



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-36682-LOC-3/2021

Заводни бр.: 353-324/21-02

Датум: 08.02.2022.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Славише Стојиљковића, ул. Савска бр. 16, Лесковац, за издавање локацијских услова, поднетог преко пуномоћника Данијела Љубеновића, предузетника и власника студија за архитектуру и графички дизајн „Pixel Perfect“, ул. Војводе Мишића бр.7, Лесковац, на основу члана 8ђ, и члана 57. став 5. 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 Плана генералне регулације 6 - "Дубочица" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 31/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта постојеће и новопроектване спратности "П" (приземље),

у ул. Савска бр. 16 у Лесковцу, на КП бр. 3180/1 КО Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Уговор о доживотном издржавању од 22.12.2008.год., оверен код Општинског суда у Лесковцу;
- Решење о озакоњењу објекта бр.351-20219/20-02 од 15.10.2020.год. издато од стране одељења за урбанизам града Лесковца;
- Решење Основног суда у Лесковцу, О.бр.1194/13 од 12.11.2014.год.;
- Сагласност Жарка Аксића сувласника КП бр.3183 КО Лесковац, оверена под бр. УОП-П:21647-2021 од 19.11.2021.год. код Јавног бележника Зорице Стојановић, ул. Светозара Марковића 3, Ниш;
- Сагласност Властимира Ђокића сувласника КП бр. 3183 КО Лесковац, оверена под бр. УОП-П:6383-2021 од 16.11.2021.год. код Јавног бележника Десанке Марјановић, ул. 11. Октобар, ППЦ Багат, I спрат, Лесковац;
- Сагласност Милијане Ђокић сувласника КП бр. 3183 КО Лесковац, оверена под бр. УОП-П:6384-2021 од 16.11.2021.год. код Јавног бележника Десанке Марјановић, ул. 11. Октобар, ППЦ Багат, I спрат, Лесковац;
- Катастарско-топографски план у .pdf и .dwg формату, урађен од стране агенције за пружање административних-техничких услуга "НЕ-КРИ" Лесковац.

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

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-27724/2021 од 30.12.2021.год., издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Уверење бр. 952-04-308-2104/2021 од 30.12.2021.год., издато од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Врање, у коме је наведено да се потврђује да сагласно подацима катастра водова за опшину/град Лесковац, на КП бр. 3180/1 КО Лесковац, нема евидентираних подземних и надземних водова.

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)

Објекат о површини парцеле преузет је са сервисне магистрале.

У склопу преузетог документа Претрага по броју парцеле од 07.02.2022.год., за предметну КП бр.3180/1 КО Лесковац - П=461,00m² (приложен у склопу предмета ROP-LES-36682-LOC-3/2021).

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

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 повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће
- Додатни критеријум: до 400m² и П+1+Пк (ПС)
- Класификациони број: 111011
- Категорија: А
- Учешће у укупној површини објекта: 100%

VI. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације 6 - "Дубочица" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 31/15)

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

КП бр. 3180/1 КО Лесковац на којој се налази предметни објекат, налази се у обухвату Плана генералне регулације 6 - "Дубочица" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 31/15) у целини 4, која припада породичном становању са директним спровођењем наведеног плана.

2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у Плану су дефинисана на основу смерница из важећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, усклађених са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/2015), тако да се на оптималан начин хармонизују најповољнији услови за изградњу које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења одређена су за грађевинске парцеле, односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

Систематизована су тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила), 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 објеката, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оградне, 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	
Правила за парцелацију	Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300m ² . Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација за слободностојећи објекат. Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеца. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за

	<p>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 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>
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ	
Регулациона линија	<p>То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр. 7 – Урбанистичка регулација</i></p>
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>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><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр. 7 – Урбанистичка регулација</i></p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ	
Класа и намена објеката чија је изградња забрањена	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
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, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и

	<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.</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> <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 коте венца, 3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етажне није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.
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
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>

<p>Грађевински елементи објекта</p>	<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 3,00 m, 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.
<p>Испади на објекту</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 дворашта.</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 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>
<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 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 4 - 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 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 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 отворити 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. Објекат који има споменичка својства у обухвату Плана усклађује се према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.</p>

2.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКЛ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање урбанистичко-техничких услова, информације о локацији, локацијских услова и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објеката.

Свака грађевинска парцела која је планом предвиђена за изградњу мора имати приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл.).

Објекти јавне намене морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Породични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

Вишепородични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Објекти у пословно-услугним зонама морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција.

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

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата супо 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 према важећем закону.

