



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-17880-LOCH-2/2021

Заводни бр.: 353-220/21-02

Датум: 15.07.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Академије струковних студија Јужна Србија, ул. Партизанска 7, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Слободана Мијатовића из Јагодине, ул. Омладинских бригада 52, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020), Плана генералне регулације 3 „центар-север“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 07/2014), Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за уређење комплекса Високе пословне школе струковних студија Лесковац за изградњу тренинг центра са специјализованим учионицама и кабинетима у Лесковцу, на КП бр. 2526 КО Лесковац, израђен од стране ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“, ул. Трг револуције бр.45, Лесковац, заведен под бројем 685 од 07.02.2018.године (Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-144/18-02 од 18.04.2018. год., издата од стране Одељења за урбанизам Града Лесковца) и стручног мишљења Комисије за планове, бр.1072/21-02 од 09.06.2021.године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу регионалног иновационог стартап центра у Лесковцу, на КП бр. 2526 КО Лесковац

Датум подношења захтева	17.06.2021.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Академија струковних студија Јужна Србија
	Адреса	ул. Партизанска 7, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме/ назив лица	Слободан Мијатовић
	Адреса	ул. Омладинских бригада 52, Јагодина
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе"
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен

2.Остала приложена документација	☒	Катастарско топографски план у .пдф и .dwg формату, урађен од стране бироа за геодетске послове "Јовић Неша" д.о.о. Лесковац	
Подаци о локацији и катастарској парцели			
Адреса локације	Ул. Владе Јовановића, Лесковац		
Документација прибављена путем ЦЕОП-а од РГЗ-а	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-12398/2021 од 22.06.2021.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .DXF формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-1315/2021 од 22.06.2021.год. издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање, у .dwg формату и у .pdf формату. 		
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
	2526	Лесковац	11.472,00m ²
<p>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 и приложен је у склопу система ЦЕОП, у предмету ROP-LES-17880-LOCH-2/2021 , заводни бр. 353-220/21-02.</p>			
Уклањање објеката			
Податак о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења предметног објекта	/		

<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>Назив: Зграде факултета Објашњење: Зграде универзитета, факултета, уметничких академија, високих и виших школа Класификациони број: 126340 Категорија: В Учешће у укупној површини објекта: 100 %</p>
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>-План генералне регулације 3 „центар-север“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 07/2014);</p> <p>-Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за уређење комплекса Високе пословне школе струковних студија Лесковац за изградњу тренинг центра са специјализованим учионицама и кабинетима у Лесковцу, на КП бр. 2526 КО Лесковац, израђен од стране ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“, ул. Трг револуције бр.45, Лесковац, заведен под бројем 685 од 07.02.2018.године (Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-144/18-02 од 18.04.2018. год., издата од стране Одељења за урбанизам Града Лесковца) и</p> <p>-Стручно мишљење Комисије за планове, бр.1072/21-02 од 09.06.2021.године.</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Предметна КП бр. 2526 КО Лесковац налази се у обухвату Плана генералне регулације 3 „центар-север“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 07/2014) у блоку 24 – целина 4. Намена парцеле према плану: Објекти и површине од јавног значаја – високо образовање.</p> <p>1.1.6.Концепција и пропозиције развоја, заштите и уређења простора Површине и објекти јавне намене, мрежа саобраћајне и енергетске инфраструктуре и остале намене</p> <p>Планом се задржавају постојеће претежне намене реализоване у складу са важећом планском документацијом и унапређују уз додавање компатибилних намена.</p> <p>Функције од јавног значаја Образовање Задржати постојећу намену уз задржавање постојећих објеката у функцији образовања и пратећих објеката, могућност побољшања опремљености образовних капацитета у складу са потребама како у погледу постојећег грађевинског фонда тако и у делу инфраструктуре. Предвиђа се унапређење намене кроз повећање индекса изграђености и заузетости на парцели. У циљу побољшања квалитета наставе и задовољења важећих прописа неопходно је уређење школског простора, доградњом пратећих простора или пренаменом дела објекта (кабинети, специјализоване учионице).</p> <p>Целина 4 П= 16,67ха, Блок 24 Земљиште: грађевинско; Претежна намена: породично становање, централни садржаји, образовање-високо, спорт и рекреација у оквиру парка; Обухват: задржава границу описану у постојећем стању и обухвата цео грађевински блок 24; Планира се: задржавање постојећих претежних намена у целини;</p>

Постојеће становање се задржава, и унапређује на основу параметрима за породично становање.

