



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-2251-LOCH-3/2021

Заводни бр.: 353-165/21-02

Датум: 28.05.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву СЗТР "Декор плус триста чуда" Бобан Бешић ПР, ул. Јужноморавских бригада 237, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Стојановић Жикице из Брестовца, ул. Трг слободе бр. 5, 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, 9/2020 и 52/2021), 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 б "Дубочица" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију, доградњу и пренамену постојеће породично стамбене зграде спратности "П" (у евиденцији РГЗ-а објекат бр.1), у стамбено-пословни објекат спратности П+2 (пословни простор у приземљу, са две стамбене јединице - једна на првом и једна на другом спрату), у ул. Јужноморавских бригада у Лесковцу, на КП бр. 4396 КО Лесковац

Датум подношења захтева	19.04.2021.год. (усаглашени захтев)	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	СЗТР "Декор плус триста чуда" Бобан Бешић ПР
	Адреса	ул. Јужноморавских бригада 237, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме/ назив лица	Жикица Стојановић
	Адреса	ул. Трг слободе бр. 5, Брестовац
	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	☒	<p>-Катастарско топографски план у .пдф и .dwg формату урађен од стране геодетског бироа "Гео пројект инжењеринг", ул. Бабичког одреда бб, Лесковац;</p> <p>-Изјава (сагласност) суседа - сувласника КП бр. 4395 КО Лесковац, Младеновић Добрунке и Симић Стане, оверена под бр. УОП-Т:17-2021 код Јавног бележника Милоша Соколовића, ул. Стојана Љубића 14/1, Лесковац;</p> <p>-Сагласност суседа - власника КП бр. 4397 КО Лесковац, Митић Олге, оверена под бр. УОП-І:2017-2020 код Јавног бележника Милоша Соколовића, ул. Стојана Љубића 14/1, Лесковац.</p>
----------------------------------	---	--

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	ул. Јужноморавских бригада, Лесковац		
Документација прибављена путем ЦЕОП-а од РГЗ-а	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-7798/2021 од 26.04.2021.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .DXF формату и списак парцела за КП бр. 4396 КО Лесковац од 26.04.2021.год.; • Уверење бр. 952-04-308-914/2021 од 27.04.2021.год. издато од РГЗ Одељење за катастар водова Врање којим се потврђује да на КП бр. 4396 КО Лесковац нема евидентираних подземних и надземних водова. 		
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
	4396	Лесковац	348,00m ²

Постојећи објекти на парцели

Податак о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења предметног објекта	<p>У складу са Идејним решењем објекат/део објекта без одобрења за градњу предвиђен за рушење приказан је у склопу архитектонског дела пројекта на ситуационом плану - основа приземља постојеће стање и ситуационом плану - основа приземља новопројектовано стање.</p> <p>Према техничком опису из идејног решења - постојеће стање наведено је следеће: Објекат бр.2 је спратности П, објекат без одобрења за градњу, породично-стамбена зграда површине 39м² и планирано је његово уклањање. Објекат бр.3 је спратности П,</p>
--	---

