



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-34702-LOCH-2/2021

Заводни бр.: 353-284/21-02

Датум: 13.12.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву за издавање локацијских услова Омаста Јана и Омаста-Јовановић Љиљане, село Ораовица Лесковац поднетог преко пуномоћника Жарка Љубића ПР, „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ ул. Бранислава Нушића бр.3/5 Лесковац 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, 9/2020и 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 ПДР-а за део насељеног места Ораовица ("Службени гласник града Лесковца", бр. 13/13) издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу породичног стамбеног објекта спратности Пр+Пк, помоћног објекат спратности П и ограде на КП 9182 КО Ораовица у Ораовици**

##### I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП
- Доказ о уплати Републичке административне таксе
- Пуномоћје
- Идејно решење

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

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-21573/2021 од 14.10.2021.год. издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;
- Уверење: бр. 952-04-308-1906/2021 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. 9182 КО Ораовица– 2.023,00 м2

##### IV. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕК кп.бр 9182 КО Ораовица постоји породична стамбена зграда бр.1 и помоћни објекат бр.2 који су предвиђени за уклањање.

##### IV. 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 повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 2.000 м2 и П+4+Пк (ПС).
- Класификациони број: 111012
- Категорија: Б
- Учешће у укупној површини објекта: 100%.

##### VI. ПЛАНСКИ ОСНОВ: ПДР за део насељеног места Ораовица ("Службени гласник града Лесковца", бр. 13/13).

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

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У планском обухвату целокупно земљиште је грађевинско, у оквиру грађевинског подручја те се на њему дефинишу услови градње остале намене на основу којих ће се вршити спровођење Плана. Према планираној намени просторни обухват плана припада стамбеној зони на грађевинском земљишту у насељу Ораовица где се примењују следећа правила градње:

Доминантни су објекти **стамбене намене** са једном или више стамбених јединица (максимално четири). Обично је простор у дубини парцеле уређен као дворишни врт, често са мањим помоћним објектима. На парцелама породичног становања присутни су и елементи пољопривредног домаћинства: баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.

Као **компатибилни садржаји** дозвољене су друге намене: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови, и сл. Оне могу бити организоване у оквиру стамбених објеката (најчешће у приземљу), као други објекат на парцели породичног становања, али и као самостална намена на парцели. Дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање и које немају негативних утицаја на животну средину.

Табела 3 -Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште у насељу

Намена	Мин. нова парцела	Макс. индекс изграђености (И)	Макс.степен заузетости (С)	Макс. спратност	Мин.% зелених површина	1 паркинг место/1 стамбена јединица, односно на 70 m <sup>2</sup> површине пословног простора
Становање	< 600 m <sup>2</sup>	1,0	40%	П+1+Пк	30%	1
	> 600 m <sup>2</sup>	0,6	30%	П+2+Пк	40%	1

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне стамбене објекте дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.

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

Најмања ширина грађевинске парцеле –фронта према улици: за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,00m, објеката у непрекинутом низу је 5,00m и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00m, а за двојне објекте 16,00m (два по 8,00m).

Најмања грађевинска парцела за изградњу компатибилних садржаја: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је 400m<sup>2</sup>; као други објекат на парцели породичног становања је 100m<sup>2</sup>. Максимална површина грађевинске парцеле је 1,5ha.

Најмања ширина грађевинске парцеле–фронта према улици за изградњу **компатибилних** садржаја је 15m.

**Растојања између грађевинске и регулационе линије** за породичне стамбене објекте је одређено према следећим смерницама: 1) на парцелама где постоје изграђени објекти одређено је према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у зони и окружењу – мин 50%); 2) код новоформиране регулације, препоручено је за нове објекте 5,0 m; а у свему према графичком прилогу -4.План регулације и нивелације.