Могућа је изградња садржаја компатибилних намена, забрањена је изградња садржаја који би угрозили претежну намену и угрозили животну средину.

Постојећа канализациона мрежа (колектор) који се налази у оквиру зоне становања се дислоцира у појасу јавне комуникације, планским решењем (дефинише се зона забрањене градње) у овом делу зоне становања у правцу север–југ, да би се **плански** спречила даља градња на траси колектора, а до његовог дислоцирања. Сви објекти саграђени на траси колектора (који су поступку легализације не могу бити легализовани), не могу се издати услови за градњу новог објекта, као и услови за реконструкцију и доградњу.

Намена образовање-висока пословна школа се задржава и унапређује у оквиру комплекса (изградња спортских терена, кружне саобраћајнице, паркинг простора, озелењавање).

Школски комплекс задржава своје постојеће катастарске границе, дефинисане плановима вишег реда са улазом у комплекс са северне стране из улице Владе Јовановића.

Постојећи комплекс парка уређује се као парковска површина и садржајима намењени спорту и рекреацији.

Постојећи здравствени објекат (стара зубна амбуланта) мења постојећу намену у централне садржаје. Неопходна је израда пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације. Планом се предвиђа саобраћајница са јужне и североисточне стране која уоквирује комплекс старе зубне амбуланта и повезује се са стамбеним прилазом.

Реализација и спровођење: за породично становање, образовање, спорт и рекреацију у оквиру парка, према смерницама из ПГР-је 3.

2.2. УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖА САОБРАЋАЈА, САОБРАЋАЈНЕ И ОСТАЛЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

2.2.1. Површине и објекти јавне намене

Општа правила изградње

Планиране површине јавне намене представљају простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом. Мрежу објеката јавне намене и јавних површина у Плану чине: објекти образовања (основно, средње, високо), дечја заштита (вртић), спорт и рекреација у оквиру парка, скверови, енергетски објекти (ТС и топлана), саобраћајна и енергетска инфраструктура, заштитне зелене површине, водене површине реке Ветернице и социјално становање.

Основна намена: јавне површине и објекти према карти бр.4 Планирана намена површина

Могуће пратеће намене: друге јавне површине и намене, компатибилне делатности и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре .

Могућа је изградња вишенаменских објеката јавних и пратећих комплементарних намена.

Величина објеката и парцеле је условљена врстом и наменом, односно прописима за изградњу одговарајуће врсте објеката.

Могућности изградње другог објекта: може се градити више објеката на парцели поштујући све услове градње дефинисане правилима, и уз анализу организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте. Постоји могућност фазне реализације.

Индекси заузетости и индекси изграђености произилазе из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене.

Спратност и тип објеката зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функцији при чему је максимална спратност објеката П+З, Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објеката- хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију
- у односу на границу суседне парцеле
- у односу на друге објекте на парцели.

Објекат се поставља тако да не омета инфраструктурну мрежу, објекте на истој и суседним парцелама.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

Растојање грађевинске од регулационе линије за нову изградњу и доградњу постојећих објеката условљено је постојећом грађевинском линијом.

За реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих објеката задржава се постојећа грађевинска линија уличног низа.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уз могућу адаптацију и санацију, уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је 1/2 висине вишег објекта.

Обликовање примерено намени, условима локације и окружењу, уз савремен третман архитектуре.

Изградња ових објеката је условљена **одговарајућим нивоом комуналне опремљености** (минимални ниво подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима или у оквиру комплекса, одговарајући саобраћајни приступ, услове за одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације).

Основни услови заштите животне средине остварују се реконструкцијом и изградњом објеката у складу са техничким и санитарним прописима; односно уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних и зелених површина.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, као и за зоне ограничења изградње на условно стабилном терену у зависности од геомеханичког састава тла и у оквиру техничких ограничења у коридорима инфраструктуре. Код већих инвестиционих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

Изградња објеката и уређење комплекса врши се на основу прописа и техничких услова и норматива за одговарајућу намену. **Комплекс (парцела)** мора бити уређен тако да буде у складу са наменом објекта и окружењем. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање. Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији. Уколико је паркинг површина испред основног објекта, изводи се као отворено паркиралиште.

Неопходно је поштовање локација свих планираних објеката јавне намене и јавних површина у грађевинском подручју.