	<p>површине 36м² и планирано је његово задржавање и рушење малог дела објекта, тако да је део који се руши 2,10м², а део који се задржава 30,90м². Објекат бр.4 је помоћна зграда, спратности П, такође без одобрења за градњу и планирано је његово уклањање.</p> <p>УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА НАВЕДЕНИХ ОБЈЕКТАТА.</p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>Назив: Зграде за трговину на велико и мало Објашњење: 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. Додатни критеријум: До 400 м² и П+1 Класификациони број: 123001 Категорија: Б Учешће у укупној површини објекта: 27,68%</p> <p>-----</p> <p>Назив: Стамбене зграде са два стана Објашњење: Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.) Додатни критеријум: До 2.000 м² и П+4+Пк (ПС) Класификациони број: 112112 Категорија: Б Учешће у укупној површини објекта: 72,32%</p>
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 6 "Дубочица" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/15)</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Према графичком прилогу бр.5 "План намена површина", предметна КП бр. 4396 КО Лесковац, припада грађевинском блоку 30, целини 3 и налази се у зони породичног становања.</p> <p>Према графичком прилогу бр.9 "Карта спровођења плана", КП бр. 4396 КО Лесковац припада зони која је предвиђена за директно спровођење према Плану генералне регулације 6 "Дубочица" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/15).</p> <p>2. ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА</p> <p>2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ, МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА</p> <p>Целина 3 П= 10,46 ха (западно од ул. Јужноморавских бригада - део блока 30) Обухват: Налази се између осовина ул. Дубочице на југу, ул. Јужноморавских бригада на истоку, ул. Светозара Милетића на северу и ул. Ђуре Салаја на западу. Претежна намена породично становање-задржава се постојећа зона породичног становања са двојним и самосталним објектима на грађевинској парцели и њихово унапређење кроз повећање стамбеног простора и унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију). Спровођење је директно према условима из Плана. <i>Пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне породичног</i></p>

становања, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта. Постојећи пословни објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана. Пословање на парцели у оквиру зоне становања може да буде и доминантно на парцели, а уређује се према условима и параметрима која важе за претежну намену породично становање.

Парцеле који не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине представљају катастарску парцелу и даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења директно из Плана.

Уколико се створе услови укрупњавањем парцела формирање грађевинске парцеле у том случају могућа је градња према параметрима прописаним за зону породичног становања.

Изградња нових објеката на неизграђеним парцелама могућа је у оквиру дозвољених параметара за зону породичног становања.

Урбана обнова у зони породичне градње на парцелама које немају основ да буду грађевинске, као и на парцелама које имају неусловне објекте могућа је градња вишепородичних објеката формирањем грађевинске парцеле за вишепородични објекат према смерницама за урбану обнову и обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

Претежна намена -вишепородично становање

Задржава се постојећа зона вишепородичног становања и унапређује према условима дефинисаним за ову зону кроз (санацију, адаптацију, и повећање енергетске ефикасности). Не предвиђа се доградња објекта. Површина ван габарита вишепородичног објекта представља јавну блоковску површину која није предвиђена за градњу, осим партерног уређења, озелењавање, урбани мобилијар, паркирање и сл.

Изградња новог објекта вишепородичног становања на формираној грађевинској парцели за вишепородично становање, могуће пословање у оквиру објекта у оквиру дозвољених параметара за

изградњу вишепородичног објекта и обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у Плану су дефинисана на основу смерница из важећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, усклађених са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/2015), тако да се на оптималан начин хармонизују најповољнији услови за изградњу које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења одређена су за грађевинске парцеле, односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

Систематизована су тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила), за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:

- **општих правила за парцелацију,**
- **општих правила за регулацију и**
- **општих правила за изградњу.**

Општа правила за парцелацију су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне

површине).

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објеката, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Правила за парцелацију

Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација за слободностојећи објекат.

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Регулациона линија

То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација

Грађевинска линија

То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и

		<p>саобраћајне мреже.</p> <p>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.</p> <p>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација</p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ		
	<p>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</p>	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, - на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, - у заштитној зони водотокова.
	<p>Положај објекта на парцели</p>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
	<p>Висина објекта</p>	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом

		<p>терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта,</p> <p>2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца,</p> <p>3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</p> <p>4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</p>
	<p>Кота приземља објекта</p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <p>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</p> <p>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте,</p> <p>3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима</p>
	<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p>	<p>На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, 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, летња кухиња, и сл).</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>
	<p>Грађевински елементи објекта</p>	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1) излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,</p> <p>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</p> <p>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m,</p> <p>4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према</p>

		<p>конкретним условима локације и</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p>
	Испади на објекту	<p>Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
	Отворене спољне степенице	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
	Грађевински елементи испод коте тротоара	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници објекта обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 4 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и</p>

	<p>примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>
Одводњавање и нивелација	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>
Ограђивање	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p>
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	<p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Објекат који има споменичка својства у обухвату Плана усклађује се према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.</p>

