



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-14345-LOCH-2/2021

Заводни бр.: 353-201/21-02

Датум: 23.06.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Јањић Ивана из Брестовца, Ул. Трг слободе бр. 24, Лесковац, који је поднет дана 28.05.2021. 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, 09/20 и 52/21), 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), Плана генералне регулације за насељено место Брестовац ("Службени гласник града Лесковца", бр.7/14) издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу продавнице-трговине на мало, (категија Б, класификациона ознака 123001) спратности П, на КП бр. 4183/2 КО Брестовац у Брестовцу**

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-14345-LOCH-2/2021 заводни бр. 353-201/21-02	
<b>Датум подношења захтева</b>	28.05.2021. год.	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	22.06.2021. год.	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Јањић Иван
	Адреса	Ул. Трг слободе бр.24, Брестовац
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	<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".
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
<b>1. Идејно решење</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Идејно решење, бр. ИДР-А0-12/2021 из маја 2021. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре), урађено од стране стране „BUILD UP INVEST“ Лесковац, ул. Старине Новака бр.34а оверено од стране главног и одговорног пројектанта Марије Момчиловић, дипл.инж.арх.,број лиценце 300 А00056 19 и одговорног лица пројектанта, Драгана Јовановића
<b>2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен

3.Остала приложена документација	☒	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Катастарско-топографски план бр. 952-06532130/2020, израђен од стране "Геопројект инжењеринг", ул. Војводе Мишића 14а, Лесковац</li> <li>- Сагласност Градског правобранилаштва града Лесковца, р.бр. 88/20 за пролаз преко парцеле КП бр. 4207/1 КО Брестовац</li> <li>- Сагласност суседа, Јањић Љубисава, који је власник суседне КП бр. 4182 КО Брестовац, за градњу објекта на КП бр. 4183/2 КО Брестовац по приложеној скици фактичког стања, израђеној од стране „ГеоСтошић“ Лесковац, Војводе Мишића 7, од 25.12.2019.године; сагласност је оверена код јавног бележника Десанке Марјановић, УОП – III: 1688-2020 дана 11.03.2020. године</li> <li>- Сагласност сувласника предметне КП бр. 4183/2 КО Брестовац Јањић Томислава, оверена код јавног бележника Десанке Марјановић, УОП – III: 2964-2020 дана 10.08.2020. године</li> </ul>		
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>				
Адреса локације	КП бр. 4183/2 КО Брестовац			
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.68/2019)	У склопу ЦЕОП-а, под бројем ROP-LES-14345-LOCH-2/2021 прибављена је од РГЗ-а следећа документација: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Податак о површини парцеле, прибављен преко сервисне магистрале дана 22.06.2021. године</li> <li>• Копија плана бр. 952-04-065-10839/2021 од 03.06.2021. год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом</li> <li>• Уверење, број: 952-04-308-1185/2021 од 04.06.2021. године, издато од стране РГЗ - Одељења за катастар водова Врање, да сагласно подацима катастра водова за општину/град Лесковац, на к.п. бр. 4183/2 К.О. Брестовац нема евидентираних подземних и надземних водова</li> </ul>			
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле	
	КП бр. 4183/2	КО Брестовац	1063 m <sup>2</sup>	
<b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>				
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	Увидом у катастарско-топографски план, на парцели се налази стамбени објекат и помоћни објекат, који се Идејним решењем задржавају			
<b>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</b>				
Сажети технички опис из идејног решења	<b>0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС</b>  <b>ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОДАВНИЦЕ-ТРГОВИНЕ НА МАЛО, СПРАТНОСТИ II, КАТЕГОРИЈЕ Б, КЛАСИФИКАЦИОНЕ ОЗНАКЕ 123001, НА КП.БР. 4183/2 КО БРЕСТОВАЦ У БРЕСТОВЦУ</b>  <b>ОПШТИ ДЕО:</b> На основу захтева инвеститора Јањић Ивана, Трг Слободе 24, Брестовац,			

приступљено је изради пројектно-техничке документације ИДР – Идејног решења за изградњу трговинског објекта. Трговински објекат, категорије Б, класификационе ознаке 123001, је слободностојећи објекат, спратности П. Изградња објекта планирана је на КП.бр. 4183/2, КО Брестовац у Брестовцу.

#### **ЛОКАЦИЈА И НАМЕНА:**

Локација предметног објекта је на КП 4183/2 КО Брестовац. Облик грађевинске парцеле је неправилан, површине 1063.00 м<sup>2</sup>. Објекти у непосредном окружењу су грађени у различитим периодима и без јасних стилских карактеристика. На датој парцели је у плану изградња трговинског објекта спратности П и укупне бруто површине 102.00 м<sup>2</sup>. Намена објекта је у потпуности трговинска.

