



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-15840-LOC-5/2021

Заводни бр.: 353-285/21-02

Датум: 29.11.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву за издавање локацијских услова Синиша Недељковић, ул. Раде Жужића бр.133 Лесковац, поднетог преко пуномоћника Жарка Љубића ПР, „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ ул. Бранислава Нушића бр.3/5 Лесковац на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.115/2020) и ПГР-а 11 „НАСЕЉЕ ИЗМЕЂУ ЛЕБАНСКОГ И БОЈНИЧКОГ ПУТА“ ("Службени гласник гр Лесковца", бр. 23/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта спратности II на

КП 3563 КО Горње Стопање у Лесковцу

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП
- Доказ о уплати Републичке административне таксе
- Пуномоћје
- Идејно решење
- Сагласност Пејић Слободана власника КП бр. 3568/3 КО Горње Стопање

II. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ ПУТЕМ ЦЕОП-а ОД РГЗ-а:

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-21697/2021 од 15.10.2021.год. издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;
- Уверење: бр. 952-04-308-1907/2021 од 14.10.2021.год. издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање;
- Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале.

III. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕ ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УС ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ:

- КП.бр. 3563 КО Горње Стопање– 411,00 м2 (катастарска површина)
- КП.бр. 3563 КО Горње Стопање– 370,00 м2 (површина грађевинске парцеле)

IV. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

предметној катастарској парцели постоје изграђене физичке структуре – стамбени објекат (објекат број 1) површине 88 м2 (уклања се део стамбеног објекта) и нелегално изграђен темељ објекта који се уклања.

V. ОЗНАКА КЛАСЕ И НАМЕНЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА СХОДНО ПРАВИЛНИКУ О КЛАСИФИКАЦИЈИ ОБЈЕКТА ГЛАСНИК РС", БР. 22/2015):

- Назив: Стамбени објекат
- Објашњење: Издвојене куће за становање или повремено боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400 м2 и П+1+Пк (ПС).

- Класификациони број: 111011
- Категорија: А
- Учешће у укупној површини објекта: 100%.

VI. **ПЛАНСКИ ОСНОВИ**ГР 11 „НАСЕЉЕ ИЗМЕЂУ ЛЕБАНСКОГ И БОЈНИЧКОГ ПУТА“ ("Службени гласник града Лесковца", 23/14).

VII. **ПОДАЦИ О ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА, ПРИБАВЉЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:**

Према Плану генералне регулације 11 – "НАСЕЉЕ ИЗМЕЂУ ЛЕБАНСКОГ И БОЈНИЧКОГ ПУТА" ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/ предметна КП бр. 3563 КО Горње Стопање, на којој се планира изградња стамбеног објекта, налази се у целини 3, подцелина 3б – намена породично становање.

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.

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, пре парцелације 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.

Грађевинска парцела може се формирати препарцелацијом и парцелацијом до утврђеног минимума 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 формирања катастарске парцеле која испуњава услове формирања грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела 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.

3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све целине 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 и посебна правила грађења за подцелине**.

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 јавној површини или коридорима 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, целинама и подцелинама.

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

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања, привређивање и пратеће садржаје у функцији становања.

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

Претежне намене површина

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

Врсте и намене објеката који се могу градити

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

У оквиру грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, дозвољена је изградња других објеката, као пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели компатибилних намена бр.4.

Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена

До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене. На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености

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

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

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

Надземна грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

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

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

Удаљеност од границе парцеле

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

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

Висина објекта

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

Релативна висина објекта

- Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

- Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

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

- излози локала -0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 м но целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом -1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,
- конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) могу да пређу грађевинску линију, за индивидуалне, двојне и вишепородичне објекте и то:

- уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:
- на делу објекта према предњем дворишту 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50m) -0,60m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) -0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне парцеле 5,0m) -1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) за објекте у низу, уколико је грађевинска линија удаљена најмање 3m од регулационе, могу да пређу преко основне линије габарита објекта и то:

- препуст до 2,50m према предњем и задњем дворишту (сви објекти, без обзира на оријентацију);
- препуст до 1,5m, први и последњи објекат у низу, уколико је међусобно растојање основног габарита објекта од објекта на суседној парцели најмање 4m.