Табела 4 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	м ²	70
	Вишеетажна зграда ван блока	м ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8

	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	m ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	m ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	m ²	50-80
	Мешовита трговина	m ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m ²	30-600
	Посластичарница	m ²	40-80
	Дуван, новине	m ²	20-30
Угоститељски објекти	Техничка роба	m ²	25-50
	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
Здравствени објекти	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Амбуланте	m ² запослени	30-70 3-7
	Апотека	m ²	30-45

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата су по претежним наменама (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општина правилима за парцелацију, регулацију и изградњу према важећем закону.

2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 3,00 ара, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле. Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели свде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена становање

Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m², важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле

Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред мин.удаљења 2,5m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300,00m ² , двојног објекта је 400,00m ² (две по 200,00m ²), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00m ² , као и објеката у прекинутом низу - 200,00m ² . Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 m, двојних објеката 16,00 (два по 8,00 m) и објеката у непрекинутом низу 5,00m.
Максимална спратност објекта	Четири надземне етаже
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских

парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом и објеката који су на локацијама за које је прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта:

Постојећи објекти који су у супротности са планираном наменом површина и који су на локацијама за које је прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта, могу се реконструисати, адаптирати, текуће и инвестиционо одржавати, 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, а такође и реконструкција свих врста инсталација.

До привођење простора планираној намени могућа је адаптација таванског простора у **оквиру постојећег габарита стамбеног објекта** и пренамена у стамбени простор, доградњом (надзиђивања) таванског простора до висине 1,20m.

Није предвиђена промена намене постојећих помоћних објеката и њихова доградње, осим текућег одржавања до привођење простора планираној намени.

2.1.2. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

Планиране намене површина

У обухвату плана дефинисана је:

- основна или претежна намена;
- могуће компатибилне (пратеће намене) и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони

Претежна намена је основна намена дефинисана у графичком прилогу бр. 5. **План намена површина.**

Компатибилне намене су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама одређени су у склопу допунских намена за сваку намену и дати у приложеној **табели 5- Табела основних и компатибилних намена.** То су алтернативне намене у које целина може да се трансформише, без промене Плана, према условима и нормативима који важе за ту намену.

Класа и намена објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Табела 2 - Табела основних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА									
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне функције/образовање, здравство, управа, социјална заштита,...	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+

0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И ПРЕНАМЕНУ ПОРОДИЧНО-СТАМБЕНОГ У СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ ДОМИНАНТНЕ КАТЕГОРИЈЕ Б, КЛАСИФИКАЦИОНЕ ОЗНАКЕ 112112, СПРАТНОСТИ П+2, НА КП.БР. 4396 КО ЛЕСКОВАЦ У ЛЕСКОВЦУ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Породично стамбени објекат који је предмет реконструкције, доградње и пренамене је слободностојећи објекат, спратности П на КП бр 4396 Ко Лесковац у Лесковцу. Предметни објекат је површине по катастарском стању 44м², а по фактичком стању 49,77м². На основу изјаве власника објекта, на објекту бр.1 нису вршене никакве интервенције, нити измене у габариту и волумену, у питању је објекат старије градње, тако да је постојеће стање у графичкој документацији пројекта архитектуре приказано у габаритима фактичког стања са катастарско-топографског плана израђеног од стране „Геопроект инжењеринг“ Лесковац.

Објекат садржи укупно четири просторије, односно четири собе светле висине 2,42м и 2,45м са котом венца 2,75м и котом слемена 4,50м. Кота приземља је у нивоу коте терена, односно +227,50м апсолутне коте.

Сажети технички опис из идејног решења

Што се конструкције објекта тиче објекат је фундиран тракастим темељима од бетона, подна конструкција је такође од бетона, масивног конструктивног система са зидовима од пуне опеке, и међуспратном конструкцијом типа „каратаван“. Столарија је од дрвета чамове грађе, кровна конструкција класична од дрвене грађе са четвороводним кровом и покривачем од фалцованог црепа. Улаз у објекат налази се са југоисточне стране објекта.