#### **УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ:**

Терен на коме се планира изградња објекта је релативно раван. За нулту коту узета је апсолутна кота приземља објекта 201.80 м. Планирани прилаз парцели је са северне стране, где је и предвиђен пешачки прилаз објекту и на јужној страни као економски улаз. Габарит пројектованог објекта постављен је у оквиру грађевинских линија у свему према важећем планским документима. Висинска регулација дефинисана је спратношћу. Објекат је слободностојећи има једну етажу укупне бруто површине 102.00 м<sup>2</sup>.

#### **URBANISTIČKI PARAMETRI**

1	POVRŠINA KP br.4183/2 KO Brestovac	1063.00 m <sup>2</sup>
2	POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANOG OBJEKTA	102.00 m <sup>2</sup>
	POVRŠINA POSTOJEĆEG STAMBENOG OBJEKTA	121.00 m <sup>2</sup>
	POVRŠINA POSTOJEĆEG POMOĆNOG OBJEKTA	19.00 m <sup>2</sup>
3	UKUPNA BRUTO POVRŠINA-zauzeće	242.00 m <sup>2</sup>
4	NETO POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANOG OBJ.	89.00 m <sup>2</sup>
5	PARKING MESTA	3
6	SPRATNOST	(P)
7	ZELENILO $(526.90/1063.00)*100 = 49.57 \%$	49.57 %
8	INDEKS ZAUZETOSTI $(242/1063.00)*100 = 22.77 \%$	22.77 %
9	INDEKS IZGRADENOSTI $363/1063.00$	0.3415

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

На предметној парцели има изграђених објеката. Стамбени објекат површине у основи 121м<sup>2</sup> и помоћни објекат 19м<sup>2</sup>. Постојећи објекти се задржавају.

#### **ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА:**

У функционалном смислу, предметни објекат је по својој намени трговински објекат спратности П, намењен трговини на мало. Функционални распоред је предвиђен на начин да задовољи потребе инвеститора за смештај производа. Спратна висина износи 3.5 м. Приземље: локал, остава, вц,

#### **КОНСТРУКЦИЈА:**

Конструктивни систем објекта је пројектован као масивни са носећим зидовима дебљине 25цм од шупљих бетонских блокова који су међусобно повезани и укућени хоризонталним и вертикалним армирано-бетонским серкљажима димензија 25/25. Темељ је предвиђен као темељна АБ трака. Кровна конструкција је челична израђена од кутијастих профила. Главни челични носач је једнобродна линијска решетка на

	<p>којој се ослањају рожњаче. Нагиб крова је 5о, покривач је термоизолациони панел дебљине 10цм.</p> <p>Испод темељне траке ради се тампон од шљунка сабијен у слојевима од д=20цм до МС 60 и слој туцаника д=10цм МС 80. Плоча се лије преко подложног слоја од мршаваг бетона д=5цм.</p> <p><b>МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И УНУТРАШЊА ОБРАДА:</b></p> <p>Зидови :</p> <p>Унутрашњи зидови се малтеришу продужним малтером. Омалтерисани зидови се глетују и боје полудисперзивним бојама са свим претходним припремама у белој боји. Зидови санитарних чворова се облажу керамичким плочицама 30х30цм (фуга на фугу) до висине и у боји по избору инвеститора.</p> <p>Подови :</p> <p>Подови су од гранитних плочица I класе, у зависности од намене просторије.</p> <p>Плафони :</p> <p>Плафони су малтерисани продужним малтером, глетовани и бојени полудисперзивним бојама у белој боји.</p> <p>Столарија :</p> <p>Сва унутрашња врата и прозори израђени су од АЛУ профила.</p> <p><b>МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И СПОЉАШЊА ОБРАДА:</b></p> <p>Зидови :</p> <p>Фасадни зидови су зидани блоком дебљине 25 цм, са унутрашње стране се малтеришу цементним малтером и боје по избору инвеститора. Спољашњи зидови сеобрађују „Демит“ Фасадом са термоизолацијом д=5цм и премазују племенитим малтером у боји по избору инвеститора.</p> <p>Кров :</p> <p>Кров објекта је предвиђен да се ради од термо панела са нагибом од 5%.</p> <p>Одводњавање крова :</p> <p>Одводњавање крова врши се преко хоризонталних и вертикалних олука који воде атмосферску воду са крова на слободне површине парцеле.</p> <p>Столарија :</p> <p>Сва спољашња и унутрашња врата и прозори израђени су од АЛУ профила.</p> <p><b>ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ</b></p> <p><b>ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ</b></p> <p>Предвиђено је прикључење на електроенергетску мрежу. Потребна снага прикључка је 22,08 kW.</p> <p><b>ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА</b></p> <p>Из сопствених извора.</p>
<p><b>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Класификациона ознака: 123001, Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд, до 400м2 и П+1</li> <li>• Категорија: Б</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта: 100%</li> </ul>
<p><b>Правила уређења и грађења</b></p>	
<p><b>Плански основ</b></p>	<p>Плана генералне регулације за насељено место Брестовац ("Службени гласник града Лесковца", бр.7/14)</p>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону</b></p>	<p>Сходно Плану генералне регулације за насељено место Брестовац ("Службени гласник града Лесковца", бр.7/14):</p> <p>- Према графичком прилогу бр. 04 „Планирана намена површина“ предметна КП бр.</p>

