



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-43537-LOCH-5/2022

Заводни бр.: 353-107/22-02

Датум: 11.02.2022.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Рањеловић-Стојановић Иване из Стројковца, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника – Љубић Жарка из Лесковца, ул. др Сергеја Димитријевића бр. 22, 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 Просторног плана града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр.12/11), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+п+1,

ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П, ХИДРОФОРСКЕ КУЋИЦЕ СПРАТНОСТИ П И ТРАНСПАРЕНТНЕ ОГРАДЕ ОКО ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ,

НА КП БР. 3715 КО СТРОЈКОВЦЕ

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП;
- Пуномоћје;
- Идејно решење.

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

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-169/2022 од 19.01.2022.год., издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Уверење: бр. 952-04-308-28/2022 од 19.01.2022.год., да сагласно подацима катастра водова за општину/град ЛЕСКОВАЦ, на к.п. бр.3715, КО Стројковце нема евидентираних подземних и надземних водова, издато од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање;

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)

Податак о површини парцеле преузет је са сервисне магистрале. У склопу преузетог документа *Претрага по броју парцеле* од 09.02.2022.године, за предметну КП бр.3715 КО Стројковце, П = 2028 m² (приложен у склопу предмета ROP-LES-43537-LOCH-5/2022);

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
 - Објашњење: Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће
 - Додатни критеријум: До 2000 м² или П+4+Пк
 - Класификациони број: **111012**
 - Категорија: **Б**
 - Учешће у укупној површини објекта: 100 %;
- Назив: Помоћна зграда уз стамбени објекат
 - Категорија: **А**
 - Учешће у укупној површини објекта: 100 %;
- Назив: Пољопривредне зграде (хидрофорска кућица)
 - Објашњење: Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде до 600 м²
 - Класификациони број: **127141**
 - Категорија: **А**
 - Учешће у укупној површини објекта: 100 %;
- Назив: Транспарентна ограда око предметне парцеле КП бр. 3715 КО Стројковце

VI. **ПЛАНСКИ ОСНОВ:** Просторни план града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр.12/11)

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

Предметна катастарска парцела КП бр.3715 КО Стројковце, на којој је пројектована изградња породичног стамбеног објекта спратности По+П+1, помоћног објекта спратности П, хидрофорске кућице спратности П и транспарентне ограде око предметне парцеле, налази се у обухвату Просторног плана града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“ бр. 12/11), по шми уређења насељеног места Стројковце налази се у зони пољопривредног земљишта.

Имајући у виду одредбе Плана „3.2.1. Правила грађења на грађевинском земљишту, 3.2.1.1. Општа правила грађења Дозвољава се реконструкција постојећих и изградња нових објеката за породично становање и на простору ван планом одређеног грађевинског земљишта, у следећим случајевима: код већ формираних грађевинских парцела са изграђеним објектима и за парцеле које се непосредно наслањају на грађевинско подручје, тј. налазе се уз саму границу грађевинског подручја и не захтевају додатно комунално опремање,“ утврђено је да наведено важи за предметну КП бр. 3715 КО Стројковце. Наиме, како се предметна парцела непосредно наслања на зону која по шми уређења насељеног места Стројковце представља зону становања, произилази да се за утврђивање правила грађења на овој парцели примењују следећа одредбе Плана:

3.2.1.2.2. Стамбене зоне на грађевинском земљишту ван насеља

Важе у потпуности правила грађења за грађевинско земљиште у насељу, са следећим урбанистичким параметрима:

Табела 11. Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште ван насеља

| Намена | Мин. нова парцела | Макс. индекс изграђености (И) | Макс. степен заузетости (С) | Макс. спратност | Мин. % зелених површина | Паркинг места/ст. односно/70 м ² |
|-----------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------|---|
| Становање | < 600 м ² | 0,6 | 40% | П+Пк | 30% | 1 |
| | ≥ 600 м ² | 0,4 | 30% | П+1+Пк | 40% | 1 |

3.2.1.2.1. Стамбене зоне на грађевинском земљишту у насељу

Доминантни су објекти **стамбене намене** са једном или више стамбених јединица (максимално четири). Обично је простор у дубини парцеле уређен као дворишни врт, често са мањим помоћним објектима. Присутна је у малој мери, тенденција трансформације нарочито приземних и сутеренских делова објекта у пословни простор. На парцелама породичног становања присутни су и елементи пољопривредног домаћинства: башпе, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.

