



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-2365-LOC-1/2021

Заводни бр.: 353-136/21-02

Датум: 03.03.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Костић Емпире д.о.о, ул. Косте Стаменковића бр.22, Лесковац, који је поднет дана 01.02.2021. год. преко пуномоћника – Драгана Јовановића из Лесковца, ул. Старине Новака бр.34А, 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 3 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.07/14) издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу са пренаменом стамбеног објекта бр.1 у стамбено-пословни објекат (Категорија Б; класификациона ознака 111012) спратности П+2, и реконструкцију и доградњу са пренаменом стамбеног објекта бр.2 у пословни објекат (објекат техничког прегледа) (категорија Б; класификациона ознака 123001) спратности П+1 на КП бр.15233 КО Лесковац у Лесковцу

Број предмета	ROP-LES-2365-LOC-1/2021 заводни бр. 353-136/21-02	
Датум подношења захтева	01.02.2021. год.	
Датум издавања локацијских услова	03.03.2021. год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Костић Емпире д.о.о
	Адреса	ул. Косте Стаменковића бр.22, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Драган Јовановић,
	Адреса	ул. Старине Новака бр. 34а, 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	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен

<b>подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију</b>			
<b>3.Остала приложена документација</b>	☒	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Сагласност Стојиљковић Слободана, власника суседне КП бр. 2377 КО Лесковац</li> <li>- Сагласност Стојиљковић Горана, власника суседне КП бр. 2377 КО Лесковац</li> <li>- Сагласност Стојиљковић Горана, власника суседне КП бр. 2379 КО Лесковац</li> <li>- Катастарско-топографски план, бр. 952-065-35727/2020 од 02.04.2020. године, израђен од стране бироа за геодетске послове „Јовић Неша“ Лесковац</li> </ul>	
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>			
<b>Адреса локације</b>	КП бр. 15233 КО Лесковац		
<b>Пројекат парцелације</b>	ПРОЈЕКАТ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ за к.п.бр. 2366 и 2367 КО Лесковац, РР-7/VIИ-19 урађен од стране „Ивекс-плус“ Бабушница, ул. Живојина Николића Брке 30, потврђен од стране Градске управе града Лесковца – Одељење за урбанизам, потврда број 350-250/19 од 19.07.2019.године		
<b>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.68/2019)</b>	У склопу ЦЕОП-а, под бројем ROP-LES-2365-LOC-1/2021 прибављена је од РГЗ-а следећа документација: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Списак парцела, који је издат дана 05.02.2021. год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац</li> <li>• Копија плана бр. 952-04-065-1860/2021 од 05.02.2021. 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: 952-04-308-315/2021 од 04.02.2021. 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>		
<b>Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)</b>	<b>Број КП</b>	<b>Катастарска општина</b>	<b>Површина катастарске парцеле</b>
	КП бр. 15233	КО Лесковац	445 m <sup>2</sup>
<b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>			
<b>Број објеката који се налазе на парцели/парцелама</b>	На КП бр. 15233 КО Лесковац се налазе укупно 3 објекта и то: објекат бр.1 – породична стамбена зграда, спратности П, бруто површине 120 m <sup>2</sup> (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта), затим објекат бр.2 – породична стамбена зграда површине 87 m <sup>2</sup> спратности П, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, и помоћни објекат бр.3 који је изграђен без одобрења за градњу. Објекти бр. 1 и 2 су предмет реконструкције и доградње са пренаменом, док је објекат бр.3 предвиђен за рушење односно уклањање са парцеле.		

## Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

Сажети технички опис из идејног решења

**Инвеститор:** Костић Емпире д.о.о, ул. Косте Стаменковића бр.22, Лесковац  
**Објекат:** **Стамбено-пословни објекат**, (категорија Б; класификациона ознака 111012) спратности П+2, и **пословни објекат** (кат.Б, класификациона ознака 123001) (објекат техничког прегледа возила) спратности П+1 на КП бр.15233 КО Лесковац, у Лесковцу  
**Врста техничке документације:** ИДР-Идејно решење  
**За грађење/извођење радова:** Реконструкција и доградња са пренаменом објеката

### САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

**Технички опис за реконструкцију и доградњу са пренаменом стамбеног објекта бр.1 у стамбено-пословни објекат (Категорија Б; класификациона ознака 111012) спратности П+2, и реконструкцију и доградњу са пренаменом стамбеног објекта бр.2 у пословни објекат (објекат техничког прегледа) (категорија Б; класификациона ознака 123001) спратности П+1 на КП бр.15233 КО Лесковац у Лесковцу**

### ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Реконструкција и доградња предметних објеката планирана је на катастарској парцели КП бр.15233 КО Лесковац, у Лесковцу. Парцела је неправилног облика, терен на предметној парцели је релативно раван и на парцели се налазе укупно 3 објекта и то: објекат бр.1 – породична стамбена зграда, спратности П, бруто површине 120 m<sup>2</sup> (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта), затим објекат бр.2 – породична стамбена зграда површине 87 m<sup>2</sup> спратности П, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, и помоћни објекат бр.3 који је изграђен без одобрења за градњу. Објекти бр. 1 и 2 су предмет реконструкције и доградње са пренаменом, док је објекат бр.3 предвиђен за рушење односно уклањање са парцеле. Површина КП бр. 15233 КО Лесковац је 445 m<sup>2</sup>.