- Прецизна граница између парцела јавне намене и осталих одређена је Планом генералне регулације.
- Спратност и тип објекта зависи од његове појединачне намене, а мора бити прилагођен условима локације и функције.
- По архитектури објекти јавних намена треба да буду препознатљиви и уочљивији од објекта других намена.
- Комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и окружењем.
- Индекси заузетости и индекси изграђености произилазе из прописаних норматива за за површине објеката и површине комплекса сваке намене.
- Поједине функције из ових делатности, смештене у објектима градитељског наслеђа или амбијенталних целина, морају задовољити услове надлежних институција.
- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.
- Најмања удаљеност објекта јавне намене до објеката на суседним парцелама износи:
 - до стамбених објеката, минимално 4,0m;
 - до услужно - комерцијалних објеката, минимално 4,0m.
- Растојање основног габарита и линије суседне грађевинске парцеле износи, на делу бочног дворишта претежно северне оријентације минимално 2,5m, односно на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације минимално 5,0m.
- На парцелама се дозвољава изградња нових и доградња постојећих објеката.
- Паркирање и гаражирање возила, за редовне кориснике, се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута.
- Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту.
- Доградња и надградња постојећих објеката вршиће се на основу овог плана а изградња нових објеката, захтева даљу планску разраду (урбанистички пројекат).
- Уколико су поједине функције ових делатности у објектима градитељског наслеђа или амбијенталних целина, морају задовољавати услове надлежне службе заштите.
- За изградњу објеката јавне обавезна је израда урбанистичког пројекта којим ће се детаљније разрадити услови за изградњу, тако да исти својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији буду уклопљени у постојећу урбану матрицу и амбијенталне и архитектонске карактеристике средине.
- Изградња објеката јавних служби које финансира приватни сектор предвиђа се изван утврђених намена у склопу осталих претежних намена (становање-породично, вишепородично, пословање као и комплементарни садржаји по условима који важе у тим зонама).

ОБРАЗОВАЊЕ

Високо образовање

- **Задржава се постојећа претежна намена-високо образовање**
 - **За постојећи објекат високог образовања задржава се постојећа грађевинска линија дефинисана урбанистичким условима као и постојећа граница комплекса.**
 - **Планирана је приступна саобраћајница у оквиру школског комплекса.**
- Приватни факултети могу да буду отворани на локацијама намењеним образовању, али и у зони становања и централних делатности, уз задовољење прописаних услова.**
- При формирању нових комплекса потребно је да грађевинска парцела има**

правоугаони облик и да се формира уз саобраћајницу, односно да има приступ са јавне површине.

У складу са важећим прописима, при избору и дефинисању величине земљишта - грађевинске парцеле, школског и учионочког простора за изградњу комплекса виших и високих школа неопходно је применити нормативе везане за одређени тип / структуру школе, тј. факултета.

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

Општи услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, „и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (лица са посебним потребама у простору), дефинишу се Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

- Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника јесу: школе, домови за старе, рехабилитациони центри, спортски и рекреативни објекти, банке, поште, пословни објекти, објекти за потребе државних органа и органа територијалне аутономије и локалне самоуправе и други објекти.

2.6.1.Јавне саобраћајне и пешачке површине

У циљу обезбеђивања несметаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица: *тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, међусобно* требају бити повезани и прилагођени за оријентацију, са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3 % (1:12).

Тротоари и пешачке стазе

- максимална вредност *попречног нагиба* уличних тротоара и пешачких стаза, управно на правац кретања, треба износити 2%;
- у коридорима основних пешачких кретања не постављати стубове, рекламне паное или друге препреке;
- делови зграда као што су балкони, еркери, висећи рекламни панои и сл., који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, треба уздигнути најмање 3,00м; а доње делове крошњи дрвећа, треба уздигнути најмање 2,50м, у односу на површину по којој се пешак креће.

Пешачки прелази

- место пешачког прелаза треба бити јасно означено, тако да се разликује од подлоге тротоара;
- пешачки прелаз треба бити постављен под правим углом у односу на тротоар;
- за савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњази, са ширином закошеног дела од најмање 45 см и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

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 3,50м 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.

Стајалишта јавног превоза

- На стајалиштима јавног превоза, предвиђа се плато (перон) за пешаке ширине најмање 200 цм, а на стајалиштима у близини школских објеката, као и на плато за пешаке ширине најмање 300 цм.

- Висина платоа (перона) одговара висини првог улазног степеника возила јавног превоза или пода вагона, а када се користе возила са високим првим степеником, на висини која је до 18 цм нижа од првог степеника возила. Услови за паркирање за све намене дати су у табели:

2.6.2. Прилази до објеката и знакови за оријентацију

Прилаз до објекта предвиђа 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 инвалидским колицима, за висинску разлику до 76 цм;
- спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 цм.