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

Начин обезбеђивања приступа парцели

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

Паркирање и гаражирање

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

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели бр. 7. Нормативи за паркирање по наменама

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

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

Одводњавање и нивелација

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

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

Архитектонско обликовање

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

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препоручује се изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

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

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

Ограђивање

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м. Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и оператру, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије. У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују. Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују. Парцеле за објекте од општег интереса по правилу се не ограђују.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

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

Реконструкција је могућа под следећим условима:

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу не може се дозволити доградња постојећег објекта; могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.

- Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама, а делимично и на вишим етажама;
- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;
- За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.
- Габарити објеката који се налазе између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;
- У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0м, у случају реконструкције исподи на објекту не могу прелазити грађевинску линију;
- Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;
- У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин. 1,0м удаљити од катастарске међе;
- У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељен, помоћне просторије).

1. 1. Правила грађења по наменским и функционалним целинама

СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1А И 1Б, ПОДЦЕЛИНАМА 2А, 2Б, 2Ц, 2Е И 2Ф, ПОДЦЕЛИНАМА 3А И 3Б, ПОДЦЕЛИНИ ПОДЦЕЛИНИ 5Ц

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

Пратеће намене у оквиру зоне становања: у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ слободностојећи објекти: подцелине 1а и 1б, подцелине 2а, 2б, 2ц, 2е и 2ф, подцелине 3а и 3б, подцелине 4а и подцелина 5ц

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи стамбени објекат 300 м²

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи породични стамбени објекат 10,00м

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 објеката у односу на регулацију, грађевинске линије и границе грађевинске парцеле

Грађевинска линија је линија до које и на којој је могућа изградња објекта. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктуре и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

У случају замене објекта објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте. Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу површина јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити.

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

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Најмања дозвољена међусобна удаљеност нових породичних стамбених објеката је 4,0м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0м.

Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле

На грађевинским парцелама за изградњу код породичних слободностојећих објеката чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела минимално растојање од суседних бочних парцела износи 2,5 м.

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:

- на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00м
- на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00м

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели

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

Породично становање (слободностојећи објекти)

- индекс заузетости парцеле:.....50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. С+П+2+Пк (сутерен, приземље, две етаже и поткровље).

Грађња 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 објеката и **пословне објекте**.

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

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 као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

VIII. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

Општи подаци о локацији објекта

Предмет Идејног решења је стамбени објекат спратности П на КП бр. 3563 КО Горње Стопање. Површина наведене катастарске парцеле износи 411 м². Пројектом препарцелизације предвиђено је одвајање дела катастарске парцеле за јавне површине и то површине од 41 м², тако да је површина грађевинске парцеле 370 м².

Граница грађевинске парцеле је са северне стране новопроектвана улица, са западне стране регулациона линија постојеће саобраћајнице, са јужне стране 3564 КО Горње Стопање, а са источне стране кп. бр. 3568/5 КО Горње Стопање и кп. бр. 3568/3 КО Горње Стопање. На предметној катастарској парцели постоје изграђене физичке структуре – стамбени објекат површине 88 м² и нелегално изграђен темељ објекта који се уклања.

Позиционирање планираног објекта. Новопланирани објекат је позициониран на кп. бр. 3563 КО Горње Стопање. Планирани стамбени објекат се позиционира на предметну грађевинску парцелу са удаљењем од 0.92м у југоисточном делу и 1.18м у североисточном делу у односу на границу са кп. бр. 3568/5 КО Горње Стопање и кп. бр. 3568/3 КО Горње Стопање које су са источне стране. У односу на кп. бр. 3564 КО Горње Стопање објекат је удаљен 15.73м, која је са јужне стране. У односу на постојећу саобраћајницу која је са западне стране објекат је удаљен у северозападном делу 0.41м а у југозападном 1.06м. У односу на новопроектвану саобраћајницу која је са северне стране објекат је удаљен 3.15м. Све неопходне сагласности суседа су прибављене и биће приложене у идејном решењу. Грађевинска линија новопланираног стамбеног објекта је удаљена 3.00м од регулационе линије новопланираног пута на северу, док се према постојећој саобраћајници према западу регулациона и грађевинска линија поклапају. Грађевинска линија, регулациона линија по ППР 11 дате су у графичком прилогу идејног решења – Ситуациони план.