На предметној парцели има још три саграђена објекта спратности П и сви су без одобрења за градњу.

Објекат бр.1, уписан у катастру као стамбено-породична зграда спратности П, саграђен пре доношења прописа о изградњи објекта површине П=44,00 m² је предмет реконструкције, доградње и пренамене.

Објекат бр.2 је спратности П, објекат без одобрења за градњу, породично-стамбена зграда површине 39m² и планирано је његово уклањање.

Објекат бр.3 је спратности П, површине 36m² и планирано је његово задржавање и рушење малог дела објекта, тако да је део који се руши 2,10m², а део који се задржава 30,90m².

Објекат бр.4 је помоћна зграда, спратности П, такође без одобрења за градњу и планирано је његово уклањање.

Постојећи индекс изграђености је 0,396.

Постојећи степен заузетости је 39,59%.

ОПШТИ ДЕО:

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ:

На основу захтева инвеститора СЗТР „Декор плус триста чуда“ предузетника Бобана Бешића, са адресом ул. Јужноморавских бригада 237, 16000 Лесковац, приступљено је изради пројектно-техничке документације ИДР – Идејног решења за реконструкцију, доградњу и пренамену породично-стамбеног у стамбено-пословни објекат. Стамбено-пословни објекат, ДОМИНАНТНЕ КАТЕГОРИЈЕ Б, класификационе ознаке 112112, јесте слободностојећи објекат, спратности П+2. Изградња објекта планирана је на КП.бр. 4396 КО Лесковац у Лесковцу. На парцели постоји више објеката, објекат бр.1 који је предмет реконструкције, доградње и пренамене спратности П, је површине по катастарском стању 44m², а по фактичком стању 49,77m². На основу изјаве власника објекта, на објекту бр.1 нису вршене никакве интервенције, нити измене у габариту и волумену, у питању је објекат старије градње, тако да је постојеће стање у графичкој документацији пројекта архитектуре приказано у габаритима фактичког стања са катастарско-топографског плана израђеног од стране „Геопроект инжењеринг“ Лесковац.

Стамбено-пословни објекат је спратности П+2, а његове димензије по габариту су:

приземље: 20,22 x 5,66 m + (0,6 x 5,66 / 2)m

први спрат: 20,09 x 6,80 m + (0,74 x 5,80) / 2m

други спрат: 20,09 x 6,80 m + (0,74 x 5,80) / 2m

Приземна етажа се налази на коти ±0,00m, односно у нивоу коте терена, што одговара апсолутној коти терена + 227,50 m. Пешачки приступ парцели омогућен је директно са улице Јужноморавских бригада на КП бр 14296/1. Приземље стамбено-пословног објекта састоји се из једног локала са санитарним чвором укупне нето површине 92,50m² и степенишног простора за етаж првог и другог спрата са улазом на југоисточној страни објекта укупне нето површине 7,48m². Светла висина приземне етаже је 345cm.

До етаже првог спрата долази се степеништем са северозападне стране објекта. Први спрат се налази на коти +3,70m у односу на ниво коте терена. На овој етажи налази се једна стамбена јединица, која се састоји од следећих просторија: Ходник, дневна соба,

спаваћа соба, WC, купатило, друга спаваћа соба, и дневна соба са кухињом и трпезаријом.

Укупна нето површина стамбене јединице бр.1 (етажа првог спрата) је 117,11m².

Етажа другог спрата је идентичног садржаја као и етажа првог спрата, са једном стамбеном јединицом, налази се на коти +6,50m и светла висина је 2,55m. Укупна нето површина стамбене јединице бр.2 (етажа другог спрата) је 117,11m².