Рампе за пешаке и инвалидска колица: Савладавање висинских разлика до 76 см 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 15 м; рампе дуже од 6 м, а највише до 9 м у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150 см (изузетно 140 см);
- најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз износи 90 см;
- су заштићене са спољних страна ивичњацима висине 5 см, ширине 5-10 см и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70 см, односно 90см;
- 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.

Степенице и степеништа: Прилагодити коришћењу лица са посебним потребама у простору:

- најмања ширина степенишног крака треба бити 120 см;
- најмања ширина базишта треба бити 30 см, а највећа дозвољена висина степеника 15 см; чела степеника у односу на површину базишта требају бити благо закошена, без избочина и затворена, у контрастној боји у односу на боју базишта;
- између одморишта и степеника на дну и врху степеништа постоји контраст у бојама; површина подеста на удаљености од најмање 50 цм од почетка силазног степеништа треба имати различиту тактилну и визуелну обраду;
- степеник у дну степенишног крака треба бити увучен у односу на површину којом се крећу пешаци.

Подизне платформе: Савладавање висинских разлика до висине од 90 см, (у случају када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, степеницама и степеништем), вршити подизним платформама. Платформу предвидети се као плато

величине најмање 110 x 140 см, са погонским механизмом, ограђен заштитном оградом.

Системи за оријентацију

Знакови и табле за обавештавање и натписне плоче (у даљем тексту: знакови) су видљиви, читљиви и препознатљиви.

- знакови за оријентацију (скице, планови, макете и др.);

- путокази;

- функционални знакови, којима се дају обавештења о намени појединих простора (паркиралишта, гараже, лифтови, санитарне просторије и др.).

Знакови на зидовима се постављају на висини од 1,40 до 1,60м изнад нивоа пода или тла, а ако то није могуће, мора се обезбедити да текст одговара растојању погодном за читање.

Знакови су добро учвршћени, а ради отклањања рефлексије, могу бити рељефни - избочени и правилно постављени у односу на извор светлости.

Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1,5см за унутрашњу употребу, односно 10см за спољашњу употребу.

- Препознавање врата, степеница, рампи, лифтова и пролаза, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спасавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова.

- Ради побољшања пријема звука за особе које користе слушне апарате, у јавним просторијама се могу постављати индукционе петље, бежични инфрацрвени системи или друга техничка средства за појачање звука.

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

Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду, односно зоне и целине за које није предвиђен урбанистички пројекат.

3.1. Грађевинско земљиште

Правила грађења на грађевинском земљишту дефинисана су као: **скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката** (као општа и правила по наменским и функционалним целинама и подцелинама).

3.1.1. Општа правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

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

Облик и површина грађевинске парцеле: независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.

Свака грађевинска парцела мора имати **директан приступ** на јавну површину -улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене.

Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим правилником на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле

Исправка граница парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирање катастарске парцеле која испуњава услове формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације. Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске парцеле.

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

3.1.2. Општа правила грађења

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи стамбени објекат	300м ²
-за двојни објекат.....	400 м ² (две по 200 м ²)
-објеката у непрекинутом низу.....	200 м ²
-полуатријумски објекат.....	200 м ²
-објекти у прекинутом низу.....	200 м ²

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

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

-објекат у непрекинутом низу..... 5,00

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи 400м²

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу мањег производног објекта износи 16,00м.

Положај објекта у односу на регулацију

Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објекта минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених породичних објекта положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објекта (преко 50%). и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 –План регулације и нивелације;

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта

Међусобна удаљеност породичних стамбених објекта 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 објекта од границе парцеле

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

1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00м

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

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, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Породично становање

-индекс заузетости парцеле:.....50%

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Спратност породичних објекта за изградњу у овој зони је мах. П+2+Пк (приземље, две етажне и поткровље).

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 критеријуми утврђени за зону становања.

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

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат.

У зони становања на парцелама већим од 400м², где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објекта и **пословне објекте**.

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

Спратност пословног објекта у је мах.П+1

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.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% бруто површине објекта.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70% бруто површине објекта.