Паркирање је решено у оквиру предметне грађевинске парцеле као надземно. Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним у ППР-у 11 („Сл. гл. града Лесковца“ бр.23/14). Важећи норматив за паркирање по наменама (објектима): За становање – породичне куће П: 1ПМ/стан Укупан број потребних паркинг места по усвојеном нормативу: – укупно: **2 паркинг места**. Димензије паркинг места је 2.30м x 5.50м.

Постојећа инфраструктура. Водоводна, канализациона и ТТ мрежа постоје у Ул. Раде Жунића. Постојећи прикључак на електродистрибутивну мрежу се задржава без повећања капацитета. Постојећи прикључак на водоводну и канализациону мрежу се задржава без повећања капацитета.

Прилази. Главни прилаз стамбеном објекту је са западне стране грађевинске парцеле. Главни улази у објекат су такође планирани са западне стране – један улаз је пешачки улаз у објекат, други је колски прилаз за паркинг на парцели.

Опис климатских услова и зона сеизмичности, и других услова локације објекта Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на којем је предвиђена изградња стамбеног објекта спратности П је релативно раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта. Доминантни ветрови су из правца севера.

Обликоне, програмске и функционалне карактеристике објекта Полазни планирани параметри:

Површина грађевинске парцеле 3563 КО Горње Стопање износи 370м².

Спратност новопланираног објекта П

Планирани индекс заузетости парцеле = 48.85%

Укупан број паркинг места је :22

Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење пете фасадне равни и избор боја су решени у складу са постојећим урбархитектонским условима локације.

Планирани објекат је сталног карактера. Положај и оријентација објекта у складу су са идејним решењем непосредно, а проистекли из услова које је диктирала локација, који су такође и вези са обезбеђивањем правилне инсолације, аерације и прегледности.

На предметној грађевинској парцели предвиђена је изградња стамбеног објекта спратности П. У приземном објекту планиран је улаз у стамбени део, родитељска и две дечије собе, купатило, кухињу са трпезаријом и дневном собом, као и оставу.

Обликовање објекта.

У архитектури и обликовању објекта доминира сведена форма фасадних равни, уз примену савремених материјала. Форма објекта је проистекла из саме функције објекта. Фасадни изгледи својим меким тоновима дају умирујући утисак. Архитектура планирног објекта базира се углавном на архитектуру преријске куће. Архитектура објекта је полегла и ненаметљива, као таква се савршено уклапа у предметни простор градске периферије.

Основни циљ у обликовању био је да планирани простор представља миран и опуштајући простор за живот људи.

Кров је решен као вишеводан, препуштен делом преко габарита надземне етажне, са нагибом кровних равни 25 °, материјализација крова/покривач – фалцовани цреп. Кота венца објекта је 3.64м. Планирана кота слемена објекта је 6.33м у односу на усвојену референтну коту терена парцеле.

Програмске и функционалне карактеристике.

Приземна етажа објекта: Кота готове плоче приземне етажне пројектована је на коти +0.60m, а кота готовог пода на +0.64m у односу на референтну коту околног терена (±0.00). У функционалном смислу, јасно је подељена ноћна зона са родитељском собом, две дечије собе и купатило и дневна зона са кухињом, трпезаријом и дневним боравком. Светла висина приземља је 280cm.

Образложење партерног решења

Партерно уређење је пре свега у функцији објекта – пешачке и колске комуникације и паркинг простор су утицали на умањење површина под зеленилом.

Главни прилази објекту планирани су са западне стране. Предвиђено је зеленило према новопроектваној саобраћајници која тангира парцелу на северној страни. У задњем дворишту са јужне стране је такође предвиђено зеленило. Према суседној парцели са источне стране предвиђа се зеленило. Процент зелених површина је 35.21%. Прилази и део око објекта се полачава бехатон плочама.

Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре

- Саобраћај

Пешачки улаз-комуникација до главног улаза стамбеног објекта је из постојеће улице са запада.

Колски прилаз планиран је такође из постојеће улице са запада.

