



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-715-LOCH-2/2021

Заводни бр.: 353-111/21-02

Датум: 25.02.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Миодрага Цветковића из Лесковца, ул. Мајора Тепића бр. 23/49, који је поднет преко пуномоћника - Биро за пројектовање, извођење радова у грађевинарству "Draft.Ing.M" Лесковац, из Лесковца, ул. Бабички одред бр. 31, ПР Миленко Миленковић, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020) и Плана генералне регулације 8 - "Његошева" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 18/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта спратности П+1 за технички преглед возила са пет смештајних јединица на спрату, у ул. Божидара Величковића у Лесковцу, на КП бр. 6366/13 КО Лесковац

Датум подношења захтева	27.01.2021.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Миодраг Цветковић
	Адреса	ул. Мајора Тепића бр. 23/49, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Биро за пројектовање, извођење радова у грађевинарству "Draft.Ing.M" Лесковац, ПР Миленко Миленковић
	Адреса	ул. Бабички одред бр. 31, Лесковац.
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе"
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Приложено.
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	Приложен.

2.Остала приложена документација	☒	Катастарско-топографски план приложен у .пдф и .dwg формату, урађен од стране Б.Г.Д. "Гео-Стошић" - Лесковац	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Божидара Величковића, Лесковац.		
Документација прибављена путем ЦЕОП-а, од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<p>-Копија плана, бр. 952-04-065-1538/2021 од 02.02.2021.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .DXF формату и списак парцела К.О. Лесковац од 11.01.2021.год. и списак парцела К.О. Лесковац од 02.02.2021.год. у коме је наведена површина предметне КП бр. 6366/13 КО Лесковац;</p> <p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-290/2021 издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање, у гео TIFF формату, са пратећом датотеком у TWF формату и у PDF формату потписаном квалификованим електронским потписом.</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)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	6366/13	КО Лесковац	327m ²
Уклањање објеката			
Податак о постојећим објектима/деловима објеката/ које је потребно уклонити пре грађења планираног објекта	/		

<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>Зграде за трговину на велико и мало (сервисна станица за моторна возила) Б - 123001: Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и излоџбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. Додатни критеријум: До 400 м² или П+1</p> <p>Хотели и мотели (зграда за ноћење без ресторана) Б - 121111: Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега Додатни критеријум: До 400 м² или П+2</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">учешће у укупној површини објекта (%):</td> <td style="text-align: center;">класификациона ознака:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">41.24%</td> <td style="text-align: center;">Б - 123001</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">58.76%</td> <td style="text-align: center;">Б - 121111</td> </tr> </table>	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:	41.24%	Б - 123001	58.76%	Б - 121111
учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:						
41.24%	Б - 123001						
58.76%	Б - 121111						
<p>Правила уређења и грађења</p>							
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 8 - "Његошева" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 18/2015)</p>						
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>3.1.2. Општа правила грађења Општа правила грађења важе за цео обухват 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. Објекат који је изграђен на јавној површини или коридорима инфраструктуре, не може се легализовати.</p> <p>Објекти јавне намене</p> <ul style="list-style-type: none"> - Прецизна граница између парцела јавне намене и осталих одређена је Планом генералне регулације. - Основна намена: јавне површине и објекти према графиком прилогу бр.5 - План намене површина. - Могуће пратеће намене: друге јавне површине и намене, компатибилне делатности и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре. - Величина објеката и парцеле је условљена врстом и наменом, односно прописима за изградњу одговарајуће врсте објеката. - Могућности изградње другог објекта: може се градити више објеката на парцели поштујући све услове градње дефинисане правилима, и уз анализу организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте. Постоји могућност фазне реализације. - Индекси заузетости и индекси изграђености произилазе из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене. - Спратност и тип објеката зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функцији при чему је максимална спратност објеката П+2. Објекти могу имати подрумске или сутеренске етажне, уколико не постоје 						

сметње геотехничке и хидротехничке природе.

