гласник РС бр. 72/09 , 81/09 - исправка, 64/10 – УС и 24/11 - Члан 70.**)

Формирање грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објеката без грађевинске дозволе (до покретања и спровођења поступка урбане комасације) ради се у сл. случајевима:

– постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен представља само земљиште испод објекта,  
– постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен представља земљиште испод објекта и не изграђену површину која нема потребну – минималну површину дефинисану овим Планом ( не задовољава урбанистичке параметре),

– постојећа катастарска парцела где је у поступку конверзије права коришћења потребно утврдити земљиште за редовну употребу постојећег објекта, када је власник објекта физичко или правно лице, а као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је објекат изграђен уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија или правно лице чији је оснивач јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина или Република Србија или друго правно, односно физичко лице.

– Када се ради о објекту за који је поднет захтев за легализацију и за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације, односно за који је донето решење о легализацији у складу са раније важећим законом, када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме је као носилац права коришћења, односно власник уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија, односно лица чији су они оснивачи.

Ако је неопходна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, за формирање грађевинске парцеле потребна је примена правила садржаних у важећем планском документу, која се нарочито односе на положај постојећег објекта у односу

на регулацију и границе катастарске парцеле, услове и начин обезбеђивања приступа парцели, општи минимум у погледу површине који парцела мора испуњавати у односу на намену постојећег објекта или се примењују општа правила за формирање грађевинске парцеле прописана у подзаконском акту којим су утврђена општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

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

### **3.1.2. Општа правила грађења**

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

**Правила се примењују:**

- за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе.
- за израду Урбанистичких пројеката
- као смерницу за израду Планава детаљне регулације.

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

**Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:**

#### **Намена објеката и простора**

- основна намена - према карти намена површина

- компатибилне намене /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.

- није дозвољена намена објеката који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

#### **Типологија објеката**

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и

- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

### **Општа правила парцелације**

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

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

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

Положај објекта на парцели дефинише се:

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

*Грађевинска линија* је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

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

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

- *За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу.*

- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

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

- правилно према странама света (инсолацији),

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

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

- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

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

### **Индекси**

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

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

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

### **Висинска регулација**

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

Висина етажа се одређује према намени.  
Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

#### ***Правила за постојеће објекте***

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

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

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;

#### ***Други објекат на грађевинској парцели***

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност новопланираног објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

#### ***Приступ и смештај возила***

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

#### ***Уређење парцеле***

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

#### ***Правила за оградавање грађевинске парцеле***

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

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20м.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Зона „А“:**

- претежна намена: *СТАНОВАЊЕ (породични и вишепородични објекти),*
- компатибилне намене: *објекти јавне намене (здравствена и социјална заштита, образовање, спорт и рекреација, специјално зеленило) и објекти услужних делатности,*
- *„Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка и Солунских ратника (претежно објекти комерцијалних садржаја),*

#### **„А-а“**

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

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

Заступљени су следећи објекти становања:

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

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

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања у оквиру правила уређења и грађења за новопланиране објекте или тоталне реконструкције постојећих објеката;
- За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.
- Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу
- Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,8м;
- Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,
- Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.
- Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,
- Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање

- Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:

*Постојећи пословни објекти и објекти породичне стамбене градње, до реализације простора (њиховог рушења), могу се санирати и реконструисати, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:*

- *обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене;*
- *реконструкција свих врста инсталација;*
- *адаптација простора унутар постојећег габарита;*
- *за објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12 м<sup>2</sup>.*

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

- У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.

- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.

- На грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле.

- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.