Опис предвиђених материјала

Унутрашња обрада

Зидови

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилу и кухињи. У купатилу, као и делу где је предвиђена кухиња, предвиђене су зидне керамичке плочице димензија 20/20 cm. У кухињском делу предвиђено је три реда плочица на висини од 85 cm од готовог пода, а у купатилу од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.

Подови

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на графичком прилогу Пресек А-А Идејног решења. За усвојене подне облоге (ламинат, керамичке плочице, гранитна керамика и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође прецизно дефинисане у графичким прилозима пројектне документације пројекта архитектуре. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима.

Плафони

Плафонске конструкције су приљубљеног типа, израђене од кречног малтера у слоју 1.5 cm. Плафони свих просторија у приземљу се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.

Спољашња обрада

Фасадни зидови су пројектовани тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Завршна обрада фасаде је у тоњу по избору пројектанта. По целом обиму објекта, а у ширини слоја термоизолационог материјала уграђује се »Z« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима код улаза предвиђа ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »L« профила 30/30 mm.

Прилаз и стазе око објекта изведене су од бехатон плоча преко одговарајућих слојева. Олучне хоризонтале, олучне вертикале, опшивке и прозорски банџи су од поцинкованог лима d=0.55 mm.

Изолација

Објекат је комплетно термички и хидро изолован, у складу са наменом и прописима.

Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем од фалцованог црепа.

Столарија Спољашња и унутрашња столарија објекта је алуминијумска са термо прекидом и двоструким застакљењем d=6+16+6 mm.

Прикључак на електродистрибутивну мрежу: Постојећи прикључак на електродистрибутивну мрежу се задржава без повећања капацитета.

Прикључење на водоводну и канализациону мрежу: Постојећи прикључак на водоводну и канализациону мрежу се задржава без повећања капацитета.

Није планирано прикључење објекта на топловоду мрежу, грејање објекта је индивидуално, на чврсто гориво.

- IX. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: П (приземље)
- X. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: 0,48
- XI. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: 48,85 %
- XII. ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА: 35,21%
- XIII. ДИМЕНЗИЈЕ –ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:

Бруто површина приземља 122,14 м².

Нето површина приземља 107,16 м².

- XIV. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу
- XV. ПОЗИЦИЈА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу
- XVI. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА: Према идејном решењу
- XVII. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА: Према идејном решењу
- XVIII. ЕТАПНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Према идејном решењу
- XIX. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални
- XX. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ: Према идејном решењу.
- XXI. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ: Насипањем терена не могу се угрозити објекти на суседним парцелама.
- XXII. МЕРЕ ЗАШТИТЕ: Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и суседне парцеле.
- XXIII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:

Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).

Напомена: Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.

- XXIV. ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ: ///
- XXV. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///
- XXVI. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су следећи услови:

- ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, Услови за пројектовање и прикључење бр. 20700- Д.10.02.-258381/2-21 03.11.2021. год..
- ЈКП Водовод Лесковац, Услови за пројектовање и прикључење број 110/2021 од 19.10.2021.год.;
- „Yugorosgaz“ Услови број : Н/И-614 од 21.10.2021.године.

- XXVII. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА:

- 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 (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);
- 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 (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);
- 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 објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);
- Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).
- Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

- XXVIII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од 08.10.2021. год. урађено од стране Жарко Љубића ПР, „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ ул. Бранислава Нушића бр.3 Лесковац;
- Главна свеска, бр. 0-08/10/2021;
- Пројекат архитектуре, бр. 1-08/10/2021;
- Одговорно лице пројектанта: Жарко Љубић;
- Главни пројектант: Жарко Љубић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300К94512.

- XXIX. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Локацијски услови важе две године од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе, издате у складу са тим условима.

- XXX. НАПОМЕНЕ:

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити пројекат рушења за постојећи стамбени објекат и за постојећи нелегално изграђен темељ.

Сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), обзиром да је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за површину јавне намене, **ОБАВЕЗА ЈЕ ДА СЕ ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ СПРС ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.**

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу, уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

Грађевинска дозвола издаје се инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио потребну техничку документацију, доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе у складу са прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

XXXI. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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 - 742341843 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.

XXXII. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од

$122,14\text{m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = 6.961,98 \text{ дин.}$

на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-15840-LOC-5/2021.

Обрађивач,

Александар Младеновић, мастер инж.грађ.

Руководилац групе за локацијске услове

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.