



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-25341-LOC-2/2021

Заводни бр.: 353-312/21-02

Датум: 22.12.2021.год.

Лесковац

Поступајући по усаглашеном захтеву: Горана Ранђеловића и Олгице Ранђеловић, ул. Гоце Делчева бр. 22, Лесковац, преко пуномоћника Сунчице Јоксимовић, диа, ул. Моше Пијаде бр. 21/1, Лесковац – архитектонски студио „Сунце“, Лесковац, главни и одговорни пројектант Сунчица Јоксимовић, дипл. инж. арх., 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 Измене и допуне Плана генералне регулације 1 -ужи градски центар у Лесковцу" ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 33/19), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију породичног стамбеног објекта бр.1

спратности П+1 са једном стамбеном јединицом,

и доградњу улазног трема, на КП бр. 7346 КО Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „ГЕОКОТА“,

Александар Радоњић, бр. 952-065-69079/2021, од 29.07.2021. године;

- Пуномоћје;
- Идејно решење.
- Сагласност заменика Градског Правобраниоца Ненада Јовића за КП бр. 7345 КО Лесковац која је у својини града Лесковца, за извођење радова на реконструкцији породичног стамбеног објекта спратности П+1 (реконструкцију крова) и доградњу улазног трема на КП бр. 7346 КО Лесковац, од 18.11.2021. године, Р.бр.109/21
- Сагласност Митровић (Костадина) Љубунка власнице објекта број 2 на КП бр. 7347 КО Лесковац, да Ранђеловић Горан власник на КП бр. 7346 КО Лесковац може реконструисати и дограђивати постојећи стамбени објекат бр. 1, тако да удаљење од објекта буде минимум 2,50 м, као и да могу да предвиде отворе стамбених и нестамбених просторија. Јавни бележник: Десанка Марјановић, ул. 11. Октобар, ТПЦ Багат, спрат 1, Лесковац, бр. УОП-III: 2551-2021, од. 03.08.2021. године.

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

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-26159/2021 од 10.12.2021.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Копија катастарског плана водова: бр. 952-04-308-2057/2021 од 09.12.2021.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање, ул. Краља Милана бр.1, Врање.
- Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале за КП бр. 7346 КО Лесковац, приложен у склопу ROP-LES-25341-LOC-2/2021. Површина парцеле износи 400m².

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:

На предметној: КП бр. 7346 КО Лесковац површине 400 m² налазе се три објекта:

Објекат бр. 1 102 m² породични стамбени објекат

Објекат бр. 2 22 m² помоћни

Објекат бр. 3 16 m² помоћни

Земљиште уз зграду 260 m²

Све укупно: 400 m²

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

Према Катастарско топографском плану, израђеног од геодетског бироа „Геокота“ Александар Радоњић, електронски потписаним од 06.08.2021. год. за КП бр. 7346 КО Лесковац, на предметној парцели постоје три легална објекта који се задржавају.

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

- Назив: Стамбене зграде са једним станом
- Објашњење: Издвојене куће за становање или повремено боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће До 400 m² и П+1+Пк (ПС)
- Класификациони број: 111011
- Категорија: А
- Учешће у укупној површини објекта: 100%.

VI. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Измена и допуна Плана генералне регулације 1 – ужи градски центар у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 33/19).

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

Предметна парцела се налази у обухвату планског документа: Измена и допуна Плана генералне регулације 1 – ужи градски центар у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 33/19).

Предметна парцела се налази у Целини 12, потцелина 12а, планиране намене породично становање, директно спровођење према ПГР-у.

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције према смерницама важећег Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Правила уређења и грађења у Плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

Правила у Плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату Плана, а друга (појединачна и посебна правила) само за поједине намене предвиђене Планом у грађевинском подручју.

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:

-опшних правила за парцелацију,

-опшних правила за регулацију и

-опшних правила за изградњу.