<p>или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>4183/2 КО Брестовац, припада зони 4 – породично становање, подзони 4а – породично становање са пољопривредним домаћинством. За ову зону важе следећа правила:</p> <p><b>2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b></p> <p><b>2.1. УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА -ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА</b></p> <p><b>2.1.1.Претежна намена простора са поделом простора на целине/зоне</b> <b>ЗОНА 4 -Породично становање</b> малих густина приказано у границама постојећих подзона се делимично мења у нове границе према планираним наменама и новим регулацијама саобраћајница. Постојеће подцелине се допуњују неизграђеним просторима који се користе у пољопривредне сврхе, стварајући додатне површине за изградњу, првенствено формирањем пољопривредног домаћинства.</p> <p><b>Подзона 4а, 4е:</b> У потпуности се задржава намена, форма и граница по постојећем стању уз минималне корекције према планираним регулацијама саобраћајница, с тим што се неизграђене површине већим делом пренамењују у зону становања и мањим у заштитно зеленило.</p> <p><b>2.1.2. Правила уређења</b></p> <p><b>Објекти и површине остале намене</b> Планска пренамена неизграђених површина које се користе у пољопривредне сврхе према планираним наменама и одређеној динамици. Планом су утврђене физичке структуре које се могу задржати и реконструкцијом усагласити са планираним окружењем у оквиру стамбених и радних зона као и параметри за изградњу на неизграђеном грађевинском земљишту. Дефинисане су целине где се постојећи индустријски комплекси трансформишу у складу са савременим технолошким захтевима. Заменом постојећег грађевинског фонда, унапредиће се квалитет становања, приврђивања, пословања и животне средине. Кроз основну намену могуће је интегрисати различите садржаје који не представљају супротност.</p> <p><b>2.2.2.Саобраћај и саобраћајна инфраструктура</b> Планирана саобраћајна мрежа у центру насеља је добрим делом преузета из плана који се спроводио у предходном периоду са одређеним корекцијама и извршена је допуна новим саобраћајницама. За прилаз насељу и безбедније одвијање саобраћаја регулишу се кружним токовима постојеће раскрснице на стациоณาма: <i>прва</i>-(ДП ПА 158km 203+93, чвор 1048) и <i>друга</i>-(ДП ПА 158km 203+019, чвор 0589) где се укрштају државни путеви ПА реда број 158 и 225. Разрадом на нивоу ПДР-је се формира простор <i>прве кружне раскрснице</i> чиме се стварају услови за експропријацију потребног земљишта остале намене према идејном решењу са прецизним геометријским подацима који је дефинишу. <i>Друга кружна раскрсница</i> се формира на земљишту јавне намене на основу идејног решења које је просторно и геометријски дефинише, те се разрадом на нивоу урбанистичког пројекта одвајају планиране јавне намене у њеном окружењу. Тежити да се обезбеди потребан ниво функције и безбедности решењем раскрснице централном симетријом укључујући и зоне излива/улива како би се обезбедили равноправни услови за све токове и прилазе. Решење примарне саобраћајне мреже се углавном није мењало, уз додатно унапређење као и формирањем нових саобраћајница уз максимално поштовање сопственог катастарског стања. Доградња постојеће мреже се поставља у планираним целинама. Зависно од просторних могућности формиране су стамбене улице ширина од 5м, изузетно 4м и 3,5м у појединим деловима, за једносмерни саобраћај. Како се главне насељске улице поклапају са правцима пружања државних путева ПА реда број 158 и 225, сви постојећи конституисани пркључци насељских улица се задржавају као и прилази појединачним објектима и комплексима, а ради опслуживања планираних намена дају се нови прикључци на државном путу ПА</p>
---	--

