



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-27062-LOCA-6/2021

Заводни бр.: 353-210/21-02

Датум: 28.06.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Мицаковић Небојше из Лесковца, ул. Милана Момчиловића бр. 12, поднетог дана 01.06.2021. год. преко пуномоћника – Данијела Љубеновића из Лесковца, ул. др Сергеја Димитријевића бр.7, за измену локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени 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), члана 6-15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС”, бр. 115/20) и Плана генералне регулације 14 - "Чифлук Мира" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14), издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за промену намене пословног објекта – складишта, спратности II, у стамбени објекат (у току градње) и доградња стамбеног објекта на КП бр.412 КО Лесковац у Лесковцу

Број предмета	ROP-LES-27062-LOCA-6/2021 заводни бр. 353-210/21-02	
Датум подношења захтева	01.06.2021. год.	
Датум издавања локацијских услова	28.06.2021. год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Небојша Мицаковић
	Адреса	Ул. Милана Момчиловића бр.12, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Данијел Љубеновић, Ул. др Сергеја Димитријевића бр.7, Лесковац
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Идејно решење бр. 49-0/2021 (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре бр.49-1/2021), мај 2021.године, урађено од стране Студиа за архитектуру и графички дизајн „PIXEL PERFECT“,ул. Војводе Мишића 14А, Лесковац, главног и одговорног пројектанта Данијела Љубеновића, маст.инж.арх., број лиценце 300 N106 14
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено

накнаде за Централну евиденцију			
3. Остала приложена документација	☒	<p>- катастарско-топографски план бр. 952-065-10010/2020, од фебруара 2021. године урађен од стране геодетског бироа „Гео пројект инжењеринг“, ул. Војводе Мишића 14А, Лесковац;</p> <p>- сагласност Марије Марковић, власнице суседне КП бр. 409 КО Лесковац;</p> <p>- сагласност Костић Благоја, имаоца права на суседној КП бр. 411 КО Лесковац;</p> <p>- сагласност Слађане Мицаковић, сувласнице предметне КП бр. 412 КО Лесковац;</p> <p>-сагласност градског правобраниоца</p>	
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>			
Адреса локације	КП бр.412 КО Лесковац у Лесковцу		
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.68/2019	<p>У склопу ЦЕОП-а, под бројем ROP-LES-27062-LOCA-6/2021 прибављена је од РГЗ-а следећа документација:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија плана бр. 952-04-065-11083/2021 од 07.06.2021.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом</li> <li>• Уверење, да сагласно подацима катастра водова за општину/град ЛЕСКОВАЦ, на катастарској парцели 412 у К.О. Лесковац нема евидентираних подземних и надземних водова, бр.952-04-308-1207 /2021, од 07.06.2021. године, издато од стране РГЗ-Службе за катастар водова Врање</li> </ul>		
У складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл. гласник РС» бр. 68/2019) податак о површини парцеле прибављен је увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, односно преко Сервисне магистрале			
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
	412	Лесковац	662,00 m <sup>2</sup>
<b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>			
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	Према катастарско-топографском плану и техничком опису из ИДР, на катастарској парцели КП бр. 412 КО Лесковац започети су радови на изградњи пословног објекта, за који се предметним захтевом предвиђа пренамена у стамбени објекат, као и доградња		
Подацио објектима које је потребно уклонити пре грађења	/		
<b>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</b>			

