



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-27186-LOC-4/2021

Заводни бр.: 353-318/21-02

Датум: 05.01.2022.год.

Лесковац

Поступајући по усаглашеном захтеву Дејана Ђорића, ул. Ђуре Даничића бр. 29, Лесковац, за издавање локацијских услова, поднетог преко пуномоћника Јелене Илић, ул. Живка Коцића бр.9, 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, 9/2020и 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 Плана генералне регулације 2 - "Центар - запад" у Лесковцу (“Сл. гласник града Лесковца”, бр. 31/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу постојећих стамбених објеката:

бр. 1 спратности "П+1" (приземље и спрат) и бр. 3 спратности од "П" (приземље) на "П+1" (приземље и спрат), са спајањем оба објекта у јединствену функционалну целину, на КП бр. 4680 КО Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Решење РГЗ-а, СКН Лесковац, бр.952-02-5-065-16598/2021 од 29.11.2021.год.;
- Копија катастарског плана водова, бр.952-04-308-1973/2021 од 12.11.2021.год. издата од стране РГЗ-а, СКН - Одељење за катастар водова Врање ;
- Копија катастарског плана, бр.952-04-065-23926/2021 од 10.11.2021.год. издата од стране РГЗ-а, СКН Лесковац;
- Информација о локацији 350-134/18-02 од 31.01.2018.год.;
- Катастарско топографски план урађен од стране геодетског бироа "Обрадовић" - Обрадовић Слободан, Лесковац;
- Сагласност Томислава Стојиљковића корисника суседне КП бр. 4653 КО Лесковац, односно власника породичног стамбеног објекта на наведеној парцели, ул. Ђуре Даничића бр.33, за доградњу и реконструкцију стамбених објеката спратности П+1 (приземље и спрат) на КП бр. 4680 КО Лесковац на постојећем габариту приземља објекта (објекат 3) у односу на заједничку међну линију а у свему према Идејном решењу које је поднето уз захтев за издавање локацијских услова. Сагласност бр. УОП-И:6730-2021, од: 02.12.2021.године, Јавни бележник Десанка Марјановић, сарадник Ивана Станковић, 11. Октобар, ТПЦ Багат I спрат;
- Сагласност Зорана Пољанића корисника КП бр. 4677 КО Лесковац да се на западној међној линији КП бр. 4680 КО Лесковац дограде и реконструишу стамбени објекти спратности П+1 (приземље и спрат) у складу са Идејним решењем које је поднето уз захтев за издавање локацијских услова подносиоца Дејана Ђорића, ул. Ђуре Даничића бр. 29. Сагласност бр. УОП-И: 6755-2021, од 03.12.2021.године, Јавни бележник Десанка Марјановић, сарадник Ивана Станковић, 11. Октобар, ТПЦ Багат I спрат.

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

Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале за КП бр. 4680 КО Лесковац - П=326м² приложен је у склопу предмета ROP-LES-27186-LOC-4/2021, заводни бр. 353-318/21-02.

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ ПУТЕМ ЦЕОП-а ОД РГЗ-а У ПРЕТХОДНО ОКОНЧАНОМ ПРЕДМЕТУ, ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Копија катастарског плана водова, бр.952-04-308-1973/2021 од 12.11.2021.год. издата од стране РГЗ-а, СКН - Одељење за катастар водова Врање;
- Копија катастарског плана, бр.952-04-065-23926/2021 од 10.11.2021.год. издата од стране РГЗ-а, СКН Лесковац;

IV. 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. 4680 КО Лесковац.....П=326м²

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

Делови објекта који су предвиђени за уклањање приказани су у графичким прилозима идејног решења у постојећем стању основе приземља и основе спрата. **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШ НАВЕДЕНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА**

VI. 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 повремени 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%.

VII. ПЛАНСКИ ОСНОВ

План генералне регулације 2 - "Центар - запад" у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/15).