реда број 158 на стациоณาма km 202+066 и на државном путу ПА реда број 225 на стациоณาма km 20+015. **Аутобуска стајалишта** на државним путевима нису предвиђена већ се целокупна активност пружања станичних услуга путницима одвија у оквиру постојеће аутобуске станице. Елементи хоризонталне регулације су дати у графичком прилогу, координатама осовинских тачака и попречним профилима, са одређеним корекцијама у габаритима сопствених катастарских парцела уређењем саобраћајних и пешачких простора.

За **паркирање возила** за сопствене потребе власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута -1 паркинг/гаражно место на један стан. Власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута према следећим нормативима: 1)Здравствене, образовне, пословне, банке и административне објекте -1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисног простора; 2)Пошта -1 паркинг место на 150m<sup>2</sup> корисног простора; **3) Трговине на мало -1 паркинг место на 100m<sup>2</sup> корисног простора;** 4)Угоститељски објекти -1 паркинг место на 8 столица; 5)Хотелијерска установа -1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисног простора; 6)Позориште/биоскоп -1 паркинг место на 30 гледалаца;7)Спортска хала -1 паркинг место на 40 гледалаца; 8)Производни, магацински и индустријски објекти -1 паркинг место на 200m<sup>2</sup> корисног простора. У зони центра уредити јавна паркиралишта на локацијама у непосредној близини школског комплекса, подцелини 3е уз насељски трг и подцелини 3ж уз сточну пијацу према напред датим нормативима, уз могућност монтаже спратних паркиралишта. Саобраћајни терминали су формиран као постојећи комплекси и то аутобуска и железничка станица као и бензинска станица у оквиру посебних просторних целина с тим што је по потреби бензинске станице могуће формирати у оквиру радних зона.

### **2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА**

#### **2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене**

Нова функционална организација доприноси формирању амбијента, који ће подићи вредност и атрактивност простора. Поред физичких структура у формирању просторно-функционалних целина, важну улогу треба да имају и отворени простори. Обликовањем простора потребно је постићи визуелни ефекат, а истовремено омогућити безбедно обављање планираних активности.

Комплекси у оквиру радне зоне, се уређују у складу са савременим потребама уз могућност уситњавања и укрупњавања у складу са прописаним условима за формирање грађевинских парцела парцелацијом постојећих. Прилази комплексима се планирају преко саобраћајница у оквиру којих се они инфраструктурно опремају. Око и унутар комплекса неопходно је применити систем заштите од пожара и акцидентних ситуација. Становање изграђено као породично унапредити обликовањем по енергетски прихватљивим принципима. Неизграђене просторе изградити по принципима равнотеже и склада према планираним наменама. Употпуњавање основне намене пратећим садржајима услужног карактера простор добија облик примерен савременом животу.

Приликом градње нових објеката, штитити суседне објекте у конструктивном смислу, и не угрожавати услове живота на суседним парцелама и парцелама у окружењу. Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење, рампе и сл.), постићи хармоничан однос са планираним структурама, створити пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

Графичким прилогом - План намене површина дефинисана је **доминантна намена као основна намена**. Компатибилне намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 12. У случају урбане трансформације обавезна је израда Плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта.

Табела 6 - Табела основних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА								
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге	Привређивање
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+

Могуће *пратеће 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.

Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену. Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

#### 2.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Повећање енергетске ефикасности у секторима зградарства, пословних комплекса и комуналних услуга, представља циљ, а истовремено и велики потенцијални извор енергије. Планским решењем омогућује се доступност система даљинског грејања и природног гаса свим потрошачима. Тиме се омогућава супституција коришћења електричне енергије и класичних фосилних енергената. Усмеравање оријентације објеката у односу на положај локације према ружи ветрова, као и њихова материјализација савременим материјалима омогућава додатну уштеду енергије. Дата могућност за коришћење обновљивих извора енергије даје додатни допринос повећању енергетске ефикасности објеката свих намена.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства (Сл. гласник РС бр. 61/11). Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

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

##### Места за паркирање

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

броја места за паркирање.

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

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

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

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

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

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

### **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а**

У планском обухвату највећи део земљишта је грађевинско, у оквиру грађевинског подручја те се на њему дефинишу услови градње остале намене на основу којих ће се вршити спровођење Плана. Мали део просторног обухвата представља водно земљиште за које су у поглављу 2.2. прописани услови уређења корита у оквиру сопствене катастарске парцеле те се спровођење врши директном применом Плана.