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 3,00 ара, 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 овакој парцели своде 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. Појединачна правила уређења и грађења за 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 мин.удаљења 2,5m, 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 вишеспортичног 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 дуплекса 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 10,00 m, двојних објеката 16,00 (два по 8,00 m) 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

	<p>транспарентном оградом до висине од 1,40 m.</p> <p>Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградити транспарентном оградом до висине од 1,40m м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган.</p> <p>Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p>
--	--

Паркирање уз објекте становања и пословања, се планира у оквиру сопствене парцеле.

Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити унутар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 4 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	m ²	70
	Вишетајна зграда ван блока	m ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	m ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	m ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	m ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	m ² запослен	45-60 7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	m ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5
	Робне куће	m ²	100-150

Продавнице		запослен	25-60
	Супермаркети	m ²	50-80
	Мешовита трговина	m ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m ²	30-600
	Пластикарница	m ²	40-80
	Дуван, новине	m ²	20-30
	Техничка роба	m ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостиница, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Амбуланте	m ²	30-70
		запослени	3-7
	Апотека	m ²	30-45

VIII. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

ОПШТИ ДЕО

Овим пројектом је предвиђена реконструкција и доградња стамбеног објекта бр. 1 на КПбр. 3180/1 КО Лесковца, уз задржавање постојеће намене и спратности објекта. Према Правилнику о класификацији објеката (Сл. гласник РС, бр. 22/2015), планирани стамбени објекат је категорије А са класификационим бројем 111011 - што одговара издвојеним кућама за становање са једним станом до 400m² бруто површине. Документација за реконструкцију и доградњу објекта ради се у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилником о садржини, начину и поступку израде, начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл. гласник РС бр. 73/2019) и другим правним актима. Идејно решење за реконструкцију и доградњу објекта је урађено у складу са ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 6 - ДУБОЧИЦА ("Сл. Гласник Града Лесковца" бр. 31/15 блок 31, целина 4, са параметрима за становање на грађевинском земљишту.

ЛОКАЦИЈА

Предметни објекат се налази у Савској улици у Лесковцу, на КП бр. 3180/1 КО Лесковца, Суседна парцела КП бр. 3180/2 је такође у власништву инвеститора.

На предметној парцели у катастру непокретности има евидентираних објеката, а стање на терену се делимично разликује, и то по томе што постоји још један помоћни објекат који је зграђен без дозволе – објекат је уцртан у катастарско топографски план, а као објекат изграђен без дозволе за градњу није ушао у обрачун урбанистичких параметара. У катастру је евидентиран и помоћни објекат (обј. бр. 2), чији се један део налази на суседној КПбр. 3180/2, која је такође у власништву инвеститора – објекат је изграђен без одговарајућег одобрења за градњу. Такође, изграђен је још један помоћни објекат, који је приказан у КТП-у а није евидентиран у катастру непокретности. Површине оба помоћна објекта (део на предметној КП.бр.) су ушле у обрачун урбанистичких параметара. Предметни објекат (стамбени објекат бр. 1) је у габаритима и површини одговара катастарском стању. Објекат је уписан по Закону о озакоњењу објеката, што се потврђује приложеним правоснажним Решењем о озакоњењу. Објекат се дограђује ка дворишту, и мења се кров у целини. Преостали део објекта се не мења, што је јасно приказано у пратећој графичкој документацији. Доградња која се планира овим пројектом се односи на североисточни део објекта, док се позиција објекта у односу на регулациону и грађевинску линију ка приступном путу задржава у потпуности у постојећем стању у ширини фронта парцеле и према суседној парцели 3183. Грађевинска линија је постављена по ППР 6 на удаљености од мин 3,00м у односу на регулациону линију, а грађевинска линија дограђеног објекта је постављена на удаљењу 7,94м у односу на регулациону линију. Парцела је неправилног облика, површине 461m², са директним приступом Савској улици на северозападној страни, одакле је обезбеђен и колски и пешачки прилаз.

ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Намена постојећег стамбеног објекта се задржава у потпуности, док се функционално решење делимично мења. Са стране која је ближа приступној улици се дограђује кухиња, док је остатак доградње наткривени трем. Постојеће кухиња се задржава и користиће се као секундарна – летња кухиња, док постојећа дневна соба и спаваћа соба ка улици размењују постојеће намене. Светла висина просторија је 220-230цм.