Као **компатибилни садржаји** дозвољене су друге намене: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство,

агенцијски послови, и сл. Оне могу бити организоване у оквиру стамбених објеката (најчешће у приземљу), као други објекат на парцели породичног становања, али и као самостална намена на парцели. Дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање и које немају негативних утицаја на животну средину.

Табела 10. Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште у насељу

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

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

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 300,00 м², објеката у непрекинутом низу је 150,00 м² и објеката у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је 200,00 м² (за двојни објекат 400,00 м² – две по 200,00 м²).

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

Најмања грађевинска парцела за изградњу компатибилних садржаја: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је 400 м²; као други објекат на парцели породичног становања је 1000 м². Максимална површина грађевинске парцеле је 1,5 ха.

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

Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне стамбене објекте: 1) у зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формирани блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу – мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте 5,0 м.

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

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

Код организације **сеоског дворишта** утврђује се: 1) стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства; 2) економско двориште садржи: економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила. Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл. На парцели са нагибом терена према јавном путу (навнше), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој koti. На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој koti уз јавни пут. Поред општих правила потребно је поштовати и *посебна правила* везана за помоћне објекте: а) међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте; б) минимално растојање између стамбеног објекта и објекта за смештај стоке је 15 м; в) минимално удаљење

септичке јаме од стамбеног објекта је 6 m, а од границе суседне парцеле 3 m г) ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20 m, и то само на нижој koti; д) отпадне воде и ђубре из стаје, свињаца или шгале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине; њ) ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m; е) сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

За изградњу **комерцијалних, пословних и привредних** садржаја у оквиру зона становања, поред опшних правила регулације и парцелације, дефинисана су и посебна правила. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су: а) комерцијални и средни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б) мање производне јединице – мали занатски и производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, итд. Комерцијални, пословни и производни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1) приступи - улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2) уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50 m; 3) организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; 4) својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од некавалитетних материјала; 5) није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели – дворишту; 6) привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд; 7) у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3.00 m према контактним парцелама друге намене и 6,00 m према улици; 8) на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m². “

VIII. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

0.8. САЖЕТ ТЕХНИЧКИ ОПИС

уз идејно решење породичног стамбеног објекта спратности По+П+1, помоћног објекта спратности П, хидрофорске кућице спратности П и транспарентне ограде на КП бр. 3715 КО Стројковце

1.1. Општи подаци о локацији објекта

Катастарска парцела број 3715 КО Стројковце је по облику слична трапезу и заузима површину од 2 028 m². Предметна парцела се непосредно налази на грађевинско подручје, тј. налази се уз саму границу грађевинског подручја и не захтева додатно комунално опремање, те се за грађење објеката на овој парцели могу примењивати правила која важе за *стамбене зоне на грађевинском земљишту ван насеља*.

Предмет идејног решења је изградња породичног стамбеног објекта спратности По+П+1, помоћног објекта спратности П и хидрофорске кућице спратности П, на КП бр. 3715 КО Стројковце. Планира се и ограђивање парцеле транспарентном оградом, као и постављање водонепропусне септичке јаме.

На предметној парцели нема изграђених објеката.

Граница предметне катастарске парцеле: са северозападне стране КП бр. 3714/2; са југозападне стране КП бр. 3717; са југоисточне стране КП бр. 3716; са североисточне КП бр. 4784 (приступни пут). Све наведене парцеле налазе се у КО Стројковце.

Позиционирање планираних објеката.

Стамбени објекат се поставља на предметну КП бр. 3715 КО Стројковце, са следећим удаљењима:

- мин. 11.40 m у односу на регулациону линију приступне саобраћајнице на североистоку;
- мин. 16.98 m у односу на југоисточну границу парцеле;
- на растојању 4m у односу на помоћни објекат који се поставља на југозападу парцеле;
- од суседне парцеле на северозападу стамбени објекат је удаљен 22.20m, а минимално растојање до хидрофорске кућице је 5.60m

Помоћни објекат

- мин. 17.77 m у односу на границу парцеле на југоистоку;
- 14.50 m у односу на северозападну границу парцеле;
- 14.45 m од хидрофорске кућице;
- 4.0 m од стамбеног објекта.