Производна делатност може егзистирати пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

Градња на грађевинској парцели намењеној објектима мање производне делатности

У оквиру грађевинске парцеле у зони становања дозвољена је изградња: пословно

	<p>производних објеката</p> <p>Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.</p> <p>Даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.</p> <p>Помоћни објекти</p> <p>Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30м². 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. 5,0м (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.</p>
<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p>1. Локација</p> <p>Нова градња пословног објекта налази се у Лесковцу, на катастарској парцели број 2526 К.О. Лесковац, у оквиру комплекса Високе пословне школе струковних студија Лесковац. Облик грађевинске парцеле је неправилане геометријске форме и површине 11472,0м². На парцели је изграђен објекат Високе пословне школе површине 1642,0м², око кога се налази кружна саобраћајница и паркинг простор. Улаз у комплекс је са северне стране из улице Владе Јовановића. Новопланирани објекат је спатности П. Планирани положај објекта је са јужне стране у односу на постојећи објекат школе. Објекат је слободностојећи, категорије В и класификације ознаке 126340 – Зграде факултета (зграде универзитета, факултета, уметничких академија, високих и виших школа). Планирани објекат је бруто површине 448,91 м². Постављен је на удаљености од 7.0м јужно од постојећег објекта Високе пословне школе. Западна грађевинска линија поклапа се са грађевинском линијом постојећег објекта. Објекат се састоји из: амфитеатра површине 67,23м² са пратећим просторијама (предпростор, санитарни блок), отвореним простором за необавезно дружење опремљен чајном кухињом и са излазом ка дворишту, простором за заједнички рад и канцеларијама за предузетнике и руководиоце. Такође и неопходним просторијама за функционисање објекта. Главни улаз је са источне стране. Објекат је у потпуности прилагођен особама са инвалидитетом.</p> <p>2. Концепција</p> <p>Нови објекат је неправилног облика основних димензија 29.86м x 17.45м. Кота пода приземља је 30 см виша у односу на дефинисану коту тротоара око планираног објекта. Објекат је предвиђен као армирано бетонска скелетна конструкција. Конструктивни растер зависи од потребе површина и намене просторија. Осовински распони носећих елемената су од 1.75м до 5.72м. Светла висина амфитеатра је 3.90м, а у осталим деловима објекта светла висина је 3.45м. Нови објекат је функционално јединствена целина. Улази и комуникације су прилагођени захтевима инвеститора и функцији објекта. Спољни изглед објекта је сведених линија, према захтеву инвеститора. Главни улаз у објекат је са источне стране.</p> <p>3. Конструкција</p> <p>Објекат се ради од тврдог материјала, спољни зидови су рађени као сендвич зидови: термо блок 25см, камена вуна 5см и фасадна цигла 12см. Преградни зидови су рађени термо блоквима 25см, опекарским преградним блоковима 12см и стаклени преградним зидовима. Међуспратна конструкција „ФЕРТ“ таваница. Темељи објекта су АБ тракасти темељи ободно постављени дуж целог објекта и попреко испод свих носећих делова. Доња кота темеља је -0,85 см, од нивоа коте терена. Темељне траке су</p>

	<p>међусобно повезане, у свим правцима, а преко траке се раде бетонски зидови дебљине 25cm. Темељне траке ширине су 60cm и висине 40cm. Испод целог обејкта и испод темеља ради се по слоју шљунка одговарајуће дебљине. Испод подова као и свих зидова ради се слој хидроизолације. Слој хидроизолације се састоји од једног хладног премаза, раствора битумена, два слоја битуменске лепенке и три врућа премаза битумена. Кровни покривач је слагани кров који је решен као двоводни и једноводни са нагибом од 2°. Сви прозори и спољна врата су од АЛУ и трослојног стакла пуњеног племенитим гасом у тону по избору инвенститора.</p> <p>4. Материјализација и обрада Фасадни зидови амфитеатра су од опеке преко које је предвиђена демит фасада са слојем термоизолације одговарајуће дебљине. Фасадни зидови осталог дела објекта су од термо блока преко које се поставља слој термоизолације и фасадна опека. Унутрашњи зидови су, у зависности од намене просторије, бојени полудисперзивном бојом са свим потребним предрадњама или обложени индустријском керамиком. Сви отвори биће затворени алуминијском столаријом са термо прекидом, а у свему према Елаборату енергетске ефикасности. Подови ће бити обложени индустријском и противклизном керамиком.</p> <p>5. Одводњавање Одводњавање атмосферских падавина врши се помоћу кружних, лимених, олучних хоризонтала и вертикала, преко бетонског тротоара и ригола у кишну канализацију. Олучне хоризонтале су полукружни, висећи олуци од лима d=0,55 mm.</p> <p>6. Вентилација и грејање Скоро све просторије имају природну вентилацију. Оне које немају се вентилирају путем вештачке вентилације – вентилационим каналима. Објекат се осветљава природно преко прозора на фасадама. Систем грејања и хлађења је помоћу система топлотних пумпи вода-вода и fan coil уређаја на плафону.</p>
Индекс изграђености	((3x1.642,00m ² постојећи објекат бр. 3, „П+2“) + 448,91m ² новопроектовани објекат „П“ + 24m ² постојећа трафо-станица „П“)/11.472,00m ² површина КП бр. 2526 КО Лесковац = 0,47
Индекс заузетости %	(1.642,00m ² постојећи објекат бр. 3, „П+2“+ 24,00m ² постојећа трафо-станица „П“+ 448,91m ² новопроектовани објекат „П“) x100% / 11.472,00m ² површина КП бр. 2526 КО Лесковац = 18,43%
Паркирање	Према идејном решењу - ситуационом плану
Спратност објекта	Према идејном решењу П (приземље)
Габарит објеката	Према идејном решењу
Бруто површина објекта	Према идејном решењу укупна бруто површина предметног објекта: 448,91m²
Број функционалних јединица	1