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

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

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

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

Најмања ширина уличног фронта:

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

Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се градити као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи,



	<p>уколико је парцела већа од 600м<sup>2</sup> и има минималну ширину уличног фронта 15,00м.</p> <p>Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 м.</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,50м</li> <li>• Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50м</li> <li>• Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта.....4,00м</li> <li>• Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50 м</li> </ul> <p>За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредност, могу се нови објекти постављати и на растојањима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00м</li> <li>• Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м</li> </ul> <p>Максимални дозвољени индекс (<u>Иза</u>) заузетости за <b>новоформиране грађевинске парцеле</b> је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Породично становање 50%;</li> <li>• Породично становање и пословање 40%;</li> </ul> <p>Максимални дозвољени индекс изграђености (<u>Ииз</u>) грађевинске парцеле је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Породично становање 1,0</li> <li>• Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина.</li> </ul> <p>Највећа дозвољена висина породичног стамбеног објекта је :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12м - висина до слемена објекта</li> <li>• Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице.</li> <li>• За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).</li> <li>• Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта несме прећи 5,00м. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.</li> <li>• Пословни објекти у оквиру парцеле са главним породичним стамбеним објектом, висина до слемена објекта несме прећи 7,50 м.</li> <li>• Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.</li> <li>• Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).</li> </ul> <p>Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије ) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.</p>
<p><b>Габарит објекта, Бруто површина објекта</b></p>	<p>У складу са Идејним решењем:</p> <p>Укупна БРГП надземно:  <b>Објекат бр. 1:</b> <math>P_{brgp} = 183,85 \text{ m}^2</math>  <b>Објекат бр. 2:</b> <math>P_{brgp} = 82,85 + 82,85 = 165,70 \text{ m}^2</math></p> <p>Укупна бруто изграђена површина:  <b>Објекат бр. 1:</b> <math>P_{brgp} = 183,85 + 183,85 = 367,7 \text{ m}^2</math>  <b>Објекат бр. 2:</b> <math>P_{brgp} = 82,85 + 82,85 = 165,70 \text{ m}^2</math></p> <p>Укупна нето површина:</p>

	<p><b>Објекат бр. 1:</b> <math>P_{\text{neto}} = 114,77 + 134,64 = 249,41 \text{ m}^2</math>  <b>Објекат бр. 2:</b> <math>P_{\text{neto}} = 66,36 + 73,07 = 139,43 \text{ m}^2</math></p> <p><b>Површина приземља:</b>  <b>Објекат бр. 1:</b> <math>P_{\text{neto}} = 134,64 \text{ m}^2</math>  <math>P_{\text{bruto}} = 183,85 \text{ m}^2</math>  <b>Објекат бр. 2:</b> <math>P_{\text{neto}} = 66,36 \text{ m}^2</math>  <math>P_{\text{bruto}} = 82,52 \text{ m}^2</math></p> <p><b>Површина земљишта под објектом – заузетост:</b>  <b>Објекат бр. 1:</b> <math>183,85 \text{ m}^2</math>  <b>Објекат бр. 2:</b> <math>82,52 \text{ m}^2</math></p>
<b>Индекс изграђености</b>	Према ИДР..... <b>0,62</b> (максимално 1,0 према Плану).
<b>Индекс заузетости %</b>	Према ИДР..... <b>47,31 %</b> (максимално 50% према Плану)
<b>Паркирање</b>	У складу са наменом објекта и ИДР
<b>Спратност објекта</b>	Спратност (надземних и подземних етажа): Објекат 1: По+П Објекат 2: П+1
<b>Број функционалних јединица/станова</b>	1 функционална јединица
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Према ситуационом плану идејног решења
<b>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</b>	Према ситуационом плану идејног решења
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	Према ситуационом плану идејног решења
<b>Висинске коте</b>	Висина објекта ( венац, слеме, повучени спрат идр.): Објекат 1: К.С.=+6,55 m К.В.=+4,51 m Објекат 2: К.С.=+4,17 m К.В.=+3,59/3,75 m Спратна висина: Објекат 1: 270/290 cm Објекат 2: 270/290 cm
<b>Кров</b>	Према идејном решењу оријентација слемена: објекат 1 – северозапад-југоисток објекат 2 – северозапад-југоисток нагиб крова: објекат 1 – постојећи објекат 2 – $0,5^\circ$ материјализација крова: објекат 1: постојећа објекат 2: кровни сендвич панели
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	У складу са ИДР.

Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал /	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела и идејном решењу, уз обавезно поштовање услова Завода за заштиту споменика, Ниш	
Етапност изградње	/	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Прилаз парцели и објекту	Према ситуацији ИДР, користи се постојећи пешачки и колски приступ предметном објекту на КП бр. 7440 КО Лесковац са северне стране, из Млинске улице, КП бр. 14306 КО Лесковац	
Одводњавање атмосферских и површинских вода	Површинске воде са предметне парцеле не усмеравају према суседним парцелама.	
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.	
Зелене површине	Постојеће	
Мере заштите	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.	
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима.	
Енергетска ефикасност	<b>Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда.</b>	
Посебни услови	Услови у погледу мера заштите од пожара, 09.18. број 217-1117/20 од 03.02.2021. године, издато од стране МУП, Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације Лесковац	
<b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)</b>		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 80.0.0.0-Д.10.02.- Д.10.02.-30884-21 од 09.02.2021. године, издати од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ дооБеоград, огранак Електродистрибуција Лесковац и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0-Д.10.02.-30884-21-УГП који је потребно попунити, потписати и доставити уз захтев за пријаву радова.
Услови „Телеком Србија“	<input checked="" type="checkbox"/>	Технички услови за пројектовање и извођење радова, за израду техничке документације за пројектовање и извођење радова на сигурној кући, спратности По+П и П+1, КП бр. 7440 КО Лесковац, број А334-36372/4-2021 од 08.02.2021. године, издати од стране предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, Београд, Таковска 2, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11А
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови у погледу мера заштите од пожара, 09.18. број 217-1117/20 од 03.02.2021. године, издато од стране МУП, Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације Лесковац

Услови у погледу прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	Услови за пројектовање и прикључење, за реконструкцију и доградњу Сигурне куће спратности По+П и П+1 на КП бр. 7440 КО Лесковац, број 11/2021, РОП-802 од 03.02.2021. године, издати од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, ул. Пана Ђукића бр. 14
Услови у погледу мера заштите споменика културе	Решење о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите, број 168/2-03 од 01.02.2021. године, издати од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, ул. Добричка 2, Ниш
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину (сходно члану 55. тачка 4а Закона о планирању и изградњи)	<input type="checkbox"/> Предметни објекат се не налази на листама I и II према Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/2008), а у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09)
<b>Геодетске подлоге које је потребно приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе и захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова по члану 145. Закона</b>	
Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе	<input type="checkbox"/> 1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом ( <i>према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019);</i>
	<input type="checkbox"/> 2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра вода, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом ( <i>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);</i>
	<input checked="" type="checkbox"/> <b><u>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра вода, 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 објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></b>
	<input type="checkbox"/> 4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске воде, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра вода, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом ( <i>према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 73/2019).</i>
	<input type="checkbox"/> 5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске воде, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра вода, 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).
<b>Саставни део локацијских услова</b>		Идејно решење бр. 45/20 (0.Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре) од 25.11.2020. године, урађено од стране Архитектонског студија „Сунце“ д.о.о, ул. Моше Пијаде бр.21/1, Лесковац, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Сунчице Јоксимовић, број лиценце 300 В272 05, која је и одговорно лице пројектанта
<b>Рок важења локацијских услова</b>		Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.
<b>Напомене</b>		<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><b><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити елаборат заштите од пожара.</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>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p> <p>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>
<b>Поука о правном леку</b>		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. 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.

<b>Локацијске услове доставити</b>	1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.		
<b>Такса</b>	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), <b>градска административна такса за израду ових локацијских услова није наплаћена.</b>		
<b>Обрађивач</b>	<b>Руководилац групе за израду локацијских услова</b>	<b>Шеф одсека за обједињену процедуру</b>	<b>Шеф одељења за урбанизам</b>
Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.	Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.	Душанка Здравковић, дипл. правник	Јасминка Миленковић, дипл. правник