Хидрофорска кућица

- 11.46 m у односу на границу парцеле на североистоку;
- на мин. 17.08 m од границе са суседном парцелом на северозападу;
- 14.45 m од помоћног објекта;

- на мин. 5.6m од стамбеног објекта.

Водонепропусна септичка јама – резервоар за отпадне воде

- на 3m од границе парцеле ка североистоку (тј. ка приступом путу);

- на мин. 9.35m од стамбеног објекта.

Транспарентна ограда

- пројектована тако да се сви елементи ограде (укључујући и темеље) постављају на предметну парцелу.

Грађевинске линије планираних објеката са наведеним удаљењима су приказане у графичком прилогу идејног решења *Ситуациони план – партерно уређење*.

Опис климатских услова, зона сеизмичности, и других услова локације објекта

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на којем је предвиђена изградња објеката је релативно раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта.

Доминантни ветрови су из правца севера.

1.2. Обликовне, програмске и функционалне карактеристике објекта

Планирани параметри:

Спратност стамбеног објекта По+П+1.

Спратност помоћног објекта П.

Спратност хидрофорске кућице П.

Индекс заузетости парцеле 15.86%

Индекс изграђености парцеле 0.253

Заступљеност зеленила 63.26 %

Број паркинг места: 2

Обликовање објекта.

Стамбени објекат:

У архитектонском смислу објекат је уобичајеног дизајна за породично становање. Доминира сведена форма фасадних равни, уз примену савремених материјала који обезбеђују захтеване перформансе по питању механичке и термичке заштите, као и заштите од в лаге и в оде. Објекат се састоји од подрума, приземља и спрата. Завршна обрада највећег дела фасаде подразумева малтерисану и бојену фасаду, док се мања површина обрађује фасадним „*декинг*“ панелима (или слично). Кров је пројектован као класичан коси кров са покривачем од фалцованог црепа, нагиба 23°, односно 25° у делу надстрешнице изнад подрумског степеништа.

Планирани објекат је сталног карактера. Приликом архитектонске разраде идејног решења узети су у обзир услови који владају на парцели (санитарна зона далековода).

Кота највишег дела објекта (слеме крова) је +9.00m у односу на референтну коту ±0.00 (тротоар око објекта).

Помоћни објекат:

Једноставне форме, приземни објекат, са двоводним кровом нагиба 25°. Обрада крова – фалцовани цреп. Материјализација фасаде помоћног објекта који је окренут ка стамбеном објекту прати материјализацију стамбеног објекта.

Хидрофорска кућица:

Објекат крајње једноставне форме, габарита 2.95×1.90m, максималне висине крова 2.60 m мерено од коте терена, са једноводним кровом. Будући да је видљив из стамбеног објекта, фасада се обрађује фасадним „*декинг*“ панелима.

Транспарентна ограда:

Конструкција ограде се састоји од челичних поцинкованих стубова, убетонираних у армиранобетонски парапет. Између стубова налазе се панели, који се састоје од рама и испуне. У изгледу објекта доминира једноставан облик и форма, док су материјали стандардни, по избору инвеститора и пројектанта (бетон и метал). У оквиру ограде планирају се колска и пешачка капија.

Програмске и функционалне карактеристике.

Стамбени објекат у основи има површину од 191.70m². У приземљу се налазе дневни боравак, трпезарија, кухиња, спаваћа соба са купатилом, wc, остава и степениште – простори организовани око ходника. Трем и тераса су саставни део приземне етажне. Приземље објекта је у односу на околни терен уздигнуто за око 90cm, што осигурава природно проветравање подрумских просторија. Ова висинска разлика се савладава спољашњим степеништем. У оквиру спрата које има исти габарит као приземље се налази укупно шест спаваћих соба (од којих три имају излаз на лође), затим вешерај и два купатила. Подрум се планира испод дела објекта и приступ је могућ и преко спољашњег и преко унутрашњег степеништа; у његовој организацији се налазе три просторије повезане ходником.