#### **3.1. Грађевинско земљиште**

Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним целинама -зонама).

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

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у планском обухвату ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити пројекатом парцелације, препарцелације и исправке граница по условима дефинисаним за образовање грађевинских парцела датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

**Зона породичног становања:** Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.

**Најмања грађевинска парцела** за изградњу слободностојећег **породичног стамбеног објекта** је 300,00m<sup>2</sup>, објеката у непрекинутом низу је 150,00m<sup>2</sup> и објеката у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је 200,00m<sup>2</sup> (за двојни објекат 400,00m<sup>2</sup> (две по 200,00m<sup>2</sup>)).

**Најмања ширина грађевинске парцеле** – фронта према улици: за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,00m, објеката у непрекинутом



низу је 5,00m и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00m, а за двојне објекате 16,00m (два по 8,00m).

Најмања грађевинска парцела за изградњу **компатибилних садржаја**: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је **400m<sup>2</sup>**; као други објекат на парцели породичног становања је **600m<sup>2</sup>**. Максимална површина грађевинске парцела је **800m<sup>2</sup>**. Најмања ширина грађевинске парцеле–фронта према улици за изградњу **компатибилних садржаја** је **15m**.

**Зона привређивања-радна:** Минимална површина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је **800m<sup>2</sup>**; минимална ширина парцеле –фронта према улици је **16m**.

### **3.1.2. Општа правила грађења**

Дефинисана су као скуп општих међусобно зависних правила која се примењују у свим зонама.

#### *- Правила за изградњу нових објеката*

Грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката. Висину новог објекта у блоку ускладити са преовлађујућом висином објеката у блоку, наспрамном блоку и окружењу. Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног овим планом уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле.

У том случају на зиду новог објекта према суседу дозвољени су отвори само за нестамбене просторије.

#### *- Правила за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели*

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње, надградње и сл). У случају замене објекта новим, поштовати све урбанистичке параметре и условљености дефинисане овим планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др). За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија. Уколико постојећи објекат има урбанистичке параметре мање од параметара датих овим планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова: 1)неопходно је обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели или јавном паркингу; 2)доградња може бити извршена у виду анекса, односно у приземљу или другим деловима и етажама објекта, у складу са правилима овог плана; 3)дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. обавезно је поштовати правила о позиционирању објеката на парцели; 5)дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији; 6)надградња нових етажа постојћих објеката могућа је у оквиру планом дозвољених висина; 7)код доградње /надградње постојећих етажа поштовати правила везана за прелазак делова објекта (балкони, терасе, настрешнице и сл.) преко грађевинске линије, а у случају да постојећа грађевинска линија прелази максималну дефинисану линију грађења није дозвољено упуштање делова објекта; 8)надзидани део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др); 9)приликом надградње нових етажа дозвољено је формирање кровних баца које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде.

#### *- Правила регулације за постојеће објекте, који нису у складу са планираном наменом, до привођења простора новој намени*

Постојећи објекти, легално грађени, а који су постављени у супротности са наменом

површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених, пословних и производних објеката за побољшање услова живота и рада сматра се обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене; Реконструкција свих врста инсталација; Адаптација простора унутар постојећег габарита; За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12м<sup>2</sup>.

*- Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију*

*Хоризонтална регулација* је дефинисана у графичком прилогу бр.5. План регулације и нивелације по следећим критеријумима: Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Концепт изградње, тј. *типологија објеката* на парцели дефинисана је положајем грађевинских линија према суседним парцелама. Издвојени су следећи типови објеката: а) слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле); б) у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле);

в) у прекинутом низу или једнострано узидани "двојни" (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле). *Положај објекта на парцели* дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице; бочне суседне парцеле; и унутрашњу суседну парцелу. На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката у зависности од намене и типологије градње. Правила за позиционирање објеката на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др.) овим планом су дефинисана за сваку појединачну намену у складу са типологијом градње. У зони у којој постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формирани блокови), као и за парцеле које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног (сукорисничког) пролаза, позиција објекта на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др) утврђује се локацијском дозволом у складу са правилима овог плана за одговарајућу типологију градње и на основу позиције већине изграђених објеката у блоку (зони, окружењу).

*Надземна грађевинска линија* - код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је **5,0m** у стамбеним и **10,0m** у радним зонама. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). *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 границе парцеле. У *заштитном пружном појасу* не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји на удаљености мањој од **25,0m**, односно **50,0m** за индустријске зграде, рачунајући од осе крајњег колосека.