- **Положај објеката - хоризонтална регулација:** Положај објекта на парцели дефинише се:
 - грађевинском линијом у односу на регулацију,
 - у односу на границу суседне парцеле и
 - у односу на друге објекте на парцели.
- Објекат се поставља тако да не омета инфраструктурну мрежу, објекте на истој и суседним парцелама.
- **Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије** - Растојање грађевинске од регулационе линије за нову изградњу и доградњу постојећих објеката условљено је постојећом грађевинском линијом.
- Растојање основног габарита и линије суседне грађевинске парцеле износи, на делу бочног дворишта претежно северне оријентације минимално 2,50м, односно на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације минимално 5,00м.
- Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је 1/2 висине вишег објекта.
- Изградња ових објеката је условљена **одговарајућим нивоом комуналне опремљености** (минимални ниво подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима или у оквиру комплекса, одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ, услове за одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације).
- **Основни услови заштите животне средине** остварују се реконструкцијом и изградњом објеката у складу са техничким и санитарним прописима; односно уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних и зелених површина.
- **Основни безбедносни услови** везани су за примену сеизмичких прописа, у зависности од геомеханичког састава тла и у оквиру техничких ограничења у коридорима инфраструктуре.
- **Изградња објеката и уређење комплекса** врши се на основу прописа и техничких услова и норматива за одговарајућу намену. **Комплекс (парцела)** мора бити уређен тако да буде у складу са наменом објекта и окружењем.
- **Паркирање и гаражирање возила**, за редовне кориснике, се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута. Уколико је паркинг површина испред основног објекта, изводи се као отворено паркиралиште.
- **Обликовање** примерено намени, условима локације и окружењу, уз савремен третман архитектуре.
- **По архитектури** објекти јавних намена треба да буду препознатљиви и уочљивији од објеката других намена.
- Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту.
- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.
- Доградња и надградња постојећих објеката вршиће се на основу овог плана, а изградња нових објеката захтева даљу планску разраду (урбанистички пројекат).
- За изградњу објеката јавне намене обавезна је израда урбанистичког пројекта којим ће се детаљније разрадити услови за изградњу, тако да исти својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према

регулационој и грађевинској линији буду уклопљени у карактеристике средине.

Објекти остале намене

- **Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

- **Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара** прописана је у поглављу 2.5.

- **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.

- **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 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

- **Кота приземља објеката** 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).

- **Отворене спољне степенице** могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија минимално 3,00м 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 2,50м.

- **Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката** - **Реконструкција** је могућа под следећим условима: замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за зону становања; реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони, не може се дозволити доградња постојећег објекта. **Адаптација** постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.

- **У заштитном пружном појасу** не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји на удаљености мањој од 25,00м, односно 50,00м за индустријске зграде, рачунајући од осе крајњег колосека. Због просторних ограничења, а како је железничка пруга у насипу, предвиђена изградња објеката на растојању мањем од 25,00м, може се планирати на тај начин да се објекти поставе на удаљености не мањој од 6,00м од ножице насипа, али не мање од 12,00м од осе најближег колосека.

- **Грађевинска структура и обрада – архитектонско обликовање - Грађевинска структура** треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. **Обрада** објеката треба да буде од материјала високог квалитета. Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд. Препоручена је 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.

- **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.

- **Уређење грађевинских парцела и ограђивање** - Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање. Зидане и друге врсте ограде према правилима за зону којој припадају постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

- **Паркирање** решавати на грађевинској парцели у нивоу – партерно или у габариту објекта. Изузетно паркирање се може решавати и етажно – у сутеренској или подземној етажи. У случају решења гаражирања у објекту (подземно и сл.), приступ гаражи предвиђа се из унутрашњег дворишта, преко интерног приступа (саобараћајнице). Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели:

Табела 11 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ²	25-35

		запослен	3-5	
	Пословни простор	м ²	45-60	
		запослен	7-9	
		Банке, поште	м ²	30-45
			запослен	5-7
		Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
		Индустрија	м ²	100-150
			запослен	15-50
		Електросервис	м ²	30-60
	запослен		4-6	
	Занатске радње	м ²	60-80	
		запослен	3-5	
	Магацини и складишта	запослен	3-5	
Продавнице	Робне куће	м ²	100-150	
		запослен	25-60	
	Супермаркети	м ²	50-80	
	Мешовита трговина	м ²	20-40	
	Млекара, продавница хлеба	м ²	30-600	
	Посластичарница	м ²	40-80	
	Дуван, новине	м ²	20-30	
	Пијаца	тезга	4-6	
	Техничка роба	м ²	25-50	
	Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
Диско клуб		столови	3-5	