<p><b>Сажети технички опис из Идејног решења</b></p>	<p><b>0.8 САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС</b></p> <p><b>Инвеститор:</b> Небојша (Душан) Мицаковић, ул. Милана Момчиловића бр.12, Лесковац  <b>Објекат:</b> Стамбени објекат са две стамбене јединице, спратности Пр, КП бр. 412 КО Лесковац  <b>Предмет:</b> ИДР Промене намене пословног објекта – складишта у стамбени објекат (у току изградње) са доградњом стамбеног објекта</p> <p>Овим пројектом је предвиђена промена намене пословног објекта – складишта у стамбени објекат (у току изградње) са доградњом стамбеног објекта, спратности Пр на КПбр. 412 КО Лесковац.</p> <p>Наиме инвеститор је претходно прибавио Решење о грађевинској дозволи бр. 351-20988/20-02 од 05.01.2021. године, на основу којег је извршио пријаву радова бр. 351-20178/21-02 од 05.05.2021. године. Радови на извођењу објекта су стопирани, а инвеститор се одлучио на промену намене складишта у стамбени објекат са доградњом и формирањем две стамбене јединице.</p> <p>Према Правилнику о класификацији објеката (Сл. гласник РС, бр. 22/2015), планирани стамбени објекат је категорије А са класификационом ознаком 112111 – што одговара издвојеним кућама са два стана за стално становање или повремени боравак до 400м<sup>2</sup> бруто површине и спратности до Пр+01+Пк.</p> <p>Документација за изградњу објекта ради се у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилником о садржини, начину и поступку израде, начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (Сл.гласник РС бр. 73/2019) и другим важећим правним актима.</p> <p>Идејно решење за пренамену пословног у стамбени објекат са доградњом стамбеног објекта је урађено у складу са ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 14 (Сл. гласник града Лесковца бр. 10/13) – целина 2, подцелина 2в, са параметрима за стамбену зону на грађевинском земљишту.</p> <p><b>ЛОКАЦИЈА</b></p> <p>Предметни објекат се пројектује у улици Радосава Миљковића у Лесковцу, на КПбр. 412 КО Лесковац. На предметној парцели у катастру непокретности нема евидентираних објеката, док су на терену делимично изведени радови у складу са претходно прибављеном грађевинском дозволом.</p> <p>Регулациона линија за новопроектовани објекат се задржава у постојећем стању у ширини фронта парцеле. Грађевинска линија је постављена на 6,00м у односу на регулациону линију (по просторном плану мин. 5,00м). Парцела је трапезног облика, површине 662м<sup>2</sup>, са директним приступом са улице Радосава Миљковића на својој југо-западној граници. Са исте стране су и обезбеђени пешачки и колски приступ.</p> <p>Део објекта за који је прибављена грађевинска дозвола је постављен на међну линију ка парцели 411 на северозападној страни (прибављена је сагласност суседа), док је дограђени део стамбеног објекта предвиђен на растојању од 1,50м од међне линије. Од североисточне границе парцеле (КП.бр. 409) постојећи објекат је удаљен 1,01м (прибављена је сагласност суседа), и ту нема промена. Објекат је постављен удаљен од најближег суседног објекта (на КП.бр. 413) удаљен 4,09м (по ППР мин 4,00м), што је у новопроектованом решењу такође непромењено.</p> <p><b>ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ</b></p> <p>У новопроектованом објекту је предвиђено формирање све стамбене јединице са овојеним приступом.</p> <p>Стамбена јединица 1 је смештена на западном делу, са главним приступом са северозападне фасаде. Степеништем се савладава висинска разлика од 51цм</p>
--	--

Између коте пода приземља и коте терена, а потом се приступа ветробрану па ходнику који води између спаваћих соба до дневног боравка са кухињом и трпезаријом у источном делу објекта.

Секундарни приступ дневном боравку омогућен је и са источне фасаде преко трема/терасе. У западном делу су формиране три спаваће собе, купатило, тоалет и вешерница.

Стамбеној јединици број 2 се приступа са његове југоисточне фасаде, а она обухвата целу површину претходно пренамењеног пословног објекта, и део доградјене површине. Друга стамбена целина обухвата комбиновану собу, ходник, купатило, котларницу и гаражу.

#### КОНСТРУКТИВНИ СИСТЕМ

Новопроектовани објекат се темељи на тракастим армиранобетонским темељима са ширином темељне стопе од 65цм. Темељне траке се фундају на дубини од 80цм у односу на коту терена након заравњавања парцеле. Тракасти темељи се повезују темељним гредамаи бетонирају преко тампона шљунка дебљине 10цм.

Фасадни зидови се зидају од опекарских термо блокова дебљине 25цм у цементном малтеру 1:3 и учвршћују се АБ серклажима димензије 25x25цм, бетонираним бетоном МБ20 и армирани према статичком прорачуну. Унутрашњи зидови се зидају од опекарских блокова дебљине 15цм и 10цм, према пројекту.

Плафонска конструкција изнад целе површине приземља се ради у систему "ЛМТ" са ферт носачима и блоковима, заливених бетоном. Укупна дебљина таванице је 20цм.