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

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

Код организације **сеоског дворишта** утврђује се: 1) стамбено двориште садржи објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства; 2) економско двориште садржи: економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила. **На парцели са нагибом терена** према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој koti. На парцели са

нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој koti уз јавни пут. Поред општих правила потребно је поштовати и *посебна правила* везана за помоћне објекте: а) међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте; б) минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15 m; в) минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6 m, а од границе суседне парцеле 3 m; г) ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20 m, и то само на нижој koti; д) отпадне воде и ђубре из стаје, свињаца или штале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине; е) ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m; е) сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

За изградњу **комерцијалних, пословних и привредних** садржаја у оквиру зона становања, поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су и посебна правила. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су: а) комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б) мање производне јединице – мали занатски и производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, итд. Комерцијални, пословни и производни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1) приступи - улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2) уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50 m; 3) организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; 4) својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од некавалитетних материјала; 5) није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели – дворишту; 6) привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд; 7) у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00 m према контактним парцелама друге намене и 6,00 m према улици; 8) на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m<sup>2</sup>.

### VIII. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗ ИДЕЛНОГ РЕШЕЊА:

Предметно Идејно решење Породично стамбеног објекта, спратности П+Пк, класификациони број 111012, категорије Б, Помоћног објекта, спратности П и Ограде на кп бр. 9182 КО Ораовица, Лесковац урађено је за потребе архитектонске разраде локације, кп бр. 9182 КО Ораовица, општина Лесковац.

Укупна површина катастарске парцеле кп бр. 9182 КО Ораовица је 2023.00m<sup>2</sup>.

На кп бр. 9182 КО Ораовица постоје изграђени објекти и то:

-објекат број 1- Породична стамбена зграда, спратности Су+П, П=110 m<sup>2</sup>

-објекат број 2- Помоћна зграда, спратности П, П=32 m<sup>2</sup>

Планирано је уклањање наведених објеката.

На кп бр. 9182 КО Ораовица предвиђена је изградња Породично стамбеног објекта, спратности П+Пк, класификациони број 111012, категорије Б, Помоћног објекта, спратности П и Ограде на кп бр. 9182 КО Ораовица, Лесковац.

Предвиђено је и уређење комплекса, односно изградња свих потребних саобраћајница како колских тако и пешачких за прилаз објекту, за неометано кретање и окретање возила. Планира се и паркинг простор за аутомобиле у гаражи унутар објекта. Планира се ограда према свим суседним парцелама, сем према кп бр. 9183 КО Ораовица, према којој је планирано зеленило. Планирана транспарентна ограда је дужице 133m, висине 140cm. Парапетни део је висине 40cm, а транспарентни 100cm. Планирана је и капија за возила ширине 450cm и капија за пешаке ширине 120cm. Планирана је и водена површина-фонтана П=26.00 m<sup>2</sup>. Све слободне зелене површине су уређене (у свему према графичким прилозима).

#### 1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

##### Граница грађевинске парцеле:

- са северне стране међна линија са саобраћајницом (некатегорисани пут) односно кп.бр. 2469/1 КО Ораовица, кп.бр. 2462/2 КО Ораовица, кп.бр. 2467/1 КО Ораовица

- са западне стране међна линија са кп.бр. 2460/2 КО Ораовица

- са источне стране међна линија са кп.бр. 9183 КО Ораовица

- са јужне стране међна линија са саобраћајницом (некатегорисани пут) односно

кп.бр. 2489 КО Ораовица и са кп.бр. 2459/2 КО Ораовица

Позиционирање планираних објеката.

Планирани објекти су позициониран на грађевинској парцели у складу са Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015) и у складу са условима и смерницама ПДР-а за део насељеног места Ораовица (“Службени гласник града Лесковца”, бр. 13/13)

##### Породично стамбени објекат

- од северне регулационе линије планирани објекат је удаљен 19.30 m,

- од јужне регулационе линије планирани објекат је удаљен 5.00 m, делом лежи на грађевинску линију

- од источне регулационе линије планирани објекат је удаљен 9.70 m,

- од западне регулационе линије планирани објекат је удаљен 10.00 m, делом лежи на грађевинску линију.

##### Помоћни објекат

- од северне регулационе линије планирани објекат је удаљен 10.00 м, делом лежи на грађевинску линију.
- од јужне регулационе линије планирани објекат је удаљен 29.90 м,
- од источне регулационе линије планирани објекат је удаљен 4.00м,
- од западне регулационе линије планирани објекат је удаљен 28.50 м.