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

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
Правила парцелације	<p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира.</p> <p>Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ	
Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
Грађевинска линија	<p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
Класа и намена објеката чија је изградња забрањена	<p>-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;</p> <p>-забрањена је изградња производних радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл.;</p> <p>-на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.</p>
Положај објекта на парцели	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,

	<p>4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и</p> <p>5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.</p> <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и постојећих објеката на парцели.</p> <p>-Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.</p>
Висина објекта	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <p>1) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</p>
Кота приземља објекта	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <p>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</p> <p>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте,</p> <p>3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника</p>
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	<p>На истој грађевинској може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл.) који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>
Грађевински елементи објекта	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,</p> <p>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</p> <p>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони</p>

	<p>приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m,</p> <p>4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p> <p>Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
<p>Отворене спољне степенице</p>	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
<p>Грађевински елементи испод коте тротоара</p>	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције исплада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <p>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</p> <p>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</p> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
<p>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</p>	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индекс.</p> <p>За све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње (по хоризонталу и вертикали) морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>

Одводњавање и нивелација	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>
Ограђивање	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p>
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	<p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.</p> <p>Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.</p>

Табела 3 – Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката

ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	
Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката	<p>Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:</p> <p>Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних планираних параметара за градњу на парцели у оквиру претежних намена, осим у зонама реконструкције и обнове где су прописана посебна правила;</p> <p>За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.</p> <p>Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели не може се дозволити доградња (по вертикали и хоризонтално) постојећег објекта.</p> <p>Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.</p> <p>Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима:</p> <p>Доградња нових етажа/крова до планиране максималне спратности – усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката у истом фронту, улици или блоку, као и на одређену типологију објеката.</p> <p>Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља (у случају лошег стања равног крова), подразумева постављање косог крова са максималним нагибом од 15 као најоптималније решење, уз забрану препуштања кровне конструкције ван габарата објекта.</p> <p>Код објеката у низу или прекинутом низу, кровне равни треба решити тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова, реши у сопствено двориште, односно усмери према улици.</p> <p>Код вишепородичних и јавних објеката који су дефинисани грађевинском линијом, а налазе се у оквиру јавне блоковске површине, може да се повећа габарит у случају енергетске санације или из конструктивних разлога (на пр. додавање стубова).</p> <p>Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу.</p>
Услови за реконструкцију	<p>Постојећи објекти, који су у супротности са планираном претежном</p>

<p>објеката који су у супротности са наменом дефинисаном планом</p>	<p>наменом могу се санирати, адаптирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада, до привођења простора планираној намени, у постојећем габариту.</p> <p>Радовима неопходним за побољшање услова живота и рада, до привођења простора планираној намени сматра се и:</p> <ul style="list-style-type: none"> • доградња санитарних просторија до 12m².
---	--

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Општа правила грађења на грађевинском земљишту

У планиране површине остале намене спадају становање- породично и вишепородично, пословање, становање са пословањем, пословање са становањем и пословање са вишепородичним становањем, комплекс верског објекта.

1. Становање

Површине за становање представљају зоне одређене за изградњу стамбених објеката и објеката за задовољење свакодневних потреба становника тих зона, као и пословних садржаја, односно делатности, које су функционално и еколошки примерене зони становања.

Површине за становање се могу планирати за породично и вишепородично становање (са бројем стамбених јединица, у складу са Уредбом о класификацији објеката).

Намене компатибилне становању су објекти пословно-комерцијалне намене, који испуњавају функционалне и еколошке критеријуме (не генеришу велико саобраћајно оптерећење и не изазивају угрожавање животне средине);

- објекти за управу, образовање, здравствену, социјалну и дечју заштиту, културу, спорт и рекреацију, као и зелене површине;
- верски објекти;
- саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја;