Кровна конструкција једноводног крова се ради од дрвених елеманата од просушене чамове грађе И/ИИ класе, у свему према статичком прорачуну. Рогови (10/12цм) се ослањају на венчаницу (12/10цм), рожнче (10/14) и слемењачу (12/14цм) која се ослања на стубиће (14/14цм). Преко рогова су постављене летве (5/8цм) на којима се фиксирају сендвич панели дебљине 10цм. Кровне равни се завршавају унутар атике, а атмосферске воде се одводе кров олучне хоризонтале уз атику и вертикале које се постављају на фасади.

Кровни покривач су сендвич панели дебљине 10цм са профилисаним лимом као финалним слојем. На објекат се постављају лежећи олуци стандардног пресека са вертикалом којом се атмосферске воде спроводе у парцелу власника.

#### АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА

У мокрим чворовима се ради под од глазираних керамичких плочица.

На улазним степеништима и наткривеном делу, као и трему/тераси са степеништем се ради под од гранитне керамике са неклизајућом површином.

У собама и дневном боравку се ради под од квалитетних Таркетт подних облога на одговарајућој подлози.

Столарија се ради од петокоморних ПВЦ профила у браон боји у свему према пројекту.

Избор и димензионисање отвора је извршен према захтевима просторије у склопу којих се уграђује, у свему према пројекту. Произвођач који испоручује прозоре мора обезбедити одговарајући доказ коефицијента пролаза топлоте. Улазна врата су двокрилна, са петокоморним профилем са челичним ојачањима и крилом од ПВЦ панела.

Плафони и зидови се боје полудисперзивном бојом уз претходно глетовање површина.

Зидови мокрих чворова се облажу керамичким плочицама до плафона (у кухињи до висине 180цм).

	<p><b>ИНСТАЛАЦИЈЕ</b>  Новопроектирани стамбени објекат је потребно прикључити на градске далеководне мреже електричне енергије са два засебна прикључка, као и на инсталације водовода и канализације са по једним прикључком, те се кроз локацијске услове захтевају услови јавних предузећа за прикључење на далеководне мреже ЕЕ и ВиК.</p>
<p><b>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b></p>	<p>- Класификациона ознака: <b>112111</b>, Стамбене зграде са два стана, издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.), до 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк/ПС  - Категорија објекта "А";  - Учеће у укупној површини објекта 100%.</p>
<p><b>Правила уређења и грађења</b></p>	
<p><b>Плански основ</b></p>	<p>План генералне регулације 14 - "Чифлук Мира" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.10/13)</p>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа - План генералне регулације 14 - "Чифлук Мира" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14)</b></p>	<p>Према Плану генералне регулације 14 - "Чифлук Мира" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Према графичком прилогу бр.04 "План намена површина са поделом на целине", предметна КП бр. 412 КО Лесковац налази се у целини 2, потцелини 2в, <b>зони планираног породичног становања</b>.</li> </ul> <p><b>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</b></p> <p>Правила грађења односе се на зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду (зоне и целине за које није предвиђена израда ПДР-а и УП)</p> <p>Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, пољопривредно и водно земљиште и према начину спровођења.</p> <p><b>3.1. Грађевинско земљиште</b>  Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним целинама и подцелинама).</p> <p><b>3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела</b></p> <p><b>Општа правила парцелације</b>  Правила парцелације представљају скуп услова за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле.</p> <p><b>Површина грађевинске парцеле</b> треба бити таква да омогућује изградњу објеката у складу са решењима из планског документа и техничким прописима. Правилима је дефинисана минимална и максимална површина за формирање</p>

грађевинских парцела.

**Величина** грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти објекта, а уз уважавање специфичности зоне и затеченог начина коришћења простора.

**Ширина грађевинске парцеле** у зависности је од намене и начина постављања објеката на парцели.

**Грађевинска парцела** треба бити облика правоугаоника или трапеза, како би простор био што функционалније, правилније и рационалније искоришћен.

**Грађевинске парцеле** формирају се на основу пројекта препарцелације и парцелације, под условима утврђеним овим планом.

На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника земљишта, може се вршити исправка граница свих суседних грађевинских парцела.

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

### **3.1.2. Општа правила грађења**

Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова. Кроз правила грађења дефинисане су само екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила која су иста за све зоне и посебна правила грађења за сваку зону**. Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање и пратеће садржаје у функцији становања.