КОНСТРУКТИВНИ СИСТЕМ

Постојећи објекат се темељи на тракастим темељима са довољном ширином темељне стопе да омогући планирану надградњу. Дограђени део се темељи на АБ темељним тракама повезаним анкерима са постојећим темељом. Конструктивни систем постојећег стања је стабилан и димензионисан тако да може да подесе предвиђене радове. Фасадни зидови дограђеног дела се зидају од опекарских блокова дебљине 20цм у цементном малтеру 1:3 и учвршћују се АБ серкљажима, бетонираним бетоном МБ20 и армирани према статичком прорачуну. Таваница изнад поткровља се не изводи, већ се кровна конструкција затвара ка унутрашњости ОСБ плочама на одговарајућој потконструкцији. Оштећени елементи таванице се замењују новим у истим димензијама. Постојећа кровна конструкција се у потпуности уклања изнад целе површине постојећег објекта, и поставља се нов кров над дограђеним објектом. Кров се ради од дрвених елеманата од просушене чамове грађе И/ИИ класе, у свему према прорачуну. Рогови (12/12цм) се ослањају на венчану (12/10цм) која се даље ослања на носеће зидове и греде. Кровни покривач је фалцовани цреп.

АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА

На објекту се у потпуности уклања постојећи кров, и поставља се нови над целом површином (постојеће+доградња). На објекат се постављају и олуди са вертикалама квадратног попречног пресека. Број цеви и димезије попречног пресека се одређују на основу прорачуна. У дограђеној кухињи се ради под од плазираних керамичких плочица, и постављају се зидне плочице до видине 180цм. На дограђеном трему се поставља гранитна керамика са неклизајућом површином. Усобама и дневном боравку се задржава постојећи под, уз термичку обраду према елаборату енергетске ефикасности. Столарија се ради од ПВЦ профила у белој боји у свему према пројекту и елаборату енергетске ефикасности. Предметни објекат се термички обрађује у целини, у свему према елаборату енергетске ефикасности.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предметни стамбени објекат је већ прикључен на градске далеководне мреже електричне енергије и водовода и канализације, те се овим пројектом не захтевају нови прикључци нити проширење капацитета постојећих прикључака.

IX. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу 29,88 %

X. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу 0,30

XI. **ПАРКИРАЊЕ:** Решити на предметној КП бр. 3180/1 КО Лесковац у складу са напред наведеним правилима из планског документа

XII. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу "Г" (приземље)

XIII. **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА:** Према идејном решењу 1

XIV. **ГАБАРИТ ОБЈЕКТА, БРУТО ПОВРШИНА:** Према идејном решењу

Укупна БРГП постојећег стамбеног објекта: 86,86m²

Укупна БРГП новопроектваног стамбеног објекта: 117,87m²

Укупна планирана доградња БРГП: 117,87m²-86,86m²=31,01m²

XV. **РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:** Према идејном решењу

XVI. **РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:** Према идејном решењу

XVII. **МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:** Према идејном решењу

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

XIX. **КРОВ:** Према идејном решењу

XX. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.)** Према идејном решењу

XXI. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА** у оквиру предметне КП бр. 3180/1 КО Лесковац без усмеравања према суседним парцелама

XXII. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима

XXIII. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према Плану генералне регулације 6 - "Дубочица" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 31/15) у оквиру парцела породичног и вишепородичног становања композиционо решење зелених површина у комплексу зависи од могућности, потреба и жеља власника. Слободне површине, где се не формира дворишни простор на јединственим парцелама као целини, уредити формирањем мањих вртова од групација дрвећа и шибља, како би заједнички чинили уређен зелени фонд. Препорука је да ограде према суседним парцелама формирају од листопадног дрвећа, четинара и цветајућег шибља. На парцелама које унутар дворишног простора садрже паркинге или гараже, не може се формирати декоративни врт, већ ће се на слободном делу парцеле подићи прикладна вегетација и тако уклопити у ново решење

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

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

XXVI. **ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ:** Према ситуационом плану идејног решења

XXVII. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле

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

XXIX. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:** ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

XXX. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:** ///

XXXI. **УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ ОД ИМАЛАЦА ЈАВНОГ ОВЛАШЋЕЊА:**

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 1/2022 од 10.01.2022.год., број обј. процедуре: РОП-36682;
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључен 80.0.0.0-D-10.02-15148-22, заводни бр. 2460800-Д.10.02.-15148/2-22 од 18.01.2022. год.

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

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);
- Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);
- **Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019). УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВО ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ САОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ;**
- 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).

XXIII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од децембра 2021. године, урађено од стране студија за архитектуру и графички дизајн „Pixel Perfect“, ул. Војводе Мишића бр.7, Лесковац
- 0. Главна свеска, бр. 113-0/2021;
- 1. Пројекат архитектуре, бр. 113-1/2021;
- Одговорно лице пројектанта: Данијел Љубеновић, предузетник;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Данијел Љубеновић, маст. инж. арх., лиценца бр. 300 N106 14.

XXIV. **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.

XXV. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 53 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("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.

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. („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).

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

XXVI. 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.

XXVII. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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

$$117,87\text{m}^2 \times 57\text{дин./m}^2 = \underline{\underline{6.718,59 \text{ динара}}}$$

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 ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-36682-LOC-3/2021.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.