У **помоћном објекту** организовани су остава, котларница, гаража, санитарни чвор, летња кухиња, тераса. Све просторије у склопу помоћног објекта имају засебан улаз.

Хидрофорска кућица се гради да би се унапредила инфраструктурна опремљеност парцеле. У објекту постоји само једна просторија и овде се смештају неопходне инсталације.

Образложење партерног решења

У близини ¹ парцеле пролази траса далековода снаге 35kV. Препоручена санитарна зона овог далековода износи 15m, мерено од пројекције крајњих жица. У санитарној зони се не препоручује дуже задржавање људи. Као заштитну зону *Просторни план* наводи ширину од 10m. Предметним пројектом се не предвиђа изградња објекта намењена за боравак људи – нити у заштитној зони, нити у широј санитарној зони постојећег далековода.

¹ **Траса далековода не прелази преко предметне парцеле, већ на минималној удаљености од 4.35m у односу на југоисточну границу предметне парцеле (мерено од осовине стубова далековода до границе предметне парцеле).** У графичкој документацији *Просторног плана* је направљена грешка и траса далековода је ушртана тако да полови предметну парцелу. На терену је реално стање другачије – траса далековода пролази тридесетак метара источније, односно **онако како је представљено на приложеном катастарско топографском плану.**

Велики проценат парцеле (360m², што је око 17.75%) се налази на подручју које треба третирати као санитарну зону далековода. Просторна организација парцеле је таква да се у овом делу не планира изградња објекта нити се овде планира пољопривредна производња, већ су у том делу парцеле организоване зелене површине.

У оквиру дворишта планирају се породични стамбени објекат, пратећи помоћни објекат, хидрофорска кућица габарита 2.45×1.90m на минималном растојању 5.6m од стамбеног, односно 14.45m од помоћног објекта, и водонепропусна септичка јама (на минималном удаљењу 9.35m од стамбеног објекта, односно на минимално 3.0m од границе парцеле). Парцела се ограђује транспарентном оградом.

Стазе се обрађују бехатон плочама, а у оквиру партерног уређења парцеле планира се и постављање фонтане у водонепропусном армиранобетонском кориту. Остале слободне површине су под зеленилом.

Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре

Саобраћај

Прилази.

Прилаз на парцелу (којски и пешачки) је са приступног сеоског пута (КП бр. 4784 КО Стројковце) – на североисточној страни парцеле. Главни улаз у стамбени објекат планиран је са исте стране. Приступ помоћном дворишту је одвојен и има ширину већу од 3.0m.

Паркирање је решено у оквиру предметне парцеле. Потребан број паркиннг места одређен је у складу са важећим нормативом за паркирање по наменама (објектима): *за становање – породичне куће – ППМ/стан.*

Планирана су **два** паркиннг места. Димензије паркиннг места су усвојене у складу са *Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова*, односно 2.50 m x 5.00m.

Инфраструктура

Прикључак на електроенергетску мрежу ће се решавати на основу услова јавног предузећа. **Планира се** прикључак на **електродистрибутивну мрежу**. Потреба за једновременом снагом, **укупно: 16.50 kW.**

Предметна парцела тренутно нема услове за прикључење на водоводну мрежу, те се због тога планира изградња **хидрофорске кућице** на парцели.

Предметна парцела тренутно нема услове за прикључење на канализациону мрежу, те се планира постављање **водонепропусне септичке јаме** (тј. резервоара за отпадне воде) на парцели.

Није планирано прикључење објекта на топлотворну мрежу. Грејање објекта је индивидуално, на чврсто гориво.

1.3. Подаци о конструкцији објекта, о условима фундаирања и избору конструктивног система

Стамбени објекат - основни конструктивни склоп објекта чине армирано-бетонски стубови процењених димензија 30×30cm у комбинацији са армирано бетонским зидовима и гредама. Међуспратне конструкције су полумонтажне таванице типа „ферт“.