	Хотели А и Б категирије	собе	3-5
		кревети	5-8

Правила грађења за постојеће објекте, који нису у складу са планираном наменом, до привођења простора новој намени

Постојећи објекти, легално грађени, а који су постављени у супротности са наменом површином и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених, пословних и производних објеката за побољшање услова живота и рада сматра се обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту. Дозвољава се реконструкција свих врста инсталација, адаптација простора унутар постојећег габарита. За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12,00м².

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Образовање

- Регулациона и грађевинска линија дефинисане су у графичком прилогу бр.6 – План регулације и нивелације;
- Удаљеност планираних објекта од околних објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5,0м;
- Индекс заузетости парцеле: максимално 30%;
- Зелене површине су минимално 40%;
- Комплекс по могућству опремити отвореним спортским теренима и фискултурном салом;
- Спратност објекта за основну школу према усвојеним хигијенским нормама код нас и у свету може да има највише приземље и два спрата (П+2);
- Грађевинска парцела може се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40м;
- Паркинг простор обезбеђује се у оквиру парцеле према нормативу за: 1 паркинг место на једну учионицу;
- Школски простор:
- учиоички простор 2,00 м²/ученику,
- школски простор 8,00 м²/ученику,
- школско двориште 20-25,00 м²/ученика;

Дечја заштита

- Регулациона и грађевинска линија дефинисане су у графичком прилогу бр.6 – План регулације и нивелације;
- Удаљеност планираних објекта од околних објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5,0м;
- Индекс заузетости парцеле: максимално 30%;
- Зелене површине су минимално 10%;
- Спратност објекта: максимално П+1;
- Грађевинска парцела може се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40м;
- Паркинг простор обезбеђује се у оквиру парцеле према нормативу за: 15 паркинг места на 1000м² корисне површине простора;
- Потребна површина објекта: 8–10,00м² / по кориснику;

- Потребна површина припадајућих отворених простора ван објекта: минимално 10,00 м²/по кориснику (од чега најмање 3,00 м²/по кориснику, требају бити травнате површине).

Комплекс посебне намене

Грађење у оквиру ове намене дефинисано је важећим прописима надлежне службе Министарства одбране.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

ЗОНА СТАНОВАЊА

Доминантна намена: Становање.

Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

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.

Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена - Све намене за које се установи да на основу процене утицаја на животну средину могу да угрозе животну средину и намену породично становање. У овој зони не предвиђа се градња вишепородичних објеката. На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи стамбени објекат300м²
-за двојни објекат.....400м² (две по 200м²)
-објеката у непрекинутом низу..... 200м²
-полуатријумски објекат.....200м²
-објекти у прекинутом низу.....200м²

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

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

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу мањег објекта намењеног малој привреди износи 16,00м.

Положај објекта у односу на регулацију - Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,00м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

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

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле - За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

1. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00м
2. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,00м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност иноси мање од 3,00м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели - Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања стамбени, пословни и помоћни, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Породично становање - индекс заузетости парцеле:.....50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката - Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је максимално П+2 (приземље и две етажe) или П+1+Пк (приземље, две етажe и поткровље).

Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања насрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Висина породичног објекта не може прећи 12,00м. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

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

- излози локала - 0,30м, 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 етажe - 2,00м но целој ширини објекта са висином изнад 3,00м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м,
- конзолне рекламе - 1,20м на висини изнад 3,00м.

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију – уколико је минимално 3,00м удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до

горизонталне 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 стражне линије суседне парцеле 5,00м) - 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели - Могу се градити главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми. 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 који не угрожава становање.

Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже и сл.) може да буде максимум П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде максимално 5,00м (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта. Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30m².

Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели. У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површину основног објекта.

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

На грађевинским парцелама већим од 800m², могуће је градити објекте мање производне делатности. У оквиру пословног-производног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на

функцију становања.