VIII. 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 зони породичног становања, Целина 2, потцелина 2д, директно спровођење према ПГР-у

2.2. 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 у складу са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласнику Републике Србије, бр.22/2015) на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. 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:

- **општих правила за парцелацију,**
- **општих правила за регулацију и**
- **општих 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 оградe, услове 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.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

<p>Правила за парцелацију</p>	<p>Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, те се не може вршити њена даља парцелација.</p> <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 наменом 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 закупац 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 посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p>
<p>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ</p>	
<p>Регулациона линија</p>	<p>То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.</p>
<p>Грађевинска линија</p>	<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 са предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.</p> <p>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.</p> <p>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.</p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>
<p>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ</p>	
<p>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</p>	<p>То су објекти:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, • на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, • у заштитној зони водотокова и • на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерскогеолошка истраживања, у инжењерскогеолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.
<p>Положај објекта на парцели</p>	<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, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
<p>Висина објекта</p>	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до котевенца, 3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

	<p>Морућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p>
Кота приземља објекта	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	<p>На истој грађевинској парцели 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, 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, летња кухиња, и сл).</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> <ol style="list-style-type: none"> 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, 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m, 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 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.
Испади на објекту	<p>Испади на објекту (еркери, доксати, 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</p>

	<p>границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
Отворене спољне степенице	<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>
Грађевински елементи испод коте тротоара	<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 испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	<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 према Табели 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње 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</p>

	падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	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.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	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. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима. Угаони објекат је објекат чија се грађевинска парцела налази на углу блока тј. грађевинска парцела угаоног објекта са две додирне границе излази на саобраћајнице. У циљу архитектонског обликовања објекта нагласити угаони, централни волумен објекта, доградњом за једну етажу. Доградња етаже може да буде максимум 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама (уличног фронта).

Табела 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	-	-
	Вишеетажна зграда ван блока	-	-
	П+1 породична	Стан	1

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата по претежним наменама (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 3,00ага, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели свде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција,

адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

2.6.2. Правила уређења и грађења за појединачне грађевинске парцеле површина и објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена становање

Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m², важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле:

- **Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.**

- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

- **Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.**

- За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред минималног удаљења од 2,50m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишеспратног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.

- Породично становање

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300,00m ² , двојног објекта је 400,00m ² (две по 200,00m ²), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00m ² , као и објеката у прекинутом низу - 200,00m ² . Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00m, двојних објеката 16,00m (два по 8,00m) и објеката у непрекинутом низу 5,00m.
Максимална спратност објекта	Четири надземне етаже
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

IX. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

На захтев инвеститора Ђорић Дејана из Лесковца урађена је техничка документација за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта, на кат. пар. бр. 4680 у К.О Лесковац, Град Лесковац. Са јужне стране озакоњени стамбени обј. бруто површине 81m^2 спратности Пр наслоњен је на стамбени објекат бруто површине 61m^2 спратности П+1 који има одобрење за употребу.

Полазне основе и извори података на основу којих је урађена ова пројектна документација су:

геодетско снимање - КТП и планска документација са портала ЈП урбанизам и изградња, Лесковац.

Пројекат обухвата реконструкцију и доградњу стамбеног објекта приземља са $P_6=11\text{m}^2$ и спрата са $P_6=60.32\text{m}^2$.

Инспекцијским надзором евидентирано је следеће:

Инвеститор је извео следеће радове: доградио је стамбени објекат дим.у основи $3,55*1,90\text{m}$

(Урађени су темељи, стубови, озидан је зид дужине $3,55\text{m}$ и избетонирана плоча изнад приземља дим. у основи $3,55*1,90\text{m}$) а на постојећем стамбеном објекту је избетонирао 3 стуба висине $1,4\text{m}$, озидо зид од опеке укупне дужине $6,5\text{m}$ и хоризонтални серклаж дужине $1,5\text{m} + 4,4\text{m}$, висине 20cm .

Пројектом је предвидјено уклањање избетониране плоча изнад приземља дим. У основи $3,55*1,90\text{m}$ односно нелегалних 5.7m^2 са западне стране и хоризонталног серклажа $x.20\text{cm}$ дужине 4.40m .

Постојеће стање

СИТУАЦИЈА: Прилаз до објекта је из ул.Ђуре Даничића са истока у широј централној зони града.

РЕШЕЊЕ: улаз у стамбени објекат 3. је са истока из дворишта, односно са југа степеништем из бетонираног платоа испред стамбеног објекта 1. Ниво пода је на коти $+0,3\text{m}$ од коте терена. Приземље је планирано за пространиг дн.боравка у коме је предвиђена кухиња и трпезарија, док је западни део осмишљен за санитарни чвор са купатилом и тоалетом.

Светла висина у приземљу је $2,6\text{m}$.