Правила уређења и грађења дефинисана су за стамбене зоне које су у склопу просторних и просторно функционалних целина а према планираним густинама насељености и густинама становања.

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

Општи услови урбанистичке регулације представљају скуп међусобно зависних правила за основну урбану структуру, грађевинску парцелу и локацију.

Правила грађења по зонама и целинама обухватају услове који се односе на изградњу објеката по зонама и целинама из Плана, према потребама и специфичностма насеља, за све планиране намене.

Кроз посебна правила грађења дефинисана је:

- основна или доминантна намена;
- могуће пратеће намене и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони
- 

**Доминантна** намена је основна намена која је дефинисана графичким прилогом

План намене површина.

**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.

У следећој табели приказане су могуће компатибилне намене свим основним наменама. То су алтернативне намене у које зона може да се трансформише, без промене Генералног урбанистичког плана, према условима и нормативима који важе за ту намену, под условом да не угрожава планирану намену шире зоне, јавни интерес и животну средину.

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

Постојећи изграђени објекти, чија намена не представља пратећу или допунску намену основној намени зоне у којој се налазе, задржавају се, без могућности даљег ширења или унапређења.

Табела 8. Табела основних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА												
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Пољопривредно земљиште	Водно земљиште	Шумско земљиште	
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-	-	
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-	
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-	
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	-	-	
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-	
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-	
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-	
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-	
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-	
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+

**ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА (КОЈА СУ ИСТА ЗА СВЕ ЗОНЕ СТАНОВАЊА):**

**ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА – АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ**

**Породично становање**

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

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд.

Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

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

**УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ**

Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:

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

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

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцелу у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта

Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.

Пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама;

Код санације равних кровних етажа, могуће је формирање стамбеног простора само у поткровној етажи. Санација кровова подразумева изградњу косих кровова одговарајућег нагиба у складу са архитектуром постојећег објекта. Надградња објеката у циљу санације равних кровова, уз могућност формирања поткровних етажа, врши се тако да обрада фасада, облик и обрада кровова чине јединствену архитектонско- грађевинску целину са основним објектом. Код надградње објеката обавезно применити све Законом прописане мере које треба да гарантују стабилност зграде и суседних објеката;

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

Реконструкција постојећих објеката са равним крововима, може се вршити надоградњом објеката до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености.

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

**РЕКОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА КОЈИ СУ У СУПРОТНОСТИ НАМЕНИ ДЕФИНИСАНОЈ ПЛАНОМ**

Постојећи објекти, легално грађени а који су 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 објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:  
Обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту;  
Реконструкција свих врста инсталација;  
Доградња санитарних просторија до 12m<sup>2</sup>;  
Адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.

#### **УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА И ОГРАЂИВАЊЕ**

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа.

Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката ограђују се према улици.

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

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

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

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

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

У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених намена се по правилу не ограђују.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине 2,20м.

#### **ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**

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**

Услови и правила заштите обрађени су у поглављу 2.7

#### **ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ И ГРАЂЕВИНСКУ ЛИНИЈУ**

##### **Хоризонтална регулација**

##### **Надземна грађевинска линија**

Код планирања и изградње нових објеката у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3.0м.

У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

##### **Подземна грађевинска линија**

Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију.

### 3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама

Правила грађења за зоне са истим правилима грађења дата су за све намене према карти бр.4: Планирана намена површина и то:

- зона породичног становања ниских густина
- зона породичног становања средњих густина
- пољопривредне површине

У оквиру зоне и појединачне парцеле, без обзира на врсту и намену објекта, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи и сва прописана правила градње која важе у тој зони.