Укупна нето корисна површина у функцији становања износи 241,70m² што износи 72,32% од укупне корисне површине објекта. Укупна нето корисна површина у функцији пословања износи 92,50m² што износи 27,68% од укупне корисне површине објекта.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Изградња стамбено-пословног објекта планирана је на КП.бр. 4396 КО Лесковац. На предметној парцели има изграђених објеката. Објекат бр.1, уписан у катастру као стамбено-породична зграда саграђен пре доношења прописа о изградњи објекта површине П=44,00m² (49,77m²) је предмет реконструкције, доградње и пренамене. Објекат бр.2 је спратности П, објекат без одобрења за градњу, породично-стамбена зграда површине 39m² и планирано је његово уклањање. Објекат бр.4 је помоћна зграда, спратности П, такође без одобрења за градњу и планирано је његово уклањање. За објекат бр.3 се планира задржавање уз рушење мањег дела објекта у површини од 2,10m². Парцела је релативно равна, за нулту коту узета је апсолутна кота терена од 227,50 m. Површина парцеле КП. бр. 4396 КО Лесковац је 348 m².

ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

- са северозападне стране међна линија са парцелом КП бр.4394 и 4395 КО Лесковац у Лесковцу
- са североисточне стране међна линија са парцелом КП бр. 14296/1 КО Лесковац у Лесковцу;
- са југозападне стране међна линија са парцелом КП бр. 4375 КО Лесковац у Лесковац;
- са југоисточне стране међна линија са парцелом КП бр. 4397 КО Лесковац у Лесковцу.

ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ

Приступ парцели (пешачки) предвиђен је са североисточне стране преко КП. бр. 14296/1 КО Лесковац. Предвиђено је укупно три паркинг места, по једно паркинг место за сваку стамбену јединицу (укупно две стамбене јединице) и једно за пословни део објекта (једно паркинг место на 7-9 запослених) према нормативима за паркирање.

Напомена: Инвеститор нема могућност прибављања сагласности за прилаз преко КП бр. 4375 КО Лесковац, а обзиром на диспозицију објекта како у постојећем тако и у новопроектваном стању за колски прилаз до паркинг места са улице Јужноморавских бригада нема довољно места, инвеститор ће у име недостајаће инфраструктуре уплатити накнаду за 3 паркинг места по одлуци о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места донету у службеном гласнику Града Лесковца 48/2016 од 30. новембра 2016. године.

ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Објекат је позициониран са следећим удаљењима од граница суседних парцела, односно регулационе линије:

- Северозападно – 0,03m и 0,14m од границе са кп бр. 4394 КО Лесковац
- Југозападно – 22,56m; 22,75m од границе са суседном парцелом КП бр. 4375 КО Лесковац
- Североисточно – 0,28 и 0,09m од границе са КП бр. 14296/1
- Југоисточно – 0,00m и 0,56m од границе са суседном парцелом КП бр. 4396 КО Лесковац

ПРИЗЕМЉЕ
ПОВРШИНЕ ПРОСТОРИЈА НА ПРИЗЕМЉУ

НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ		м ²	МАТ. ПОДА
1	Локал - пословни простор	90,08	керамика
2	WC	2,42	керамика
3	Степениште	7,48	керамика
Нето површина:		99,98	
Бруто површина:		116,11	

Нето површина пословање (приземље) - 92,50m²

Нето површина становање (приземље) - 7,48m²

ПРВИ СПРАТ
ПОВРШИНЕ ПРОСТОРИЈА НА ПРВОМ СПРАТУ

НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ		м ²	МАТ. ПОДА
1	Степениште	6,91	керамика
2	Ходник	14,86	керамика
3	Дневна соба	27,63	керамика
4	Соба	10,05	керамика
5	WC	3,51	керамика
6	Купатило	3,79	керамика
7	Соба	24,13	керамика
8	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	26,23	керамика
Нето површина:		117,11	
Бруто површина:		139,22	