Пристап предметној парцели обезбеђен је директно са улице Степе Степановића, која се налази на катастарској парцели бр. 14295 КО Лесковац са јужне стране, одакле је омогућен колски и пешачки пристап парцели.

Терен на коме је планирана изградња објекта је приближно раван. За нулту коту узета је апсолутна кота терена 227,00 m.

На предметној парцели предвиђени број паркинг места је 3. Према нормативима за паркирање по наменама из ППР-3, за стамбену јединицу пројектовано је једно паркинг место, за пословни простор у објекту бр.1 где је предвиђен један до два запослена једно паркинг место, и за објекат техничког прегледа до пет запослених једно паркинг место.

### ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Парцела на којој је планирана реконструкција, доградња и пренамена објеката налази се у ул. Степе Степановића у Лесковцу, која је у обухвату ППР-3. Парцела има директан прилаз са улице Степе Степановића са које је обезбеђен колски и пешачки пристап.

Површина катастарске парцеле КП бр.15233 КО Лесковац је 445m<sup>2</sup>.Терен на коме је планирана изградња објекта је приближно раван. За нулту коту узета је апсолутна кота терена 227,00 m.

### ГРАНИЦА КОМПЛЕКСА

- са северне стране парцела се граничи са КП бр. 2368 КО Лесковац,  
- са источне стране парцела се граничи са КП бр. 2376, 2377, и 2379 КО Лесковац

- са јужне стране налази се приступни пут, улица под КП бр. 14295 КО Лесковац  
- са источне стране парцела се граничи са КП бр. 2366/1 на којој власник предметних објеката има удео 60/777.

### **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ**

На КП бр. 15233 КО Лесковац се налазе укупно 3 објекта и то: објекат бр.1 – породична стамбена зграда, спратности П, бруто површине 120 m<sup>2</sup> (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта), затим објекат бр.2 – породична стамбена зграда површине 87 m<sup>2</sup> спратности П, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, и помоћни објекат бр.3 који је изграђен без одобрења за градњу. Објекти бр. 1 и 2 су предмет реконструкције и доградње са пренаменом, док је објекат бр.3 предвиђен за рушење односно уклањање са парцеле.

### **ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА**

Планирани објекат бр.1 по намени стамбено-пословни позициониран је на јужној страни парцеле уз приступни пут односно улицу Степе Степановића. Са јужне стране објекат је као и постојећи планиран уз грађевинску линију која се поклапа са регулационом у ПРГ-у 3 и са источне односно југоисточне стране налази се пасаж путем кога се долази до планираног пословног објекта бр.2. са северне стране удаљеност од суседне парцеле КП бр. 2368 КО Лесковац 23.42m. Са источне стране објекат је на граници са суседном парцелом КП бр. 2379 КО Лесковац и инвеститор поседује сагласност власника над предметном парцелом. Удаљеност од КП бр. 2366/1 КО Лесковац са западне стране је 1,66m, односно 1,98 m. Удаљеност од планираног пословног објекта бр. 2 на парцели је 5,43m.

Планирани пословни објекат бр. 2 је позициониран на северној страни грађевинске парцеле, са оријентацијом слемена у правцу север-југ. Удаљеност од суседне парцеле КП бр. 2368 КО Лесковац са северне стране је 4,51, односно 4,33m. Са источне стране објекат је узсуседну КП бр. 2377 КО Лесковац, и инвеститор поседује сагласност власника поменуте парцеле да може вршити реконструкцију, доградњу и пренамену објекта. Са западне стране удаљеност од суседне парцеле КП бр. 2366/1 је 4,83m односно 5,58m.

### **ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ**

Приступ парцели планираној за реконструкцију и доградњу стамбено-пословног објекта планирана је преко постојећег прилаза директно са улице Степе Степановића, катастарске парцеле КП бр. 14295 КО Лесковац са јужне стране, одакле је омогућен колски и пешачки приступ парцели.

#### **1. Стамбено-пословни објекат, бр.1 класификационе ознаке 111012, категорије Б, спратности П+2**

Инвеститор предметних објеката “Kostić Empire” Д.О.О.Лесковац планира реконструкцију са доградњом и пренаменом стамбеног објекта бр.1 спратности П у стамбено пословни објекат спратности П+2.

Површина парцеле КП бр.15233 КО Лесковац је 445 m<sup>2</sup>. Стамбено-пословни објекат је слободностојећи.