*- Висинска регулација*

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). *Дозвољена висина објеката* дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње.

*Нулта (апсолутна) кота* је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. У односу на нагиб терена, висина објекта је: 1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);

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

*Релативна висина* објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. *Кота приземља* објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1)кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; 2)кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте; 2)за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

*- Архитектонско обликовање објекта*

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор. Није дозвољено да се, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа. За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре- кровне баце. Даје се могућност формирања мансардног крова који се пројектује као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг. Мансардни кров обавезно решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240 cm.

*- Позиционирање грађевинских елемената објекта*

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар дефинисаних грађевинских линија али су Планом дозвољена и одређена одступања појединих делова објекта од грађевинске и регулационе линије.

*Упуштање делова објекта у јавну површину (одступање од регулационе линије).* Код објекта постављених на регулацији (грађевинска и регулациона линија се поклапају), дозвољена су следећа одступања тј. упуштања делова објекта у јавну површину саобраћајнице (тротоар): 1)*грађевински елементи на нивоу приземља* могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а)излози локала:0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу); б)транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже:2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m; в) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом:1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m; г)конзолне рекламе:1,20m на висини изнад 3,00m; 2)*грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова* (еркери, докати, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,20m, али само у случају када најмања ширина тротоара износи 3,00m и на висини изнад 3,00m; у том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља.

*Упуштање делова објекта ван грађевинске линије* је дозвољено у следећим одступањима тј. упуштања делова објекта ван задатих грађевинских линија (дефинисаних правилима за позиционирање објекта на парцели за сваку појединачну намену у складу са типологијом објекта): *грађевински елементи објекта* (еркери, докати, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а)1,20m на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља; б)0,60m (односно 0,90m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50m (односно 2,50m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и в)1,20m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00m, с

тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља). *Упуштање подземних етажа ван грађевинске линије* /подземне и подрумске етаже/ могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној површини. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

*Позиционирање отворених спољних степеница* могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Уколико овакве степенице савлађују висину преко 0,90m онда улазе у габарит објекта. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

*- Паркирање и гражирање*

За потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, паркирање и гаражирање се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према прописаним нормативима у поглављу 2.2.2. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели.

*- Уређење грађевинских парцела, оградавање и озелењавање*

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа. **Нивелација парцеле** насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. **Слободне и зелене површине на парцели** одређене су минималним процентом зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње. **Оградавање** грађевинске парцеле у *стамбеној зони* могу се извести зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m, а у *радној зони* (радни и пословни објекти индустријских зона, складишта, радионице и сл.) зиданом или транспарентном оградом до максималне висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се оградити транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна градска служба. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа). Све врсте ограде постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90m одређује градска служба надлежна за послове саобраћаја. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају се на начин који одреди надлежна градска управа.

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

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

#### ***ЗОНА 4 -Породично становање***

За зону породичног становања прописују се заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама.

#### ***Заједничка правила за зону становања***

- *Врста и намена објекта који се могу градити у овој зони*

*Доминантна намена:* Претежно породично становање у комбинацији са пословањем, мала привреда и пољопривредна делатност (дуж линијских центара пословање). *Пратеће намене у оквиру зоне становања:* услужне делатности, мешовито пословање-трговина на велико и мало, услуге, мала привреда под одређеним условима, мањи производни погони, објекти и површине јавних намена и објекти комуналне инфраструктуре. *Намена објекта чија је градња забрањена у овој зони:* све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становање. Обзиром на карактер самог насеља не предвиђа се урбана обнова односно претварање породичног у вишепородично становање.

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

Дефинисани су сразмерно величини грађевинске парцеле према следећим критеријумима:

***Мање од 600m<sup>2</sup>*** -мак. индекс изграђености износи 1,0, мак. степен заузетости 40%, мак. спратност П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље), мин.% зелених површина 30%.

***Веће од 600m<sup>2</sup>*** -мак. индекс изграђености износи 0,6, мак. степен заузетости 30%, мак. спратност П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље), мин.% зелених површина 40%.

- *Растојање између грађевинске и регулационе линије*

У зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формирани блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу –мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте је **5,0м**.