Како у зони становања није предвиђена изградња вишепородичних објеката, затечени објекти у блоку 58 могу се реконструисати, доградити, адаптирати, санирати и инвестиционо и текуће одржавати по условима који су прописани ову зону.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА НА ПАРЦЕЛАМА ЧИЈА ЈЕ ПОВРШИНА МАЊА ОД НАЈМАЊЕ ПРОПИСАНЕ ПОВРШИНЕ И ШИРИНЕ ИЛИ ПРОПИСАНЕ ПОВРШИНЕ А МАЊЕ ШИРИНЕ ОД НАЈМАЊЕ УТВРЂЕНЕ

У зонама становања на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, или је парцела задовољавајуће површине, а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција, доградња и надградња постојећих стамбених објеката. Није предвиђена градња нових самосталних објеката на парцелама.

Реконструкција и доградња могућа је под следећим условима:

- постојећи стамбени објекти на парцели могу да се дограђују и реконструишу до максималних параметара прописаним за подстандардне парцеле у зависности од површине парцеле:

За парцеле површине од 200м² до 300м²

- спратност П+1 (приземље и спрат)
- индекс искоришћености 60%
- индекс изграђености 1.

За парцеле мање површине од 200м² до 100м²

- спратност П+Пк (приземље и поткровље)
- индекс искоришћености 50%
- индекс изграђености 1.

У зонама становања на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција и доградња постојећих стамбених објеката под следећим условима:

- спратност П+1 (приземље и спрат)
- индекс искоришћености 60%
- индекс изграђености 1.

Катастарска парцела мање површине од 100м², не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објеката.

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 1,80м.

Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,00м. Удаљеност од међе може бити и мања од 1,00м 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 3,00м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање.

У зонама где егзистирају парцеле мање од утврђене површине и ширине парцеле, постоји могућност укрупњавања парцела до неопходног минимума за грађевинску парцелу; у случају укрупњавања парцеле, важе услови и

	<p>параметри за зону породичног становања и минималне површине грађевинске пареле 300м², као и правила грађења за минималну удаљеност објекта од међе и од постојећих објеката.</p>
<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p>Инвеститор: Цветковић Миодраг Ул. Мајора Тепића бр.23/49, Лесковац</p> <p>Објекат: Пословни објекат, улица Божидара Вељковића, Класификациони бр. 123001, категорија Б - 41,24% Спратност П и Класификациони бр. 121111, категорија Б - 58,76%, Спратност П+1 на планираној грађевинској парцели кп. бр.6366/13 КО Лесковац, Град Лесковац</p> <p>Врста техничке документације: ИДР-Идејно решење</p> <p>За грађење/извођење радова: НОВА ГРАДЊА ЛОКАЦИЈА</p> <p>Објекат се налази на планираној грађевинској парцели кп. бр.6366/13 КО Лесковац, Град Лесковац. Новопројектовани објекат је постављен на парцели као слободностојећи објекат.</p> <p><u>НАПОМЕНА: Објекат није на списку за екологију, нема отпадних вода и уља, врши се само преглед возила.</u></p> <p>Објекат својим западним углом налаже на градјевинску линију која је од регулационе линије на најмањој удаљености од 8.88м. На западу према улици Божидара Вељковића у делу спрата еркер прелази градјевинску линију 120 цм на висини од +3,10 метра од коте терена. Пешачки и колски прилаз објекту је пројектован са западне стране из правца улице Божидар Величковића- у свему према графичким прилозима.</p> <p>Планирани објекат је пословне намене. Објекат се састоји од две целине. Прву целину чини Зграда за трговину на велико и мало-сервисна станица за моторна возила, категорије Б, класификационе ознаке 123001 са учешћем у укупној површини објекта од 41,24% - 110,56м³</p> <p>Другу целину чини зграда за ноћење без ресторана, категорије Б, класификационе ознаке 121111 са учешћем у укупној површини објекта од 58.76% - 157,55м².</p> <p>На парцели је пројектовано 3 паркинг места - у свему према нормативима за паркирање за -ПГР 8 - „Његошева" ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 08/15)</p> <p>Висина коте завршног пода приземља је +/-0.00(227,10) и +0.05(227,15), а кота терена је +/- 0.00(227,10) Висина венца објекта је +6.61м (+233,71) и +6.55м (+233,65) Висина атике објекта је +7,80м (+234,90) и +7.27м (+234,37). УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ : Индекс изграђености: 0.82 Индекс заузетости: 43.03% (мах50%) Спратност објекта: П+1 Број паркинг места: 3</p> <p>ФУНКЦИЈА</p> <p>Прву целину чини Зграда за трговину на велико И мало- сервисна станица за моторна возила, са учешћем у укупној површини објекта од 41,24%. У приземљу су планиране просторије за севисирање путничких и теретних аутомобила са правном службом, администрацијом, чекаоницом за кориснике, ходником и вц.</p> <p>Другу целину чини зграда са преноћиштем, са учешћем у укупној површини објекта од 58,76%. У приземљу је планирано, степенишни</p>