**Укупна површина стамбено-пословног објекта** је нето површине 342,50 m<sup>2</sup> и бруто површине 397,48 m<sup>2</sup>, спратности П+2.

Предметни објекат има три етаж, приземну и две спратне етаже. Пословни простор је предвиђен једино у приземљу, док остала два спрата чине једну стамбену јединицу.

Светла висина пословног дела је 3.40m, док је светла висина у стамбеном делу 2,80m. Висина слемена објекта је на + 10,54m, а висина венца је такође на + 10,54 m изнад коте терена објекта.

Реконструкцијом стамбеног објекта предвиђа се промена намене приземне етаже у пословање (локал) као и доградња још две надземне етаже које ће бити

коришћене у сврху становања. У приземљу објекта од просторија планиран је локал са два улаза, санитарни чвор, котларница и улазни ходник где је смештено степениште за спратне етаже које воде у стамбени део објекта.

Етажа првог спрата је искључиво стамбеног карактера и ту се налази степениште, ходник, дневна соба са кухињом и трпезаријом, тоалет, купатило, и три спаваће собе.

Етажа другог спрата је такође стамбеног карактера и готово је идентичног садржаја као и етажа првог спрата.

Изнад објекта пројектован је двоводни кров са конструкцијом од челичних решеткастих носача и покривачем од трапезастог лима.

#### **АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:**

Стамбено пословни објекат је по захтеву инвеститора требало да у завршним обрадним слојевима зидова има највише заступљене природне материјале и традиционалну фасаду, уклопљене у модерну кубистичку форму објекта.

Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта, а преко бетонске плоче, хидроизолација типа КОНДОР 3. Армирано-бетонска плоча је дебљине  $d = 15 \text{ cm}$ . Објекат је по захтеву инвеститора, пројектован као скелетни АБ систем. Столарија је на целом објекту израђена од ПВЦ профила у боји антрацита. На фасади сем класичне демит фасаде коришћене су и декоративне листеле од опеке. Олуци су израђени од пластифицираног поцинкованог лима у боји по избору инвеститора. Челична кровна конструкција се штити од утицаја атмосферских падавина премазивањем антикорозивном, основном бојом и завршном бојом за метал у нијанси по избору инвеститора.

#### **КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:**

У конструктивном погледу објекат је скелетног система са армирано бетонским стубовима, и гредама као основним конструктивним елементима.

Темељење објекта извршено је тракастим темељима  $a/b = 75/40 \text{ cm}$  на слоју шљунка  $d=30 \text{ cm}$ , армиран са RA 10/15 у оба правца на слоју шљунка  $d=30 \text{ cm}$  и слоју мршаваг бетона  $d=7 \text{ cm}$ . Дубина фундарања износи 1,20cm.

Спољни зидови су израђени од опекарских блокова  $d = 25 \text{ cm}$ , и термоизолације у дебљини која ће бити димензионисана приликом израде елабората енергетске ефикасности. Унутрашњи зидови су блокова дебљине  $d=12 \text{ cm}$ , обострано малтерисаних и обојених дисперзивним бојама, и делом монтажних од гипс-картонских плоча. Под је планиран у складу са наменама просторија. у пословном делу, односно приземљу објекта под је планиран од гранитне керамике прве класе, у стамбеном делу у дневним борвацима, спаваћим собама планиран је под од паркета прве класе, док је у ходницима, купатилима и кухињама планиран под од керамике прве класе на слоју лепка, и хидроизолације у мокрим чворовима.

Кровна конструкција изнад објекта је челични профил укрупњен челичним спреговима, који се ослања на АБ међуспратну конструкцију. Детаљан прорачун главних кровних решеткастих носача биће обрађен у пројекту конструкције уз пројекат за грађевинску дозволу. Кров планираног објекта је двоводни са нагибом кровних равни од  $10^\circ$ .

#### **ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ**

Предметни објекат користиће постојећи прикључак на електродистрибутивну мрежу уз повећање снаге на 17,25kW.

#### **ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА**

Користи се постојећи прикључак прикључак на водоводну и канализациону мрежу.

## **2. Пословни објекат, бр.2 (зграда техничког прегледа возила)** **класификационе ознаке 123001, категорије Б, спратности П+1**

Инвеститор предметних објеката „Kostić Empire” Д.О.О.Лесковац планира реконструкцију са доградњом и пренаменом стамбеног објекта бр.2 спратности П у пословни објекат, односно зграду техничког прегледа спратности П+1. Површина парцеле КП бр.15233 КО Лесковац је 445 m<sup>2</sup>. Пословни објекат је слободностојећи.

**Укупна површина пословног објекта** је нето површине 114,24 m<sup>2</sup> и бруто површине 124,15 m<sup>2</sup>, спратности П+1.