#### *Ограда*

Планира се ограда према свим суседним парцелама, сем према кп бр. 9183 КО Ораовица, према којој је планирано зеленило. Ограда као и темељ ограде су налазе у границама кп бр. 9182 КО Ораовица, у свема према графичким прилозима пројекта архитектуре. Планирана транспарентна ограда је дужине 133м, висине 140цм. Парапетни део је висине 40цм, а транспарентни 100цм. Планирана је и капија за возила ширине 450цм и капија за пешаке ширине 120цм. Позиција планираних објеката, као и ограде дата је графички, у графичким прилозима пројекта архитектуре.

## **2. ОПИС КЛИМАТСКИХ УСЛОВА И ЗОНА СЕИЗМИЧНОСТИ И**

### **ДРУГИХ УСЛОВА ЛОКАЦИЈЕ ОБЈЕКТА**

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на коме је предвиђена изградња Породично стамбеног објекта, спратности П+Пк, класификациони број 111012, категорије Б, Помоћног објекта, спратности П и Ограде на кп бр. 9182 КО Ораовица, Лесковац је у паду у правцу југ-север. Терен задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта. Доминантни ветрови су из правца северо-запада.

## **3. ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ**

### **КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА**

Предметно Идејно решење урађено је у складу са условима и смерницама Просторног плана града Лесковца, („Сл. Гласник града Лесковца“ бр.12/11)

**Урбанистички параметри:** Укупна површина грађевинске парцеле кп бр. 9182 КО Ораовица је 2023.00м<sup>2</sup>. Површина хоризонталне пројекције новопланираних објеката (породични стамбени објекат и помоћни објекат) је П= 425.36 м<sup>2</sup> спратност

-породични стамбени објекат П+Пк

- помоћни објекат П

индекс заузетости парцеле 21.02%

индекс изграђености парцеле 0.25

процент зеленила 66.43%

процент поплочаних површина 11.42%

водена површина- фонгана 1.28%

број паркинг места за аутомобиле 2 ПМ

### **Обликовање објекта.**

Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење пете фасадне равни и избор боја су решени у складу са наменом предвиђеног објекта, условима локације и жељама инвеститора. Планирани објекти су сталног карактера. Положај и оријентација објеката у складу су са идејним решењем, а проистекли су из услова које је диктирала локација, који су такође и вези са обезбеђивањем правилне инсолације, аерације и прегледности и организације оптималног саобраћајног решења, што даље омогућава повољне услове за живот. Архитектура планираног објекта базира се на савременој стамбеној архитектури. Архитектура објекта је полетла и ненамадметљива, као таква се уклапа у предметни простор. Кров породично остамбеног објекта је решен као вишеводни кров са падом кровних равни од 29°. Кров помоћног објекта је решен као четвороводни кров са падом кровних равни од 25°.

Материјализација крова - покривач је фалцовани цреп.

Породични стамбени објекат. Кота венца је +3.10m, док је кота слемена +6.00 m.

Помоћни објекат. Кота венца је +3.05m, док је кота слемена +4.36 m.

Висина транспарентне ограде је 140цм.

### **Програмске и функционалне карактеристике.**

#### *Породично стамбени објекат*

Планирани Породично стамбеног објекта, спратности П+Пк, класификациони број 111012, категорије Б на кп бр. 9182 КО Ораовица, Лесковац се састоји из следећих просторија. На приземљу се планира улазни трем, преко ког се долази до ходника. Преко ходника се приступа централном делу објекта где је пространа дневна соба са трпезарија. Из централног дела се лако приступа свим деловима објекта преко ходника славаћим собама, радној соби, кухињи, купатилима и гаражи која има и посебан улаз са спољашње стране. Из дневне собе се излази на велику надкривену терасу. Изнад дневне собе је отворени простор кроз две висине. Преко стеленица се долази на поткровље, где имамо три просторије и галерију одакле се пружа поглед на дневну собу и трпезарију.

#### **• Образложење партерног решење**

Партерно уређење пре свега у функцији објекта . Задржава се постојећи прикључак-прилаз са јужне стране парцеле, односно КП.БР. 2489 КО Ораовица, јавна саобраћајница, некатегорисани пут. Комуникације за возила и пешаке се поплочавају бехатон плочама, у свему према графичким прилозима у

пројекту архитектуре. проценат зеленила 66.43% проценат поплочаних површина 11.42%, водена површина- фонтана 1.28% Укупан број паркинг места за аутомобиле је 2 ПМ

Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре

Саобраћај

• Прилази

Пешачки прилаз: Задржава се постојећи прилаз са јужне стране парцеле, односно КП.БР. 2489 КО Ораовица, јавна саобраћајница, некатегорисани пут  
Колски прилаз: Задржава се постојећи прикључак-прилаз са јужне стране парцеле, односно КП.БР. 2489 КО Ораовица, јавна саобраћајница, некатегорисани пут

Паркирање.