Регулациона и грађевинска линија	Према идејном решењу
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према идејном решењу
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према идејном решењу
Висинске коте	<p>Према идејном решењу - основним подацима о објекту и локацији из главне свеске:</p> <p>Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): слеме: 4.04m</p> <p>Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) Слеме: 229.67m</p> <p>Висина приземља: Светла висина 3.45m Светла висина амфитеа. 3.90m</p>
Кров	Према идејном решењу
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према идејном решењу
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према идејном решењу
Фазност изградње	Једна фаза
Карактер (стални или привремени)	Стални
Прилаз парцели и објекту	Према идејном решењу
Одводњавање	Површинске воде са предметне парцеле не усмеравају према суседним парцелама

Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама	
Зелене површине	Према идејном решењу 29,75%	
Инжењерско-геолошки услови	У фази пројектовања објеката, уколико то захтева пројектант конструкције, израђује се елаборат геомеханичких испитивања тла и у том случају исти је потребно приложити уз пројекат за грађевинску дозволу.	
Мере заштите	При пројектовању и извођењу посебну пажњу обратити на заштити суседних парцела/објеката, применом свих адекватних мера и прописа. Изградња не сме да угрози стабилност и услове коришћења суседних парцела/објеката. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседне парцеле/објекта.	
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83,21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од дејства земљотреса јачине 8 степени сеизмичке скале, према карти хазарда за повратни период од 500 година.	
Енергетска ефикасност	<u>ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА - ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ</u>	
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије	/	
Посебни услови	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру прибављени у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (саставни део ових локацијских услова)		
ЈКП Водовод Лесковац	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, знак: 76/2021 од 28.06.2021.год., РОП-17880
Електродистрибуција Србије	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење бр. 20700-Д.10.07-111436/1 од 08.07.2021.године и бланко уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 80.0.0.0-D-10.02-107494-21-UGP од 07.07.2021.год.

<p><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 56. 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></p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.</p> <p>ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ.</p>
---	--	---

<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење од јуна 2021.год. (0-Главна свеска, бр. 24/21 и 1-Пројекат архитектуре бр. 24/21) урађено од стране „Домус инжењеринг“ д.о.о. Јагодина, Светозара Марковића 21.</p> <p>Главни пројектант: Слободан Мијатовић, дипл.инж.арх. , лиценца ИКС бр. 300 8904 04.</p> <p>Одговорни пројектант архитектонског дела пројекта: Слободан Мијатовић, дипл.инж.арх. , лиценца ИКС бр. 300 8904 04.</p>
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе две године од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу/парцеле за коју је поднет захтев.</p>
<p>Напомене</p>	<p>Сходно чл. 53 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр.73/2019) УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ:</p> <p>1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и стабилност;</p> <p>2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички опис свих инсталација;</p> <p><u>3) за објекте категорије "В": пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекте инсталација као и пројекте свих области који су релевантни за предметни објекат и испуњење основних захтева за објекат;</u></p> <p>4) за објекте категорије "Г": пројекте одговарајућих области који су релевантни за предметни објекат.</p> <p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима,правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („Сл. гласник РС“,бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон 9/2020 и 52/2021).</p> <p>Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон 9/2020 и 52/2021), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012,42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон 9/2020 и 52/2021).</p>