Предметни објекат има две етаже, приземну и једну спратну етажу.

Приземна етажа налази се на нивоу коте терена ±0,00м што одговара апсолутној коти од +227.00. У приземној етажи налази се линија техничког прегледа, гардероба за упошљенике техничког прегледа, чекаоница за странке, санитарни чвор и степенитни простор за спратну етажу објекта. Светла висина приземне етаже је 3,40м.

На првом спрату објекта, на коти +3,60м у односу на ниво коте терена, односно апсолутној коти од +230.60м налази се ходник, канцеларија за прегледаче администрације, канцеларија за осигурање и канцеларија за регистрацију возила. Светла висина спратне етаже је +2,60м.

Изнад објекта пројектован је једноводни кров из више нивоа на различитим висинама приказаних у графичким прилозима са конструкцијом од челичних решеткастих носача и покривачем од трапезастог лима.

### **АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:**

За пословни објекат планира се изградња у систему челичне једнобродне хале са челичним стубовима од ХОП профила, хоризонталним и вертикалним спреговима и кровним решеткастим носачима који ће детаљније бити приказани у пројекту конструкције уз пројектно-техничку документацију за грађевинску дозволу.

Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта, и канала линије техничког прегледа.

### **КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:**

У конструктивном погледу објекат је система челичне једнобродне хале са АБ темељима и гредама као главним елементима, челичних стубова одговарајућег пресека од ХОП профила, и челичних решеткастих носача.

Спољни зидови су израђени од алуминијумских термоизолационих панела. Унутрашњи зидови су такође од алуминијумских термоизолационих панела. Под је планиран у складу са наменама просторија. У приземљу објекта под је планиран од феробетона дебљине 15цм, у санитарном чвору планиран је под од керамичких плочица на слоју грађевинског лепка и хидроизолације, док је на спрату објекта планирана обрада челичне монтажне међуспратне конструкције од дрвеног материјала.

Кровна конструкција изнад објекта је челични профил укрупњен челичним спреговима, који се ослања на вертикалне конструктивне елементе. Детаљан прорачун главних кровних решеткастих носача биће обрађен у пројекту конструкције уз пројекат за грађевинску дозволу. Кров планираног објекта је једноводни са нагибом кровних равни од 10°, без надстрешнице.

### **ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА** **ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ**

Предметни објекат користиће постојећи прикључак на електродистрибутивну мрежу уз повећање снаге на 17,25 kW.

**ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА**

Користи се постојећи прикључак прикључак на водоводну и канализациону мрежу.

**Табеларни приказ површина објекта****Објекат бр.1 постојеће стање: стамбени**

Табела површина		
Редни број	Назив просторије	Површина (m <sup>2</sup> )
1	Ходник	4,37
2	Купатило	4,83
3	Кухиња са трпез.	16,81
4	Спаваћа соба	14,19
5	Дневна соба	19,00
6	соба	9,65
7	соба	16,55
8	соба	14,84
<b>Нето површина</b>		<b>100,24</b>
<b>Бруто површина</b>		<b>120,00</b>

**Објекат бр.1 новопроектвано стање: стамбено-пословни**

Табела површина на приземљу – новопроектвано стање				
Редни број	Назив просторије	Површина (m <sup>2</sup> )	О(m')	Обрада пода
1	пасаж	26,92	26,17	бетон
2	локал	77,85	40,56	керамика
3	wc	1,71	7,40	керамика
4	улазни део	5,35	6,95	керамика
5	котларница	4,90	6,95	керамика
<b>Нето површина</b>		<b>116,73</b>		
<b>Бруто површина</b>		<b>132,00</b>		

Табела површина I спрат – новопроектвано стање				
Редни број	Назив просторије	Површина (m <sup>2</sup> )	О(m')	Обрада пода
1	Степениште	13,05	15,12	керамика
2	Ходник	9,77	20,74	керамика
3	Тоалет	3,03	7,40	керамика
4	Купатило	4,98	8,97	керамика
5	Дечија соба	13,19	14,34	Паркет
6	Дечија соба	15,48	15,98	Паркет
7	Спаваћа соба	10,97	12,54	Паркет
8	Остава	4,63	8,26	керамика
9	Дневни боравак са трпезаријом и кухињом	37,31	29,93	Паркет/керамика
<b>Нето површина</b>		<b>112,33</b>		
<b>Бруто површина</b>		<b>132,74</b>		

**Табела површина II спрат – новопроектовано стање**

Редни број	Назив просторије	Површина (m <sup>2</sup> )	О(m')	Обрада пода
1	Степениште	13,05	15,12	керамика
2	Ходник	10,47	20,74	керамика
3	Тоалет	3,03	7,40	керамика
4	Купатило	4,98	8,97	керамика
5	Спаваћа соба	12,70	14,34	паркет
6	Дечија соба	15,27	15,98	паркет
7	Дечија соба	10,98	12,54	паркет
8	Остава	3,95	8,26	керамика
9	Дневни боравак са трпезаријом и кухињом	39,01	27,58	Паркет/керамика
<b>Нето површина</b>		<b>113,44</b>		
<b>Бруто површина</b>		<b>132,74</b>		