Потребан број паркинг места за Породично стамбени објекат одређен је у складу са захтевима дефинисаним према Просторним планом града Лесковца, („Сл. Гласник града Лесковца“ бр.12/11)\_

1 стамбена јећиница= 1 паркинг место

Обезбеђен број паркинг места за аутомобиле у гаражи а која је у склопу објекта је 2 ПМ.

Димензије паркинг места је 2.50м x 5.50м

**- Инфраструктура – Водовод, Канализација,**

**Електроенергетскаинфраструктура, Топлификација, Гасификација**

-Водоводни прикључак - Задржава се постојећи водоводни прикључак без повећања капацитета.

-Канализациони прикључак- На сопствену водонепропусну септичку јаму која се налази на кп. бр. 9182 КО Ораовица

- Задржава се постојећи прикључак на електро мрежу. Због грејања на струју снага коју је потребно обезбедити реконструкцијом прикључка је **16,50 kW**

-Није планирано прикључење на топоводну мрежу. Грејање индивидуално, на струју.

-Није планирано прикључење на телекомуникациону мрежу.

-Задржава се постојећи прикључак-прилаз са јужне стране парцеле, односно КП.БР. 2489 КО Ораовица, јавна саобраћајница, некатегорисани пут.

**4. ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА, УСЛОВИМА**

**ФУНДИРАЊА И ИЗБОРОМ КОНСТРУКТИВНОГ СИСТЕМА**

**Породично стамбени објекат**

**КОНСТРУКЦИЈА:**

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чине масивни зидани зидови од блока 25cm,и вертикални серклажи пресека 25/20cm, повезани хоризонталним серклажима.

Темељење је предвиђено на темељним тракама повезаним темељним гредама.

Темељење се врши на дубини 90cm испод референтне коте терена ( $\pm 0.00$ ).

Као подна конструкција на тлу предвиђена је АБ плоча  $d=15cm$ .

Плоче изнад привемља је полумонтажна конструкције типа "ФЕРТ"  $d =16+4 cm$ .

**ЗИДОВИ:**

-спољашњи носећи зидови су од блока 25cm,

-унутрашњи зидови су од блока 20cm и 12cm,

**КРОВ:**

Кров Породично стамбеног објекта је решен као вишеводни кров са падом кровних равни од 29° Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Кровни покривач је од фалцованог црега. Кровни покривач од фалцованог црега поставља се на дрвену подконструкцију. На објекту су планиране хоризонталне и вертикалне олучне цеви за одвођење атмосферских вода.

**Помоћни објекат**

**КОНСТРУКЦИЈА:**

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чине масивни зидани зидови од блока 20cm,и вертикални серклажи кружног пресека радијуса 10cm, повезани хоризонталним серклажима. Објекат има зид са једне стране, док су остале три стране слободне. Темељење је предвиђено на темељним тракама повезаним темељним гредама. Темељење се врши на дубини 90cm испод референтне коте терена ( $\pm 0.00$ ). Као подна конструкција на тлу предвиђена је АБ плоча  $d=10cm$ .

ЗИДОВИ:-спољашњи носећи зидови су од блока 20cm,

**КРОВ:**Кров Помоћног стамбеног објекта је решен као четвороводни кров са падом кровних равни од 25° Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Кровни покривач је од фалцованог црепа. Кровни покривач од фалцованог црепа поставља се на дрвену подконструкцију. На објекту су планиране хоризонталне и вертикалне олучне цеви за одвођење атмосферских вода.

**Ограда** Планира се ограда према свим суседним парцелама, сем према кп бр. 9183 КО Ораовица, према којој је планирано зеленило. Ограда као и темељ ограде су налазе у границама кп бр. 9182 КО Ораовица, у свема према графичким прилозима пројекта архитектуре. Планирана транспарентна ограда је дужине 133м, висине 140цм. Парапетни део је висине 40цм, а транспарентни 100цм. Планирана је и капија за возила ширине 450цм и капија за пешаке ширине 120цм.