- *Позиционирање објекта на грађевинској парцели*

Дефинисан је у складу са типологијом објекта: *а) слободностојећи објекти –положај на парцели:* минимално растојање од бочног суседног објекта је 4,0m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm); на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0m); *б) прекинути низ/једностр. Узидани /двојни –положај на парцели:* минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) је 5,5m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле је 4,00m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0m); препоручује се међусобна удаљеност спратних, слободностојећих, стамбених објеката 10,0m, а приземних 6,0m; за објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00m међусобна удаљеност је најмање 6,0m; за стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00m међусобна удаљеност износи најмање 5,00m; за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија; међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијском дозволом, према врсти изградње у складу са напред наведеним правилима; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење грађевинске линије дограђених делова објекта од регулације је 3,00m; изузетно, уколико је објекат постављен на регулациону линију саобраћајнице, дозвољено је и дограђене делове објекта поставити на регулацију; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење бочне грађевинске линије дограђеног дела објекта од границе суседне грађевинске парцеле је 2,50m.

**Породични објекти:** Минимална спратност основног објекта за становање: П (приземље), док је мах. П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље). Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници. Висина породичног објекта не може прећи 12,0m (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

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

**Производно-привредни објекти:** могу се градити уз главни стамбени објекат или посебно.

Спратност објекта (производног-привредног) је мах. П+1(приземље+једна етажа);

**Помоћни објекти:** За изградњу помоћних објеката на парцели утврђује се: 1) на великом броју парцела присутни су поред стамбених и помоћних објекти као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично; наведене објекте могуће је планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине; 2) максимална висина помоћних објеката износи 5,0m.

**Економски објекти:** Спратност економских објеката може да буде мах.П+Пк (приземље и поткровље).

Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбеним и нестамбеним наменама предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

#### **Посебна правила за зону становања**

Поред општих и заједничких правила примењују се и следећа посебна правила градње у подцелинама.

#### **ЗОНА 4 /подзона 4а, б/ -Породично становање са пољопривредним домаћинством**

Организује се као *сеоскоо двориште* где се утврђује: 1)стамбено двориште које садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства; 2) економско двориште садржи: економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила.

**Помоћни објекти** у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл. Поред општих правила потребно је поштовати и *посебна правила* везана за помоћне објекте: а) међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте; б)минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15m; в)минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m, а од границе суседне парцеле 3m; г)ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20m, и то само на нижој коти; д)отпадне воде и ђубре из стаје, свињца или штале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине; њ)ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1m; е) сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

**У првом реду грађевинских парцела у контакту са зоном центра** могу да се примене поред наведених и правила грађења прописана за *подзоне 4в,з,д,ђ,е*.

#### **ЗОНА 4 /подзона 4в,з,д,ђ,е/ -Породично становање са објектима, услужне, занатске**

	<p><b>и производне делатности</b></p> <p>Појединачни <i>комерцијални, пословни и привредни</i> садржаји у склопу стамбеног ткива су:</p> <p>а) <i>комерцијални</i> и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б) <i>мање производне јединице</i> –мали занатски и производни погони: мале фирме за прераду пољопривредних и производа, производњу кућне галантерије, пекарску производњу, механичарске радионице, пластеници и стакленици као огледна добра, мања складишта пољопривредних производа, пољопривредног и грађевинског материјала, итд. Комерцијални, пословни и производни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1) приступи -улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2) уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50m; 3) организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; 4) својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од некавалитетних материјала; 5) није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели –дворишту; 6) привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд; 7) у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00m према контактним парцелама друге намене и 6,00m према улици; 8) на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m<sup>2</sup>.</p> <p><i>У последњем реду грађевинских парцела у контакту са пољопривредним земљиштем могу да се примене поред наведених и правила грађења прописана за подзоне 4а, б.</i></p>
<p><b>Габарит објекта, Бруто површина објекта</b></p>	<p>У складу са Идејним решењем:</p> <p>Укупна БРГП надземно: <b>102,00 m<sup>2</sup></b>  Укупна бруто површина приземља: 102,00 m<sup>2</sup></p> <p>Укупна нето површина: <b>89 m<sup>2</sup></b></p> <p>Површина приземља – заузетост свих обј.: 242,00 m<sup>2</sup>  Укупна БРГП надземно свих обј.: 363,00 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Индекс изграђености</b></p>	<p>Према ИДР.....<b>0,3415</b> (максимално 0,6 према Плану).</p>
<p><b>Индекс заузетости %</b></p>	<p>Према ИДР.....<b>22,77%</b> (максимално 30% према Плану)</p>
<p><b>Паркирање</b></p>	<p>У складу са ИДР, на парцели предвидети 3 ПМ, од којих једно ПМ за особе са инвалидитетом</p>
<p><b>Спратност објекта</b></p>	<p>Спратност (надземних и подземних етажа): П - приземље</p>
<p><b>Број функционалних јединица/станова</b></p>	<p>1 функционална јединица</p>
<p><b>Регулациона и грађевинска линија</b></p>	<p>Према ситуационом плану идејног решења</p>