**Објект бр. 2 постојеће стање: стамбени**

**Табела површина**

Редни број	Назив просторије	Површина (m <sup>2</sup> )
1	ходник	3,91
2	wc	3,99
3	спаваћа соба	15,22
4	предсобље	12,10
5	дневна соба	13,88
6	кухиња са трпезаријом	9,97
7	надстрешница	3,73
8	ходник	2,82
9	купатило	5,11
<b>Нето површина</b>		<b>70,73</b>
<b>Бруто површина</b>		<b>87,40</b>

**Објект бр. 2 новопроектовано стање: пословни**

**Табела површина на приземљу – обј. бр. 2**

Редни број	Назив просторије	Површина (m <sup>2</sup> )	О(m')	Обрада пода
1	технички преглед	61,82	36,56	феробетон
2	степениште	5,62	11,76	метал
3	санитарни чвор	3,37	7,96	керамика
4	чекаоница за странке	3,73	8,56	керамика
5	гардероба за запослене	3,66	8,44	керамика
<b>Нето површина</b>		<b>78,20</b>		
<b>Бруто површина</b>		<b>84,00</b>		



<b>Објекат бр. 2 новопроектовано стање: пословни</b>				
<b>Табела површина на спрату – обј. бр. 2</b>				
<b>Редни број</b>	<b>Назив просторије</b>	<b>Површина (m<sup>2</sup>)</b>	<b>О(m')</b>	<b>Обрада пода</b>
1	Степениште	3,44	8,16	Метал
2	Ходник	3,91	8,92	Бродски под
3	Канцеларија за осигурање	4,83	9,48	Бродски под
4	Канцеларија за регистрацију	12,58	14,65	Бродски под
5	Канцеларија за прегледаче администрације	11,28	14,65	Бродски под
<b>Нето површина</b>		<b>36,04</b>		
<b>Бруто површина</b>		<b>40,15</b>		
<p>Укупна нето површина новопроектованог објекта бр.1: 342,50 м<sup>2</sup>  Укупна бруто површина новопроектованог објекта бр.1: 397,48 м<sup>2</sup></p> <p>Укупна нето површина новопроектованог објекта бр.2: 114,24 м<sup>2</sup>  Укупна бруто површина новопроектованог објекта бр.2: 124,15 м<sup>2</sup></p> <p>Површина КП бр.15233 КО Лесковац: 445 м<sup>2</sup></p> <p>Индекс заузетости: 48,71%  Индекс изграђености: 1,172</p>				
<b>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b>	<p><b>Објекат бр.1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Класификациона ознака: 111012 – Издвојене куће за становање, до 2000м<sup>2</sup> и П+4+Пк</li> <li>• Категорија: Б</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта: 76,77 %</li> </ul> <p>• Класификациона ознака: 122011 – Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Категорија: Б</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта: 23,23 %</li> </ul>			
	<p><b>Објекат бр.2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 123001 – Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.</li> <li>• Категорија: Б</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта: 100 %</li> </ul>			
<b>Правила уређења и грађења</b>				
<b>Плански основ</b>	План генералне регулације 3 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.7/14)			

<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Сходно Плану генералне регулације 3 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.7/14):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Према графичком прилогу бр.4 "Планирана намена површина", предметна КП бр. 15233 КО Лесковац, припада целини 4 - блоку 24, и налази се у зони <b><u>породичног становања</u></b></li> </ul> <p><b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</b></p> <p>Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду, односно зоне и целине за које није предвиђен урбанистички пројекат.</p> <p><b><u>3.1.Грађевинско земљиште</u></b></p> <p>Правила грађења на грађевинском земљишту дефинисана су као: <b>скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката</b> (као општа и правила по наменским и функционалним целинама и подцелинама).</p> <p><b>3.1.1. Општа правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела</b></p> <p><b>Општа правила парцелације</b> су елементи за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.</p> <p><b>Облик и површина грађевинске парцеле:</b> независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати <b>директан приступ</b> на јавну површину -улицу, односно јавну саобраћајну површину.</p> <p>Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене.</p> <p><b>Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле</b></p> <p>Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим правилником на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле</p> <p><b>Исправка граница парцеле</b> врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирање катастарске парцеле која испуњава услове формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.</p> <p>Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.</p> <p><b>Исправка граница свих суседних грађевинских парцела</b> може се вршити према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске</p>
--	--

парцеле.

Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из плана.

### **3.1.2. Општа правила грађења**

Општа правила грађења важе за све зоне у целинама и подцелинама у обухвату Плана.