ДРУГИ СПРАТ
ПОВРШИНЕ ПРОСТОРИЈА НА ДРУГОМ СПРАТУ

НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ		м ²	МАТ. ПОДА
1	Степениште	6,91	керамика
2	Ходник	14,86	керамика
3	Дневна соба	27,63	керамика
4	Соба	10,05	керамика
5	WC	3,51	керамика
6	Купатило	3,79	керамика
7	Соба	24,13	керамика
8	Дневна соба са кухињом и трпезаријом	26,23	керамика
Нето површина:		117,11	
Бруто површина:		139,22	

	<p>УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: Пнето = 334,20 m²; УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: Пбрutto = 394,55m². ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: 1,231 ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: 49,74 %</p> <p>КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:</p> <p>У конструктивном погледу објекат је скелетног система, са зидовима дебљине d=25cm и АБ стубовима и гредама као основним конструктивним елементима конструкције. Темељење објекта извршено је темељима самцима димензија 80x80/50 cm, и темељним АБ гредама димензија 25/60m. Дубина фундација износи 130 cm. Међуспратна конструкција је типа „Ферт“ d=16+4cm. Спољашњи зидови су од термо блока d=25 cm, док су преградни зидови d=12 cm. Светла висина приземља је 3,45 m, првог спрата је 2,55 m и другог спрата такође 2,55 m. Изнад објекта објекта пројектован је двоводни кров са класичном кровном конструкцијом од дрвене грађе, и покривачем од фалцованог црепа, са свим потребним слојевима термоизолације и хидроизолације, а према графичком прилогу. Детаљније ће конструкција бити дефинисана и описана у свесци бр.2 односно пројекта конструкције пројекта за грађевинску дозволу.</p> <p>АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:</p> <p>Спољашњи зидови су термоизоловани каменом вуном дебљине која ће бити дата у елаборату ЕЕ пројекта за грађевинску дозволу. Зидови су завршно обојени акрил-пластом у боји по жељи инвеститора и делом обложени дрвеним „декинг“ декоративним панелима како би објекат добио природнији али и савременији изглед. Хоризонтални и вертикални олуци урађени су од пластифицираног поцинкованог лима у боји по избору инвеститора.</p> <p>ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА:</p> <p>Електроинсталације објекта: Постојећи објекат има прикључак одобрене снаге 5,75 kW Потребна снага прикључка 3x17,25kW односно 17,25 kW за сваку етажу.</p> <p>Инсталације водовода и канализације: Постојећи прикључак, обрачунски број П002675/02/2020 уз повећање протока на 1,5 l/s.</p>
Индекс изграђености	Према идејном решењу планирани 1,231
Индекс заузетости %	Према идејном решењу планирани 49,74 %
Паркирање	<p>Сходно наведеној напомени у сажетом техничком опису идејног решења да инвеститор нема могућност прибављања сагласности за прилаз преко КП бр. 4375 КО Лесковац, а обзиром на диспозицију објекта како у постојећем тако и у новопројектованом стању за колски прилаз до паркинг места са улице Јужноморавских бригада нема довољно места, инвеститор се обавезује да у име недостајаће инфраструктуре уплатити накнаду за 3 недостајућа паркинг места по Одлуци о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места донету у службеном гласнику Града Лесковца 48/2016 од 30. новембра 2016. године.</p> <p>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ДОКАЗ О УПЛАТИ ЗА НЕДОСТАЈУЋА ТРИ ПАРКИНГ МЕСТА.</p>

Спратност објекта	Према идејном решењу Постојећи породично-стамбени објекат бр.1П (приземље); Новопроектовани стамбено-пословни објекатП+2 (приземље и два спрата).
Габарит објекта	Према идејном решењу
Бруто површина објекта	Према идејном решењу Постојећи породично-стамбени објекат бр.149,77m ² ; Новопроектовани стамбено-пословни објекат: Приземље: 116,11m ² Први спрат: 139,22m ² <u>Други спрат: 139,22m²</u> Укупно: 394,55m ² .
Број функционалних јединица/станова	Према идејном решењу -Једна функционална јединица у приземљу -пословни простор; -Једна функционална јединица /стан на првом спрату; <u>-Једна функционална јединица/стан на другом спрату</u> Укупно три функционалне јединице
Регулациона и грађевинска линија	Према идејном решењу
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према идејном решењу
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објекта	Према идејном решењу
Висинске коте	Према идејном решењу -подацима из Главне свеске Породично стамбени објекат бр.1 (постојеће стање): Висина објекта (венац,слеме,повучени спрат ИДП.): слеме:+2,75m венац:+4,50m Апсолутна висинска кота (венац,слеме,повучени спрат и др.)(+227,00 m) слеме:+232,00m; венац:+230,25m Спратна висина: +2,45m; +2,42 m