простор и вешерница. На спрату су планиране једнокреветне И двокреветне собе за преноћиште.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструктивни систем објекта је скелетни, са стубовима и гредама, и ФЕРТ међуспратном конструкцијом.

Кровна конструкција је од дрвених греда, а покривач је поцинковани лим у паду од 5 степени.

ИЗОЛАЦИЈА

Хидроизолација

Хидроизолација је пројектована у поду. Све остале просторије у којима су пројектовани санитарни чворови су пројектоване као хидроизоловане просторије са завршном обрадом од керамичких плочица, како у поду тако и на зидовима.

Термоизолација објекта је пројектована кроз „контактну“ фасаду плочама од висококвалитетног стиропора дебљине 10 цм на делу фасадних зидова. На кровној плочи је пројектована изолација од висококвалитетног стиропора дебљине 15 цм.

ЗИДОВИ

Зидови су од опекарског блока дебљине 25цм, унутрашњи зидови су од опекарског блока 25цм, а преградни су од опеке 12цм. Сви новопроекттовани зидови се малтеришу и завршно глетују и боје. У купатилима се постављају керамичке плочице.

ПЛАФОНИ

Плафони се малтеришу и завршно глетују и боје. ПОДОВИ

Подови у објект су пројектовани на "пливајућем" слоју од цементне кошуљице. Завршна обрада пода у собама паркет у ходницима (у оквиру пансиона) санитарним просторијама, канцеларијама и чекаоници је од керамичких плочица. Завршна обрада пода у сервису за моторна возила је аб плоча.

СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА

Спољашња столарија је од ПВЦ профила. Профили су петокоморни са ојачањем од поцинкованих челичних профила. Застакљење је провидним термопан стаклом 4+12+4мм. Унутрашња врата су по принципу шток са первазима и крило од МДФ-а. Врата се опремају са три четворокраке шарке и бравом са цилиндром за закључавање. Улазна врата у ветробрану се израђују у алуминијумској конструкцији, са прекидом термичког моста. Застакљивање се врши транспарентним термоизолационим стаклом 4+15+4 флот квалитета.

ПОКРИВАЊЕ ОБЈЕКТА

Кровни покривач је поцинковани лим. Пад кровних равни је 5°. Кров је једноводан. Орјентација слемена је север-југ

Олучне хоризонтале и вертикале су од пластифицираног лима у тону по избору пројектанта.