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

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила која су иста за све зоне и посебна правила грађења за сваку зону.**

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

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

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

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

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

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање, привређивање и пратеће садржаје у функцији становања.

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

#### ***Претежне намене површина***

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

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

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

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености

парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели компатибилних намена бр.4.

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

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

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

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

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

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

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

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

***Надземна грађевинска линија***

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката.

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

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

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

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

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

### **Удаљеност од границе парцеле**

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

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

### **Висина објекта**

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

### **Релативна висина објекта**

-Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;

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

**Кота приземља 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 и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

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

-излози локала -0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

-транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;

-платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом -1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,

-конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 м.

**Грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију

–уколико је мин. 3,0м удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

-на делу објекта према предњем дворишту 1,20м али укупна површина грађевинских

елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) -0,60м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) -0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;

-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражне линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

**Отворене спољне степенице** -могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м; Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

**Начин обезбеђивања приступа парцели**

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

**Паркирање и гаражирање**

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

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели бр.12. Нормативи за паркирање по наменама

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

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

**Одводњавање и нивелација**

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

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

**Архитектонско обликовање**

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

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препоручује се изградња косог крова.

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

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

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

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

### ***Ограђивање***

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

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

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м 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 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

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

У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују.

### ***Изградња других објеката на истој грађевинској парцели***

Могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, и сл.).

### ***Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:***

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцелу у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта, могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.

-Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама а делимично и на вишим етажама;

-Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;

-Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели;

-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.

-Габарити објеката који се налазе између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;

-У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;

-Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;

-У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе;

-У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције.

-У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зоне а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије).

***Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом***

Постојећи објекти, **легално грађени** а који су у супротности са планираном наменом површина и спратности утврђене за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

Обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту;

Реконструкција свих врста инсталација;

Доградња санитарних просторија до 12м<sup>2</sup>;

Адаптација таванског простора стамбеног објекта у оквиру постојећег габарита у стамбени простор.

**3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама и зонама**  
**ЗОНА СТАНОВАЊА**

**Правила грађења за зону становања средњих густина ГН=(25-80ст/ха)ГС=(10-25стана/ха)**

Становање у целини **1** (подцелине **1а** и **1б**), целини **2**, целини **3** и целини **4**

***Доминантна намена:*** Становање (породични и вишепородични објекти), вишепородични објекти социјалног становања, пословање и привређивање у оквиру зоне и дуж линијских центара

***Пратеће намене у оквиру зоне становања:*** у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања и градског центра, **пословање, услужне делатности**, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји. Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

***Породично становање***

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

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

-за двојни објекат.....400 м<sup>2</sup> (две по 200 м<sup>2</sup>)



-објеката у непрекинутом низу.....	200 м <sup>2</sup>
-полуатријумски објекат.....	200 м <sup>2</sup>
-објекти у прекинутом низу.....	200 м <sup>2</sup>
<b>Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:</b>	
-за слободностојећи породични стамбени објекат.....	10,00м
-двојни објекат.....	16,00 м (два по 8,00 м)
-објекат у непрекинутом низу.....	5,00
<b>Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:</b>	
Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи 400м <sup>2</sup>	
<b>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу</b> мањег производног објекта износи 16,00м.	
<b>Положај објекта у односу на регулацију</b>	
Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 –План регулације и нивелације;	
<b>Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката</b>	
Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.	
<b>Најмања удаљеност објеката од границе парцеле</b>	
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:	
1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....	1,00м
2.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....	3,00м
<b>Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели</b>	
Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.	
<b>Породично становање</b>	
-индекс заузетости парцеле:.....	50%
<b>Највећа дозвољена спратност и висина објеката</b>	
Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. П+2+Пк (приземље, две етаже и поткровље).	
<b>Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању</b>	
На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања.	
Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут.	

	<p>Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат.</p> <p>У зони становања на парцелама већим од 400м<sup>2</sup>, где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и <b>пословне објекте</b>.</p> <p>Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.</p> <p>Спратност пословног објекта у је мах.П+1</p> <p>У случају да се пословање планира у основном (породичном ) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.</p> <p>Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% бруто површине објекта.</p> <p>Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70% бруто површине објекта.</p> <p>Производна делатност може егзистирати пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.</p> <p><b>Градња на грађевинској парцели намењеној објектима мање производне делатности</b></p> <p>У оквиру грађевинске парцеле у зони становања дозвољена је изградња: пословно производних објеката</p> <p>Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.</p> <p>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.</p> <p><b>Помоћни објекти</b></p> <p>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 30м<sup>2</sup>.</p> <p>Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални;</p> <p>Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље);</p> <p>Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0м (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.</p>
<p><b>Габарит објекта, Бруто површина објекта</b></p>	<p>У складу са Идејним решењем:</p> <p><b>Објекат бр.1:</b></p> <p>НЕТО површина приземља обј. бр.1 116,73м<sup>2</sup></p> <p>НЕТО површина 1.спрата обј. бр.1 112,33м<sup>2</sup></p> <p>НЕТО површина 2.спрата обј. бр.1 113,44м<sup>2</sup></p> <p><b>Укупна нето П обј.бр.1: 342,50м<sup>2</sup></b></p> <p>БРУТО површина приземља обј. бр.1 132,00м<sup>2</sup></p> <p>БРУТО површина 1.спрата обј. бр.1 132,74м<sup>2</sup></p> <p>БРУТО површина 2.спрата обј. бр.1 132,74м<sup>2</sup></p> <p><b>Укупна БРГП објекта бр.1: 397,48м<sup>2</sup></b></p> <p>Укупна нето површина пословног дела 79,56 м<sup>2</sup></p> <p>Укупна нето површина стамбеног дела 262,94 м<sup>2</sup></p>