Табела 21 - Правила грађења за породично становање

Породично становање	
Услови за образовање грађевинске парцеле	<p>- задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу;</p> <p>- дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских парцела;</p> <p>- за изградњу објеката на парцелама које не задовољавају услове да представљају грађевинске парцеле дати су посебни услови изградње.</p>
Минимална површина грађевинске парцеле	<p>-за слободностојећи стамбени објекат300m²</p> <p>-за двојни објекат.....400 m² (две по 200 m²)</p> <p>-објекти у непрекинутом низу.....200 m²</p> <p>-полуатријумски објекат.....200 m²</p> <p>-објекти у прекинутом низу.....200 m²</p>
Минимална ширина фронта	<p>-за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00m</p> <p>-двојни објекат.....16,00 m (два по 8,00 m)</p> <p>-објекат у непрекинутом низу.....5,00 m</p>
Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање	<p>Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 400m².</p> <p>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 16,00m.</p>

<p>Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле</p>	<p>- Грађевинска линија постављена је према графичком прилогу;</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50m 2. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50m 3. Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m 4. Први или последњи објекат у непрекинутом низу1,50m <p>У осталим случајевима, кад је другачија оријентација, најмање растојање од суседне парцеле је 1,5 m.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m 2. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m
<p>Пристап на парцелу и паркирање</p>	<p>- Пристап на парцелу обезбедити са јавне површине;</p> <p>- Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)</p>
<p>Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката и других објеката</p>	<p>Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m.</p>
<p>Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели</p>	<p>-индекс заузетости парцеле.....маx 60%</p>
<p>Спратност објеката</p>	<p>Највећа дозвољена спратност објекта за породичне стамбене објекте износи П+3 (четири надземне етаж);</p> <p>- за пословно – стамбене објекте максимална спратност је П+3 (четири надземне етаж);</p> <p>(подрумска етажа може да се гради у зависности од дубине канализације и могућности прикључивања, нивоа подземних вода).</p>
<p>Услови за изградњу других објеката на једној грађевинској парцели</p>	<p>- На једној грађевинској парцели могу да се нађу два породична стамбена објекта;</p> <p>- На парцели могу да се граде помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта;</p> <p>- 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;</p> <p>- Спратност помоћних објеката је максимално П (једна надземна етажа);</p>
<p>Услови заштите суседних објеката</p>	<p>- Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.</p>
<p>Ограде</p>	<p>- Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,90m од коте тротоара.</p> <p>- Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле.</p>

VIII. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА И ДОГРАДЊЕ

УЛАЗНОГ ТРЕМА НА 7346 КО ЛЕСКОВАЦ, ЛЕСКОВАЦ

Класификационе ознаке А -111011, СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ЈЕДНИМ СТАНОМ, ИЗДВОЈЕНА ЗА СТАНОВЊЕ ИЛИ ПОВРЕМЕНА БОРАВАК

ОПШТИ ДЕО

На основу захтева Инвеститора, приступљено је изради Идејног решења реконструкције стамбеног објекта и доградње стамбеног објекта. Објекат је у листу непокретности евидентиран под бројем 1.

Објекат се налази на КП бр. 7346 КО Лесковац, у ул. Гоце Делчева 22, у Лесковцу.

Укупна површина парцела је Ппар.= 400m². Приступ парцели је из ул. Гоце Делчева са северне стране.

НАМЕНА ПОВРШИНА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На парцели површине 400m², КП 7346 КО Лесковац, у Катастру непокретности евидентирана су три објекта. Предмет техничке документације је стамбени објекат у листу непокретности евидентиран као број 1, уписан по Закону о озакоњењу објекта, постојеће бруто површине приземља 102m², укупне бруто површине 203m², укупне корисне површине 159m² (подаци из листа непокретности).

Намена површина је дата у наредним табелама.