	<p>ФАСАДА</p> <p>Фасада је пројектована као контактна фасада, у свим деловима у којима је предвиђено грејање, са плочама од висококвалитетног стиропора $d=10\text{cm}$ и завршном обрадом малтером са свим неопходним предрадњама, док је у делу где се налази непролазна трака предвиђено да зидови буду само од опекаског блока - у свему према графичкој документацији.</p> <p>ИНСТАЛАЦИЈЕ</p> <p>У објекту су предвиђене инсталације водовода и канализације и електро инсталације.</p>												
Индекс изграђености	Према идејном решењу 0,82												
Индекс заузетости %	Према идејном решењу 43.03 %												
Паркирање	Према идејном решењу ЗПМ												
Спратност објекта	Према идејном решењу П+1 (приземље и спрат)												
Намена објекта	<p>Према идејном решењу пословни објекат.</p> <p>-Приземље: технички преглед возила;</p> <p>-Спрат: пет смештајних јединица.</p>												
Габарит новопројектованог објекта	Према идејном решењу.												
Број функционалних јединица	Према идејном решењу две функционалне јединице.												
Бруто површина	<p>Према идејном решењу.</p> <table border="1"> <tr> <td>Укупна БРГП:</td> <td>268.11m²</td> </tr> <tr> <td>Укупна НЕТО развијена површина:</td> <td>221.87m²</td> </tr> <tr> <td>Површина земљишта под објектом / заузетост:</td> <td>127.41m²</td> </tr> <tr> <td>Хоризонтална пројекција објекта:</td> <td>141,70m²</td> </tr> <tr> <td>БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Бруто површина приземља:</td> <td>127.41m²</td> </tr> </table>	Укупна БРГП:	268.11m ²	Укупна НЕТО развијена површина:	221.87m ²	Површина земљишта под објектом / заузетост:	127.41m ²	Хоризонтална пројекција објекта:	141,70m ²	БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА		Бруто површина приземља:	127.41m ²
Укупна БРГП:	268.11m ²												
Укупна НЕТО развијена површина:	221.87m ²												
Површина земљишта под објектом / заузетост:	127.41m ²												
Хоризонтална пројекција објекта:	141,70m ²												
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА													
Бруто површина приземља:	127.41m ²												

	<table border="1"> <tr> <td>Бруто површина првог спрата:</td> <td>141.70m²</td> </tr> <tr> <td>Укупна бруто површина објекта:</td> <td>268.11 m²</td> </tr> </table>	Бруто површина првог спрата:	141.70m ²	Укупна бруто површина објекта:	268.11 m ²
Бруто површина првог спрата:	141.70m ²				
Укупна бруто површина објекта:	268.11 m ²				
Регулациона и грађевинска линија	Према идејном решењу				
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према идејном решењу				
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према идејном решењу				
Висинске коте	Према идејном решењу				
Кров	Према идејном решењу				
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према идејном решењу				
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према идејном решењу				
Фазност извођења радова	<p>- ФАЗА I: Зграда за трговину на велико и мало - сервисна станица за моторна возила</p> <p>- ФАЗА II: Хотели и мотели- Зграда за ноћење без ресторана.</p>				
Карактер (стални или привремени)	Стални.				
Прилаз парцели и објекту	Према идејном решењу				
Одводњавање	Површинске воде са предметне парцеле не усмеравати према суседним парцелама				

Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.	
Зелене површине	Према идејном решењу	
Мере заштите	Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.	
Енергетска ефикасност	ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА - ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.	
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије	/	
Посебни услови	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру (саставни део ових локацијских услова)		
Услови водовода	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење знак 16/2021 од 04.02.2021.год., бр. обј. процедуре: РОП-715, издати од стране ЈКП "Водовод" Лесковац.
Услови ЕПС-а	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење бр. 80.0.0.0-D-10.02-40827-21 од 12.02.2021.год. издати од стране "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр.16, Лесковац.
Услови у погледу мера заштите од пожара	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови у погледу мера заштите од пожара бр. 217-1398/21 од 12.02.2021.год., издати од стране МУП Сектор за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића бр.4, Лесковац.

	<p>1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и стабилност;</p> <p>2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички опис свих инсталација;</p> <p>3) за објекте категорије "В": пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекте инсталација као и пројекте свих области који су релевантни за предметни објекат и испуњење основних захтева за објекат;</p> <p>4) за објекте категорије "Г": пројекте одговарајућих области који су релевантни за предметни објекат.</p> <p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020).</p> <p>Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020).</p>
<p>Поука о правном леку</p>	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058.</p>

<p>Локацијске услове доставити</p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>
<p>Такса</p>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца - Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од:</p> $268.11\text{m}^2 \times 87\text{дин./m}^2 = \underline{\underline{23.325,57 \text{ дин.}}}$ <p>Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова као и доказ о уплати за издавање услова од имаоца Јавних овлашћења и документације прибављене од РГЗ-а, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-715-LOCH-2/2021.</p>
<p>Обрађивач, Руководилац групе за локацијске услове Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p>	<p style="text-align: right;">Шеф обједињене процедуре Душанка Здравковић, дипл. прав.</p> <p style="text-align: right;">ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p> <p style="text-align: right;">*место за електронски потпис</p>