	<p>Стамбено пословни објекат бр.1 (новопројектовано стање): Висина објекта (венац,слеме,повучени спрат и др.): слеме: +12,85m, венац: +9,85m</p> <p>Апсолутна висинска кота (венац,слеме,повучени спрат и др.)(+227,50 m - кота терена) (+ 227,50 m - кота приземља) слеме: +240,35m венац: +237,45m Спратна висина: +3,45; +2,55; +2,55m</p>
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 изградње	Цео објекат
Карактер (стални или привремени)	Стални
Прилаз парцели и објекту	Према идејном решењу
Одводњавање	Површинске воде са предметне парцеле не усмеравају према суседним парцелама
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама
Зелене површине	Према идејном решењу планирано 28,22%
Саобраћајне површине	Према идејном решењу планирано 22,04%
Инжењерско-геолошки услови	/
Мере заштите непокретних културних добара и добара која	<p>Предвидети Законом регулисану обавезу: - Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика</p>

уживају претходну заштиту	културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен; - Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта - до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите. - Планом предвидети археолошка истраживања на евентуалним новооткривеним локалитетима, а у смислу заштите и презентације непокретног културног наслеђа.	
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 суседне парцеле.	
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83,21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од дејства земљотреса јачине 8 степени сеизмичке скале, према карти хазарда за повратни период од 500 година.	
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 прибављени путем ЦЕОП-а, у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (саставни део ових локацијских услова)		
ЈКП Водовод Лесковац	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, знак: 51/2021 од 07.05.2021.год., бр. обј. процедуре: РОП-2251.
Електродистрибуција Србије	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење бр. 80.0.0.0-D-10.02-15086-21 од 14.05.2021, заводни бр. услова: Д.10.02. - 33790/1-2021 од 18.05.2021. године, издати од стране "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр. 16, Лесковац.

<p>намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p>	<p>□</p> <p>□</p>	
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење од марта 2021.год. (0-Главна свеска, бр. ИДР –А0-05/2021 и 1-Пројекат архитектуре бр. ИДР - А - 05/2021) урађено од стране "BUILD UP INVEST", ул. Светозара Марковића 35-41, локал бр. 10, Лесковац.</p> <p>Главни пројектант: Жељко В. Павловић, дипл. инж.арх. , лиценца одговорног пројектанта за стручну област архитектура, број: 210А10420.</p> <p>Одговорни пројектант архитектонског дела пројекта: Жељко В. Павловић, дипл. инж.арх., лиценца одговорног пројектанта за стручну област архитектура, број: 210А10420.</p>	
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе две године од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу/парцеле за коју је поднет захтев.</p>	

<p>Напомене</p>	<p>Сходно чл. 53 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр.73/2019) УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ:</p> <p>1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и стабилност;</p> <p><u>2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички опис свих инсталација;</u></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 9/2020 и 52/2021).</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 9/2020 и 52/2021), 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 9/2020 и 52/2021).</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 - 742341843 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.</p>

Локацијске услове доставити	1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.
Такса	<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> $(116,11\text{m}^2 \times 87\text{дин./m}^2) + (2 \times 139,22\text{m}^2 \times 61\text{дин./m}^2) = \underline{\underline{27.086,41 \text{ динара}}}$ <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 уплате за издату документацију од РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-2251-LOCH-3/2021.</p>
<p>Обрађивач, Руководилац групе за локацијске услове Бождар 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>	