Намена површина: основа приземља

Легенда приземља		
Бр.	Назив просторије	m ²
1	Улазно степениште	1,10
2	Ходник	4,50
3	Ходник	11,10
4	Спаваћа соба	16,50
5	Дневна соба	12,75
6	Кухиња и трпезарија	18,40
7	Предпростор	2,70
8	Остава	9,2
9	Купатило	3,70
Укупно нето		79,95
Укупно бруто		102,00

Намена површина: основа спрата

Легенда спрата		
Бр.	Назив просторије	m ²
1	Степенишни простор	11,90
2	Ходник	11,10
3	Затворена тераса	4,50
4	Купатило	3,70
5	Спаваћа соба	16,9
6	Кухиња и трпезарија	18,20
7	Дневна соба	12,75
Укупно нето		78,05
Укупно бруто		101,00

Постојећа кота слемена: +8,405, постојећа кота венца +6,422. Постојећи кров је вишеводан.

Међуспратна конструкција последње етаже је дрвена. На објекту не постоји термоизолација. Објекат је грађен у зиданим систему. Темељење објекта је на бетонским тракастим темељима.

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ-стање после реконструкције и доградње трема

Објекат задржава постојећу намену. Реконструкција се односи на реконструкцију међуспратне конструкције последње етаже, реконструкцију и потпуно нови визуелни индетитет крова и подизање енергетског разреда објекта, а све према важећим прописима и правилницима.

Паркирање се предвиђа у окрвиру парцеле.

Намена површина је дата у наредним табелама.

Намена површина: основа приземља

Легенда приземља		
Бр.	Назив просторије	m ²
1	Улазни трем	7,80
2	Ходник	4,50
3	Ходник	11,10
4	Спаваћа соба	16,50
5	Дневна соба	12,75

6	Кухиња и трпезарија	18,40
7	Предпростор	2,70
8	Остава	9,2
9	Купатило	3,70
Укупно нето		86,65
Укупно бруто		108,51

Намена површина: основа спрата

Легенда спрата		
Бр.	Назив просторије	m ²
1	Степенишни простор	11,90
2	Ходник	11,10
3	Затворена тераса	4,50
4	Купатило	3,70
5	Спаваћа соба	16,9
6	Кухиња и трпезарија	18,20
7	Дневна соба	12,75
Укупно нето		78,05
Укупно бруто		108,51

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА, АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА И ПРИМЕЊЕНИ МАТЕРИЈАЛИ:

Конструктивни систем предметног објекта је масивни зидани од пуне цигле са армирано бетонским хоризонталним укрупњењима. Међуспратна конструкција последње етаже ће се изводити од »Fert« међуспратне конструкције, пројектована је као коса тако да прати геометрију крова.

Новопројектовани кров је једноводни са слемомом у правцу исток-запад, кровним нагибом од 10°, а новопланирани кровни покривач је панел. Преко косе бетонске плоче наређани су дрвени рогови између којих је термоизолација од минералне вуне, преко парне бране. Сендвич панели дебљине 10cm су постављени преко дрвених рогова.

Новопројектована кота слемена +8,317m, новопројектована кота венца+6,635m.

Цео кров је опшивен пластифицираним лимом дебљине 0.55mm. Хоризонтални олук је смештен у бетонско корито. Предвиђене су две олучне вертикале од којих је једна сакривена у стуб новопројектованог улазног трема.

Обрада фасаде је пластичним малтером гранулације 1.5. Термоизолација је стиропор дебљине 10cm.

Обрада зидова, подова и плафона биће усклађена са наменом сваке од просторија објекта.

Фасада је пројектована са употребом једноставних архитектонских форми, чистих и јасних линија. Од материјала биће примењена демит фасада, обликовно и колоритно решена према идеји пројектанта, а у складу са захтевима и потребама инвеститора .

IX. ИНДЕКСИ:

Израђености: 0,63

Заузетости: 36,62%

X. **ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу - једно паркинг место

XI. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Према идејном решењу: П+1 (приземље и спрат)

XII. Габарит објекта, БРУТО ПОВРШИНА

Површина предметне парцеле КП бр. 7346 КО Лесковац је: 400,00 m²

Укупна БРГП надземно:

Објекат бр. 1 108,51 + 108,51 = 217,02 m²

Објекат бр. 2 22,00 m²

Објекат бр. 3 16,00 m²

Укупна БРУТО израђена површина: 255,02 m²

Површина земљишта под објектима (заузетост) 146,51 m²

XIII. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Према ситуационом плану идејног решења

XIV. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу – ситуационом плану идејног решења.