МАТЕРИЈАЛ И КОНСТРУКЦИЈА: Објекат је изведен у зиданом/ скелетном систему, са носећим зидовима од опекарских блокова $d.25\text{cm}$, и са стубовима, гредама, вертикалним И хоризонталним серклажима. Преградни су зидови зидани опекарским елементима дебљине $d.12\text{cm}$. Таванска конструкција је полумонтажна таваница типа „монта“ $16+4\text{cm}$. Изведени су грађевински радови док нису урађени градјевинско- занатски радови.

Објекат је прикључен на градску канализац. мрежу и није прикључен на водоводну мрежу. Објекат није прикључен на електродистрибутивну мрежу.

Новопроектковано стање

Пројектована доградња објекта је укупне површине $P_6=71.32\text{m}^2$ формира висину објекта $Ks3\ 6.20\text{m}$ односно максималну $Ks1\ 8.75\text{m}$ док је $K_{пр}$ подигнута од терена 0.3m а парцела на којој је предвидјен $P_п\ 326\text{m}^2$ наслоњена је са источне стране на саобраћајницу. На југу је са улазом из дворишта у приземљу формиран простор за огрев и котларница. На спрату је формиран користан простор површине са две терасе, оставе и собом.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Конструктивно објекат је ресен у зиданом систему са бетонским стубовима и гредама који прихватају кров. Конструктивни зидови од опекарских блокова зидани су у продужном малтеру, међусобно повезани вертикалним и хоризонталним армиранобетонским серклазима, са таваницом од ферта $d=14+6\text{cm}$ на делу објекта.

Кров је вишеводни са нагибом кровне равни од 22° . $K_{ровни\ покривас}$ је спер.

Подови су према нумеричком прилогу.

Спољне **отворе** сачињавају двоја врата и четири прозора као и једна унутрасња врата према

графичким прилозима.

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ И ТОПЛИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

Одводњавање атмосферских вода решено је системом хоризонталних лежећих и вертикалних олука од лима са одвођењем на слободну површину парцеле инвеститора. Прикључци су постојећи, доградњом се не увећавају постојећи капацитети.

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Стамбени обј. је у функцији становања 100% и има једну стамбену јединицу

Р.број.	Намена просторије	П (m^2)	Подна облога
Приземље обј. 1			

01	Улазни део	4,11	Гранит.кер.
02	Предсобље	2,97	Кер.плочице
03	Соба	21,11	Паркет
04	Кухиња	8,34	Паркет/кер.
05	Предпростор	1,80	Кер.плочице
06	Купатило	3,96	Кер.плочице
07	Остава	1,49	Бетон
Спрат обј. 1			
01	Стеленице	5,50	Гранит.кер
02	Улаз-лођа	9,57	Кр.плочице
03	Предсобље	4,66	Паркет
04	Соба	14,06	Паркет/кер
05	Соба	14,93	Кер.плочице
06	Купатило	2,37	Кер.плочице
Приземље обј. 3			
01	Дн.боравак	60,22	бетон
02	Купатило	3,97	Бетон
03	Ус	3,03	Бетон
04	Котларница	7,03	Бетон
05	Простор за огрев	5,05	Бетон
Спрат обј. 3			
01	Стелениште		Гранит.кер
02	Соба	30,43	Ламинат
03	Тераса	7,16	Гранит.кер
04	Ходник	2,06	Ламинат
05	Остава	4,29	Гранит.кер
06	Остава	4,68	Гранит.кер
07	Тераса	5,30	Гранит.кер

Нето корисна површина СТАМБ. објекта:	Пн	228,09 m ²
Бруто површина СТАМБЕНОГ објекта у основи:	Пбр	153 m ²
Бруто развијена грађ. површина СТАМБ.	Пбрп	274,32 m ²

Светла висина (под – плафон) је 2,60 m.

X. ИНДЕКСИ:

Изграђености: 0,80

Заузетости: 47%

XI. **ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу - два паркинг места

XII. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

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

XIII. ГАБАРИТ НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА, БРУТО ПОВРШИНА

У свему према Идејном решењу:

Укупна БРГП надземно: 274,32 m²

Укупна БРУТО изграђена површина: 274,32 m²

Површина земљишта под објектом (заузетост) 153,00 m²

XIV. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Према ситуационом плану идејног решења

XV. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу – ситуационом плану.