<b>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</b>	Према ситуационом плану идејног решења, уз приложену сагласност власника суседне парцеле
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	Према ситуационом плану идејног решења, уз сагласност власника суседног објекта
<b>Висинске коте</b>	Висина објекта ( венац,слеме,повучени спрат и др.): слеме: +4.70 m Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) (+201,80) приземље:+206.50 m
<b>Кров</b>	Према идејном решењу оријентација слемена: северозапад-југоисток нагиб крова: 5° материјализација крова: кровни терм. панели
<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 ИДРи издатим условима ЛП «Урбанизам и изградња» Лесковац: „Дозвољава се колско-пешачки прилаз парцели (колски прилаз за доставна возила у ширини од 2,50 м) преко саобраћајнице која је планирана на северном делу КП бр. 4207/1 КО Брестовац и то важећим планским документом – План генералне регулације за насељено место Брестовац («Сл.гласник града Лесковца», бр. 07/14). Планирана саобраћајница је дефинисана осовинским координатним тачкама број 111 (тачка на пресеку осовина планиране саобраћајнице и са државним путем ПА реда ознаке 225), 98, 99 и 100. Габарит ове саобраћајнице је 4,00 м, и чини га само коловоз у овој ширини. У складу са свим горе наведеним и са Сагласношћу која је прибављена од Градског правобранилаштва, а која је приложена уз документацију у поступку спровођења обједињене процедуре електорнским путем колско-пешачки прилаз се остварује онако како је приказано у Идејном решењу.“
<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>	Постојеће
<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.



Енергетска ефикасност	Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда.	
Посебни услови	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење објекта: продавница – трговина на мало, класе 123001, Брестовац, парцела број 4183/2, К.О. Брестовац бр. 80.0.0.0-Д.10.02.-72431-21 од 20.06.2021. године, издати од стране „Електродистрибуција“ 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.-72431-21-УГП који је потребно попунити, потписати и доставити уз захтев за пријаву радова.
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input type="checkbox"/>	Обавештење, 09.18. број 217-8223/21 од 07.06.2021. године, издато од стране МУП, Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације Лесковац, ул. Мајора Тепића бр. 4
Услови у погледу прикључења на јавни пут	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, број 2180/21, ROP-LES-14345-LOCH-2 од 17.06.2021. године, издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац, Трг револуције бр. 45
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"/>          <input checked="" type="checkbox"/>	<p>1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (<i>према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем</i> ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019);</p> <p>2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (<i>према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта</i> ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</p> <p><b><u>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></b></p>

	<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 ( <i>према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС”, бр. 73/2019).</i> )
	<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 ( <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> )
<b>Саставни део локацијских услова</b>	Идејно решење, бр. ИДР-А0-12/2021 из маја 2021. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре бр. ИДР-А12/2021), <b>Пројектант:</b> „BUILT UP INVEST“ Лесковац, ул. Старине Новака бр.34а <b>Одговорно лице пројектанта:</b> Драган Јовановић <b>Главни и одговорни пројектант:</b> Марија Момчиловић, дипл. инж. арх. број лиценце 300 А00056 19
<b>Рок важења локацијских услова</b>	Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.
<b>Напомене</b>	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу, у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p><b><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити елаборат енергетске ефикасности.</u></b></p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Сл. гласник РС”, бр. 73/19).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p> <p>Решење о грађевинској дозволи се издаје инвеститору који има одговарајуће право у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19 и 37/19).</p> <p>Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014,145/2014, 83/18 и 31/19 и 37/19), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 86 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, 09/20 и 52/21).</p>

<b>Поука о правном леку</b>	На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.		
<b>Локацијске услове доставити</b>	1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.		
<b>Такса</b>	На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16, „Службени гласник РС“, бр.15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од $102,00 \text{ m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2 = \underline{8.874,00 \text{ дин.}}$ 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>		
<b>Обрађивач</b>	<b>Руководилац групе за израду локацијских услова</b>	<b>Шеф одсека за обједињену процедуру</b>	<b>Шеф одељења за урбанизам</b>
Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.	Бождар Михајловић, дипл. инж. арх.	Душанка Здравковић, дипл. правник	Јасминка Миленковић, дипл. правник