#### 1.Правила грађења за зону становања средњих густина (Зона 1а и Зона 2в) ГН=(25-80ст/ха)ГС=(10-25стана/ха )

Правила уређења и грађења важе за зоне и целине у којима је претежна намена породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских центара

#### Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони и врста и намена објеката чије градња забрањена

##### Доминантна намена:

Претежно породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских центара, мала привреда

##### Пратеће намене у оквиру зоне становања:

У зони породичног становања средњих густина дозвољена је изградња објеката и површина јавне намене, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји, социјална заштита, здравство, образовање, објекти у функцији културе, спортско рекреативни објекти, јавне зелене површине, објекти комуналне инфраструктуре и сл. Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

##### Намена објеката 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 становања.

#### Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

##### Минимална површина:

- за слободностојећи стамбени објекат .....300m<sup>2</sup>
- за двојни објекат.....400 m<sup>2</sup> (две по 200 m<sup>2</sup>)
- објеката у непрекинутом низу..... 150 m<sup>2</sup>
- полуатријумскиобјекат.....150 m<sup>2</sup>
- објекти у прекинутом низу.....200 m<sup>2</sup>

##### Минимална ширина фронта:

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

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

**Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање** - Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели уколико је парцела већа од

800м<sup>2</sup> а мања од 2000м<sup>2</sup>.

**Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање:** (мањи производни објекти) износи **16,00м**.

**Положај објекта у односу на регулацију**

Код изградње нових стамбених објеката удаљење грађевинске од регулационе линије је мин.3.0м а за пословни и пословно-стамбени објекат мин. 5,0м.

**Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

**Најмања удаљеност објеката од границе парцеле**

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

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

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

- 1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00m
- 2.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

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

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, економски, привредни, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

**Породично становање**

-индекс изграђености .....max.1.1  
-индекс заузетости парцеле:.....50%

**Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

**Породични објекти**

Спратност породичних објеката у овој зони је .....max. П+2 или П+1+Пк.

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 12,00m. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20m виша од нулте

коте.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

#### **Помоћни објекти**

Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални;

Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

#### **Пословни објекти**

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

Спратност пословног објекта у је мах.П+1

Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

**Подземну етажу** (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

#### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

У зони породичног становања средњих густина на грађевинској парцели могу се градити објекти следеће намене:

#### **Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању**

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуму утврђени за ову зону.

Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат који не угрожава становање.

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30m<sup>2</sup>.

Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.

#### **Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању са објектима мање производне делатности**

На грађевинским парцелама већим од 800m<sup>2</sup> а мање од 2000m<sup>2</sup>, могуће је градити објекте мање производне делатности.

У оквиру пословног-производног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: Производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.

	Помоћни објекти у функцији главног пословног објекта су: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове.
<b>Габарит објекта, бруто површина, капацитет, дужина</b>	<p>Према Идејном решењу бр. 49-0/2021, мај 2021. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре бр. 49-1/20), урађено од стране Студија за архитектуру и графички дизајн „PIXEL PERFECT“:</p> <p>Површина под објектима – заузетост (постојеће стање): 101,58 m<sup>2</sup>  Површина под објектима – заузетост (новопројектовано стање): 299,68 m<sup>2</sup>  Укупна БРГП постојеће стање: <b>101,58 m<sup>2</sup></b>  Укупна БРГП дограђеног дела: <b>198,10 m<sup>2</sup></b>  Укупна БРГП новопројектованог објекта (постојеће+дограђено): <b>299,68 m<sup>2</sup></b>  Укупна нето постојеће стање: 95,69 m<sup>2</sup>  Укупно нето новопројектованог објекта: Стан 1: 135,81 m<sup>2</sup>  Стан 2: 120,25 m<sup>2</sup>  Укупно: 256,06 m<sup>2</sup></p>
<b>Спратност објекта</b>	Према Идејном решењу, спратност објекта је П (приземље)
<b>Број функционалних јединица/станова</b>	2 функционалне јединице
<b>Висинске коте</b>	<p>У складу са ИДР:  Венац: 3,40 m  Слеме: 4,81 m; 3,90 m  Атика: 5,11 m; 3,95 m</p> <p>Апсолутне висинске коте:  Кота терена: 225,85m  Кота пода: 226,00m  Кота венца: 229,25m  Кота слемена: 230,66m  Кота атике: 230,960 m</p>
<b>Кров</b>	<p>У складу са ИДР, оријентација слемена запад-исток  Нагиб крова: 5°, 5°, 4°  Материјализација крова: сендвич панел</p>
<b>Индекс изграђености</b>	Према ИДР.....0,45 (максимално 1.1 према Плану)
<b>Индекс заузетости %</b>	Према ИДР.....45,27% (максимално 50% према Плану)
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Према ситуационом плану ИДР, грађевинска линија је планирана са дозвољеним растојањем од регулационе линије тј. иза планом прописане грађевинске линије.
<b>Позиционирање објекта на парцели</b>	Према планском документу, за позиционирање објекта на удаљености од граница парцеле, које су мање од планом прописаних удаљености, инвеститор је прибавио одговарајуће сагласности власника суседних парцела.
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	У складу са ситуационим планом ИДР.
<b>Прилаз објекту</b>	Према ситуационом плану ИДР-а, Приступ парцели предвиђен је са <b>западне стране</b> преко КП.бр. 432/1 КО Лесковац на којој је уписана улица Радосава Миљковића.