**КОНСТРУКЦИЈА:** Планира се ограда према свим суседним парцелама, сем према кп бр. 9183 КО Ораовица, према којој је планирано зеленило. Ограда као и темељ ограде су налазе у границама кп бр. 9182 КО Ораовица, у свема према графичким прилозима пројекта архитектуре. Конструкцију ограде у вертикалном смислу чини парепет од бетона ширине 20цм и висине 40цм и стубови попречног пресека 30/40цм и висине 140цм. Темељење је предвиђено на темељним тракама.

## 5. 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 цм. У кухињском делу предвиђено је три реда плочица на висини од 85 цм од готовог пода, а у купатилу од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтерују 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 (паркет, 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. слоју 1.5 см. 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 тону по избору пројектанта. По целом обиму објекта, а у ширини слоја термоизолационог материјала (10цм) 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 банци 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 у белој боји са термо прекидом и двоструким застакљењем d=6+16+6 mm.

- Инсталације

Прикључење на водоводну и канализациону мрежу.

-Водоводни прикључак - Задржава се постојећи водоводни прикључак без повећања капацитета.

-Канализациони прикључак- На сопствену водонепропусну септичку јаму која се налази на кп. бр. 9182 КО Ораовица.

Прикључење на топовод.

-Није планирано прикључење на топоводну мрежу. Грејање индивидуално, на струју. Прикључење на телекомуникациону мрежу.

Није планирано прикључење на телекомуникациону мрежу.

Прикључење на електродистрибутивну мрежу.

- Задржава се постојећи прикључак на електро мрежу. Због грејања на струју снага коју је потребно обезбедите реконструкцијом прикључка је **16,50 kW**

Прикључење на јавни пут

-Задржава се постојећи прикључак-прилаз са јужне стране парцеле, односно КП.БР. 2489 КО Ораовица, јавна саобраћајница, некатегорисани пут.

Противпожарни услови:

Планирани Породично стамбени објекат, спратности П+Пк, класификациони број 111012, категорије Б, Помоћни објекат, спратности П и Ограда на кп бр. 9182 КО Ораовица, Лесковац су пројектовани тако да у свему испуњавају услове заштите од пожара, на основу Закона о заштити од пожара пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018), Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018) и других Закона и правилника за ову област.

## IX. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:

Стамбени објекат П+Пк

Помоћни објекат П

X. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** 0,25

XI. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** 21,02%

XII. **ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА:** 66,43%

### XIII. ДИМЕНЗИЈЕ –ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:

Стамбени објекат

Бруто површина приземља 360,24 м<sup>2</sup>.

Бруто површина поткровља 135,00 м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина објекта је 495,24 м<sup>2</sup>.

Нето површина приземља 319,00 м<sup>2</sup>.

Нето површина поткровља 119,97 м<sup>2</sup>.

Укупна нето површина објекта је 438,97 м<sup>2</sup>.

Помоћни објекат

Бруто површина приземља 29,25 м<sup>2</sup>.

Нето површина приземља 27,95 м<sup>2</sup>.

Ограда – дужина 133м

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. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу.

XXII. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ: Насипањем терена не могу се угрожити објекти на суседним парцелама.

XXIII. 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.

XXIV. 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.**

XXV. ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ: ///

XXVI. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XXVII. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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

- ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, Услови за пројектовање и прикључење бр. 80.0.0.0–Д.10.02.-258365-21 29.10.2021. год.
- ЈКП Грделица, Услови број 3393 од 21.10.2021.год;

XVIII. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ЗАХТЕВ 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).

#### XXIX. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од 01.10.2021. год. урађено од стране Жарка Љубића ПР, „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ ул. Бранислава Нушића бр.3 Лесковац;
- Главна свеска, бр. 0-01/10/2021;
- Пројекат архитектуре, бр. 1-01/10/2021;
- Одговорно лице пројектанта: Жарко Љубић;
- Главни пројектант: Жарко Љубић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300К94512.

XXX. **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.

#### XXXI. НАПОМЕНЕ:

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити пројект рушења за постојећи стамбени и помоћни објекат.

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.

#### 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.

#### XXXIII. 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

$$524,49\text{m}^2 \times 61 \text{ дин./m}^2 = 31.993,89 \text{ дин.}$$

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-34702-LOCH-2/2021.

#### 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.