- За недовољно удаљење планираног објекта на КП бр. 7346 КО Лесковац са међном линијом суседне источне КП бр. 7347 КО Лесковац, подносиоц захтева поседује потребну сагласност корисника КП бр. 7347 КО Лесковац:

Митровић (Костадина) Љубинка – УОП-III: 2551-2021; од 03.08.2021.године,

- За недовољно удаљење планираног објекта на КП бр. 7346 КО Лесковац са међном линијом суседне западне КП бр. 7345 КО Лесковац,

подносиоц захтева поседује потребну сагласност заменика градског правобраниоца Ненада Јовића, Р.бр. 109/21 од 18.11.2021.године, у коме се наводи: „У вези Вашег захтева који сте поднели као пуномоћник Горана Ранђеловића из Лесковца ул. Гоце Делчева бр.22 за сагласност за извођење радова на реконструкцији породичног стамбеног објекта П+1 са једном стамбеном јединицом (реконструкцију крова) и доградње улазног трема на кп.бр.7346 КО Лесковац а која се граничи са кп.бр.7345 КО Лесковац која је у јавној својини града Лесковца, након увида у Ваш захтев, приложену документацију и изјашњења геометра Божидара Богатиновића из Лесковца Градско правобранилаштво града Лесковца сагласно је за извођење радова на реконструкцији породичног стамбеног објекта спратности П+1 (реконструкцију крова) и доградњу улазног трема на кп.бр.7346 КО Лесковац“.

XV. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу: ситуационом плану идејног решења

XVI. **ВИСИНСКЕ КОТЕ:** Према идејном решењу.

XVII. КРОВ:

Према идејном решењу.

XVIII. Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)

Према идејном решењу.

XIX. Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./

Према идејном решењу.

XX. ЕТАПНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Према идејном решењу - цео објект

XXI. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални

XXII. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ: Према идејном решењу, директним приступом са улице Гоце Делчева са северног дела парцеле.

XXIII. Одводњавање атмосферских и површинских вода:

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.

XXIV. Нивелација парцеле:

Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

XXV. Зелене површине:

Према идејном решењу.

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

XXVII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:

ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

XXVIII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XXIX. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

За потребе пројектовања и прикључења, нису прибављени услови имаоца јавних овлашћења, пошто је у Идејном решењу наведено:

- Прикључак на електродистрибутивну мрежу: Без повећања постојећих капацитета
- Прикључак на водоводну и канализациону мрежу: Без повећања постојећих капацитета

XXX. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВ 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

објекта – "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 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);**

ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОД ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ

- 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).
- 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).

XXXI. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење:
- 0. Главна свеска, бр. 29/21, Лесковац, 28.07.2021. године;
- 1. Пројекат архитектуре, бр. 29/21, Лесковац, 28.07.2021. године
- Пројектант: архитектонски студио „Сунце“, Лесковац, главни и одговорни пројектант Сунчица Јоксимовић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 В272 05.

XXXII. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА сви 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.

XXXIII. НАПОМЕНЕ:

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

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.

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).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др. Закон 9/2020).

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, те ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8) Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др. Закон 9/2020 и 52/2021).

XXIV. ПУКА 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.

XXV. 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, и 51/16, "Сл. гласник РС", бр. 15/2018 - одлика УС и 17/2018 - испр. одлуке УС),

1. Стамбене зграде до 2000m² и П+4+Пк (ПС), категорије Б

за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од:

57 дин./m² x 217,02 m² = 12.370,14 дин.

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање локацијских услова као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и издате услове од имаоца јавних овлашћења потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предметна бр. ROP-LES-25341-LOC-2/2021.

Обрађивач,

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе за израду локацијских услова

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.