<b>Паркирање</b>	У складу са наменом објекта, а према нормативу из планског документа (ИПМ на 1 стан) потребно је предвидети <b><u>2 (два) паркинг места на предметној КП бр. 412 КО Лесковац.</u></b>	
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	Према графичкој документацији из ИДР.	
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</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>	Цео објекат	
<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални	
<b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b>	Површинске и атмосферске воде не усмеравају према суседним парцелама и објектима.	
<b>Нивелација парцеле</b>	Предметна парцела се налази на равном терену, тако да није потребно насипање.	
<b>Инжењерско-геолошки услови</b>	/	
<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. Забрањена је градња објеката чија би намена и делатност угрозила животну средину и основну намену.	
<b>Заштита од потреса</b>	Објекат реализовати у складу са законским прописима.	
<b>Енергетска ефикасност</b>	<b><u>Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</u></b>	
<b>Посебни услови</b>	/	
<b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)</b>		
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење објекта: стамбени објекат са две стамбене јединице, класе 112111, Лесковац, Радосава Миљковића, парцела број 412, К.О. Лесковац, бр. 80.0.0.0- Д.10.02.-72505-21 од 22.06.2021. године, издати од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр.16, и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0- Д.10.02.-72505-21-УГП који је потребно попунити, потписати и доставити уз захтев за пријаву радова.

<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење за измену локацијских услова у току градње – промену намене пословног објекта – складишта у стамбени објекат са доградњом, спратности П на КП бр.412 КО Лесковац у ул. Радосава Миљковића, број 63/2021 од 09.06.2021. године издати од ЈКП „Водовод“ Лесковац, ул. Пана Ђукића бр. 14
<b>Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије</b>	<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>		
<b>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе</b>	<input type="checkbox"/>    <input checked="" type="checkbox"/>    <input 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 ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019);</i></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 објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</i></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 објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></b></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 (<i>према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС”, бр. 73/2019).</i></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 (<i>према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</i></p>

<p><b>Саставни део ових локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење бр. 49-0/2021 (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре бр.49-1/2021), мај 2021.године</p>	<p><b>Пројектант:</b> Студиоза архитектуру и графички дизајн „PIXEL PERFECT“, ул. Војводе Мишића 14А, Лесковац <b>Одговорно лице:</b> Данијел Љубеновић <b>Главни и одговорни пројектант:</b> Данијел Љубеновић, маг.инж.арх., број лиценце 300 N106 14</p>
<p><b>Рок важења локацијских услова</b></p>	<p>Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>	
<p><b>Напомена</b></p>	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу, у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p><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>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, 37/19, 09/20 и 52/21).</p> <p>Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18 и 31/19 и 37/19), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21).</p>	
<p><b>Поука о правном леку</b></p>	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.</p>	
<p><b>Локацијске услове доставити</b></p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>	



<p><b>Таксе</b></p>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр.2/10,10/10, 13/10,3/12,23/14,5/15, 51/16, „Службени гласник РС“, бр.15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), таксу за израду ових локацијских услова потребно је уплатити у износу од <b>299,68 m<sup>2</sup> x 57 дин./m<sup>2</sup>= <u>17,081.76 дин.</u></b> 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 ималаца јавних овлашћења потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре.</b></p>		
<p><b>Обрађивач</b></p>	<p><b>Руководилац групе за израду локацијских услова</b></p>	<p><b>Шеф одсека за обједињену процедуру</b></p>	<p><b>Шеф одељења за урбанизам</b></p>
<p>Ивана Радосављевић, дипл. инж. арх.</p>	<p>Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p>	<p>Душанка Здравковић, дипл. правник</p>	<p>Јасминка Миленковић, дипл. правник</p>