За недовољно удаљење планираног објекта на КП бр. 4680 КО Лесковац са међном линијом суседне северне КП бр. 4653 КО Лесковац, као и недовољно растојање од објекта на тој парцели, подносилац захтева поседује потребну сагласност власника КП бр. 4653 КО Лесковац:

- Томислав Стојиљковић, ул. Ђуре Даничића бр. 33, корисник КП бр. 4653 дао је сагласност суседу Дејану Ђорићу да на КП бр. 4680 КО Лесковац за доградњу и реконструкцију стамбених објеката спратности П+1 (приземље и спрат) на постојећем габариту приземља објекта (објекат бр. 3) у односу на његову јужну међну линију у свему према идејном решењу које је поднето уз захтев за издавање локацијских услова. УОП-И: 6730-2021; од 02.12.2021.године, Јавни бележник: Десанка Марјановић, Ивана Станковић, 11.Октобар, ТПЦ Багат I спрат.

За недовољно удаљење прописано планом планираног објекта од мејне линије са суседном КП бр. 4677 КО Лесковац, подносиоц захтева поседује потребну сагласност корисника КП бр. 4677 КО Лесковац.

- Зоран Пољанић: „Сагласан сам да се на западној мејној линији плаца КП бр. 4680 КО Лесковац дограде и реконструишу стамбени објекти спратности П+1 (приземље и спрат) у складу са Идејним решењем које је поднето уз захтев за издавање локацијских услова подносиоца Дејана Ђорића, ул. Ђуре Даничића 29, Лесковац“ – УОП-И: 6755-2021; од 03.12.2021.године, Јавни бележник: Десанка Марјановић, Ивана Станковић, 11.Октобар, ТПЦ Багат I спрат.

XVI. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу - ситуационом плану идејног решења, на основу горе наведених сагласности суседа.

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

XVIII. **КРОВ:**

Према идејном решењу.

XIX. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (еркери, спољне степенице итд.)**

Према идејном решењу.

XX. **АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ /фасада, боја, отвори, материјал и др./**

Према идејном решењу.

XXI. **ЕТАПНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Према идејном решењу - цео објекат.

XXII. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални

XXIII. **ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ:** Према идејном решењу, директним приступом са улице Ђуре Даничића са источне стране парцеле.

XXIV. **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.

XXV. **Нивелација парцеле:**

Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

XXVI. **Зелене површине:**

Према идејном решењу, остварено:40%

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

XVIII. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:**

ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

XXIX. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ**Сходно члану 10 став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) обзиром да је за потребе изградње објекта у складу са планским документом потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објеката јавне намене - саобраћајнице, **обавеза је да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе спроведе препарцелација у складу са Законом.**

XXX. **УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

Нису прибављени услови имаоца јавних овлашћења. Према наводу из Идејног решења прикључци су постојећи, доградњом се не увећавају постојећи капацитети.

**XXXI. 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).

XXXII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Идејно решење:

- 0. Главна свеска, бр. 06.4/2021, Власотинце, мај 2021. године;
- 1. Пројекат архитектуре, бр. 06.4.1/2021, Власотинце, мај 2021. године
- Пројектант: Владимир Миљковић пр., G.T.P.R „НОМЕ“ израда алуминијумске – пвц столарије, намештаја по мери пројектовање и инжењеринг, ул. Мије Миленковића бр. 69, Власотинце, Одговорно лице пројектанта Пр. Владимир Миљковић G.T.P.R „НОМЕ“ Власотинце, Главни пројектант Јелена Илић, дипл. инж. арх., бр. лиценце, 300 J338 10.

XXXIII. 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.

XXXIV. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 53 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр.73/2019) УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ:

1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и стабилност;

2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички опис свих инсталација;

3) за објекте категорије "В": пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекте инсталација као и пројекте свих области који су релевантни за предметни објекат и испуњење основних захтева за објекат;

4) за објекте категорије "Г": пројекте одговарајућих области који су релевантни за предметни објекат.

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 - др. закон, 9/2020 и 52/2021).

Током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, те ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8ђ Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021).

XXV. 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.

XXVI. 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 - одлука УС и 17/2018 - испр. одлуке УС):

1. Стамбене зграде до 400m² и П+1+Пк (ПС), категорије А

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

$$\underline{57 \text{ дин./m}^2 \times 274,32 \text{ m}^2 = 15.636,24 \text{ дин.}}$$

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 потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предметна бр. ROP-LES-27186-LOC-4/2021.

Обрађивач,

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.