	<p><b>Објекат бр.2:</b>  НЕТО површина приземља обј. бр.2 78,20m<sup>2</sup>  НЕТО површина 1.спрата обј.бр.2 78,20m<sup>2</sup>  Укупна НЕТО површина објекта бр.2 114,24m<sup>2</sup>  БРУТО површина приземља обј. бр.2 <b>84,00 m<sup>2</sup></b>  Укупна НЕТО површина објекта бр.2 78,20m<sup>2</sup>  Укупна БРГП објекта бр.2 <b>124,15m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Укупна бруто површина – заузетост: 216,74 m<sup>2</sup></b>  <b>Укупна БРГП: 521,63m<sup>2</sup></b></p>
<b>Индекс изграђености</b>	Према ИДР..... <b>1,17</b>
<b>Индекс заузетости %</b>	Према ИДР..... <b>48,71 %</b> (максимално 50% према Плану)
<b>Паркирање</b>	У складу са наменом објекта и ИДР предвидети <b><u>3 (три) паркинг места на КП бр. 15233 КО Лесковац</u></b>
<b>Спратност објекта</b>	Спратност (надземних и подземних етажа): Објекат 1: П+2 Објекат 2: П+1
<b>Број функционалних јединица/станова</b>	Објекат 1: 2 функционалне јединице Објекат 2: 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. За градњу објекта на удаљености од границе парцеле која је мања од Планом прописане, инвеститор је прибавио сагласност власника суседних парцела.
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	Према ситуационом плану идејног решења.
<b>Висинске коте</b>	<p><b>Објекат 1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Висина објекта ( венац,слеме,повучени спрат идр.): слеме:+10,54 m, венац: +10,54 m</li> <li>- Апсолутна висинска кота ( венац,слеме,повучени спрат и др.)(+227,00 m ) слеме:+237,54 m, венац: +237,54 m</li> <li>- Спратна висина: +3,30 m (пословни део), +2,80 m (стамбени део)</li> </ul> <p><b>Објекат 2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Висина објекта ( венац,слеме,повучени спрат идр.): слеме:+7,80 m, венац: +3,85 m, +5,13 m</li> <li>- Апсолутна висинска кота ( венац,слеме,повучени спрат и др.)(+227,00 m ) слеме:+234,80 m, венац: +232,13 m, +230,85</li> </ul> <p>Спратна висина: +3,40 m, +2,60 m</p>
<b>Кров</b>	<p>Према идејном решењу</p> <p>Објекат 1:  оријентација слемена: исток-запад  нагиб крова: 8°  материјализација крова: ТР лим</p> <p>Објекат 2:  оријентација слемена: север-југ  нагиб крова: 10°  материјализација крова: ТР лим</p>

<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	У складу са ИДР.
<b>Архитектонско обликовање / фасада, боја, отвори, материјал /</b>	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела и идејном решењу.
<b>Етапност изградње</b>	/
<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални
<b>Прилаз парцели и објекту</b>	Према ситуацији ИДР, пешачки и колски приступ предметним објектима на КП бр. 15233 КО Лесковац остварује се са КП бр. 14295 КО Лесковац – Улица Степе Степановића. Према условима ЈП «Урбанизам и изградња», бр.495/21 од 23.02.2021.године: «предметна парцела може остварити један колско-пешачки прилаз на земљиште јавне намене – саобраћајну површину са своје југозападне стране, на улици Степе Степановића, како је приказано у достављеном Идејном решењу, преко постојећег нивоа тротоара и ивичњака, максималне ширине 2,50м. Због једносмерног кретања возила кроз пасаж планираног објекта бр. 1, препорука је поставити саобраћајну сигнализацију, при улазу/излазу на/из парцеле.»
<b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b>	Површинске воде са предметне парцеле не усмеравају према суседним парцелама.
<b>Нивелација парцеле</b>	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
<b>Зелене површине</b>	11,92% Препорука је да се према ободним парцелама предвиди густо зеленило.
<b>Мере заштите</b>	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.
<b>Заштита од потреса</b>	Објекат реализовати у складу са законским прописима.
<b>Енергетска ефикасност</b>	<b>Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда.</b>
<b>Посебни услови</b>	/
<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>	
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Услови за пројектовање и прикључење објекта: реконструкција и доградња са пренаменом објекта бр.1 у стамбено-пословни објекат, спратности П+2, и реконструкција и доградња са пренаменом стамбеног објекта бр.2 у пословни објекат, спратности П+1, бр. 8О.0.0.0- Д.10.02.-41928-21 од 22.02.2021. године, издати од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, огранак Електродистрибуција Лесковац и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне

		енергије бр. 80.0.0.0- Д.10.02.-41928-21-УГП који је потребно попунити, потписати и доставити уз захтев за пријаву радова.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење за реконструкцију и доградњу са пренаменом објекта бр.1 у стамбено-пословни објекат, спратности П+2, и реконструкција и доградња са пренаменом стамбеног објекта бр.2 у пословни објекат, спратности П+1 на КП бр. 15233 КО Лесковац у Степе Степановић у Лесковцу, број 18/2021 од 11.02.2021. године издати од ЈКП „Водовод“ Лесковац, ул. Пана Ђукића бр. 14
Услови у погледу прикључења на јавни пут	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, бр. 465/21 од 23.02.2021. године, издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња“, Трг револуције бр. 45, Лесковац
Услови „Телеком Србија“	<input checked="" type="checkbox"/>	Технички услови за пројектовање и извођење радова бр. А334-47117/4-2021 од 11.02.2021. 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	<input type="checkbox"/>	Обавештење, бр. 217-1574/21 од 09.02.2021.године, издато од стране МИНИСТАРСТВА УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације, Ул. Мајора Тепића бр. 4 Лесковац
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 водова, 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 објекта ("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 водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр.</u></b>

	<p><u>73/2019):</u></p> <p><input type="checkbox"/> 4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 73/2019).</p> <p><input type="checkbox"/> 5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Сл. гласник РС”, бр. 73/2019).</p>
<p><b>Саставни део локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење бр. А0 - 67/2020 (0.Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре) из јануара 2020.год., урађено од стране „BUILD UP INVEST“ Лесковац, ул. Старине Новака бр.34А оверено од стране главног и одговорног пројектанта Марије Момчиловић, број лиценце 300 А00056 19 и одговорног лица пројектанта, Драгана Јовановића</p>
<p><b>Рок важења локацијских услова</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Напомене</b></p>	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу, у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је приложити <u>пројекат рушења делова евидентираних постојећих стамбених објеката бр.1 и бр.2 спратности II помоћног објекта бр. 3 спратности II на КП бр. 15233 КО Лесковац.</u> <u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити елаборат енергетске ефикасности.</u></p> <p>У складу са условима ЈП „Урбанизам и изградња“, Услови за пројектовање и прикључење, бр. 465/21 од 23.02.2021. године, који су издати у поступку обједињене поцедуре, а с обзиром на будућу намену објекта бр.2: <b>У Пројекту за грађевинску дозволу (текстуалном и графичком делу) јасно назначити за коју врсту возила је планирана изградња објекта за вршење техничког прегледа</b>, а у складу са ставом 1, члана 3. Правилника о техничком прегледу возила („Службени гласник РС“ бр. 31/2018 и 70/2018), ради дефинисања технолошке линије за вршење техничког прегледа возила. У графичким приказима дефинисати саобраћајно решење уз обавезно поштовање услова ЈП „Урбанизам и изградња“.</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</p>

	<p>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>		
<p><b>Поука о правном леку</b></p>	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.</p>		
<p><b>Локацијске услове доставити</b></p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>		
<p><b>Такса</b></p>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16, „Службени гласник РС“, бр.15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од <math>76,77\% \times 397,48 \text{ m}^2 \times 61 \text{ дин./m}^2 + 23,23\% \times 397,48 \text{ m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2 + 124,15 \text{ m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2 = \mathbf{18.613.87 + 8.033.11 + 10.801.05 = 37.448.03 \text{ дин.}}</math> на жиро рачун бр. <b>840-742241843-03</b>, по моделу <b>97</b> са позивом на број <b>21-058</b>, у корист града Лесковца и <b>доказ о уплати за издавање локацијских услова, као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и издате услове ималаца јавних овлашћења потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре.</b></p>		
<p><b>Обрађивач</b></p>	<p><b>Руководилац групе за израду локацијских услова</b></p>	<p><b>Шеф одсека за обједињену процедуру</b></p>	<p><b>Шеф одељења за урбанизам</b></p>
<p>Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.</p>	<p>Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.</p>	<p>Душанка Здравковић, дипл. правник</p>	<p>Јасминка Миленковић, дипл. правник</p>