Спољашњи зидови се зидају од блока d=19cm, а унутрашњи од опекарских елемената d=19cm и d=12cm

Спољашњи зидови се облажу термоизолационим материјалом d=10cm, а преко њега се поставља фасадна облога – малтерисана фасада или „декинг“ панели. На овако формиран зид се са унутрашње стране додаје кречни/цементни малтер.

Темељење се врши на темељним тракама и стопама, на дубини од минимално 80cm испод коте околног терена.

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

Кров је решен као класичан, сложени кос кров, са покривачем од фалцованог црепа у боји по избору инвеститора. Вода се одводи са крова посредством одговарајућег броја олучних вертикала.

Помоћни објекат – масивни конструктивни систем, са зидовима d=19cm и вертикалним и хоризонталним серкљажима. Темељење на темељним тракама, на дубини од минимално 60cm испод коте околног терена. Као подна конструкција на тлу предвиђена је АБ плоча d=15cm. Кров је класичан дрвени, дводни. Одводњавање у зелене површине око објекта, посредством олучних вертикала.

Хидрофорска кућица – масивни конструктивни систем, са зидовима d=19cm и вертикалним и хоризонталним серкљажима. Темељење на темељним тракама, на дубини од минимално 1.0 m испод коте околног терена. Као подна конструкција на тлу предвиђена је АБ плоча d=15cm. Кров је једноводан, са покривачем од трапезастог лима.

Транспарентна ограда - конструкција ограде се састоји од челичних поцинкованих стубова, димензија 60×60×2.5mm. Стубови се 40cm убетониравају у армиранобетонски парапет. Парапет је ширине 18cm и висине 60cm. Испод парапета налазе се тракасти темељи 40×40cm, са темељним зидом 18×50cm. Између стубова налазе се панели, који се састоје од рама и испуне. Рам је урађен од челичних поцинкованих кутијастих профила, димензија 30×30×2mm. Испуна панела је поцинкована плетена мрежа, дебљина жице 3.1mm и висине ~60cm.

1.4. Опис предвиђених материјала

Унутрашња обрада

Зидови

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилима и кухињи. У овим просторијама предвиђене су зидне керамичке плочице димензија 20/20 cm. У кухињском делу предвиђене су плочице до висине 145 cm мерено од готовог пода, а у купатилима од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје. Исто важи и за просторије помоћног објекта.

Подови

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са описом на одговарајућим графичким прилозима идејног решења, махом су пројектовани као „пливајући“. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима идејног решења. Исто важи и за просторије помоћног објекта.

Плафони

Плафонске конструкције просторија су приљубљеног типа, израђене од кречног малтера у слоју 1.5 cm. Плафони се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање. Исто важи и за помоћни објекат.

Спољашња обрада

Фасадни зидови су пројектовани тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите: састоје се од опекарског блока и термоизолационог материјала. Један део се третира као класична малтерисана фасада, а мања површина стамбеног објекта и хидрофорске кућице се облаже „декинг“ фасадним панелима.

Прилаз и стазе око објекта изводиће се од бехатон плоча, преко одговарајућих слојева. Олуци, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима d=0.55 mm.

Изолација

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

Термички су изоловани сви простори у оквиру стамбеног објекта који се греју.

Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем у виду фалцованог црепа. Од продора капиларне воде изолује се и помоћни објекат.

Помоћни објекат и хидрофорска кућица се штите хидроизолацијом од продора воде из тла, и трајним кровним покривачем од атмосферских утицаја.

Столарија

Спољашња столарија стамбеног објекта је алуминијумска са термо прекидом и двоструким застакљењем $d=4+12+4$ mm, али ће дефинитивне карактеристике бити познате након израде елабората енергетске ефикасности. Унутрашња столарија је дрвена. Столарија помоћног објекта је алуминијумска, без термопрекида.

Главни пројектант
Љубић Жарко дипл. инж. арх.

IX. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ:

Према Идејном решењу:

Индекс заузетости: 15,86 %

Индекс изграђености: 0,235

X. ПАРКИРАЊЕ:

У складу са Идејним решењем, 2 паркинг места у оквиру планиране грађевинске парцеле.

XI. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према Идејном решењу: По+П+1 – стамбени објекат (једна подземна етажа и две надземне етаже), П – помоћни објекат, П – хидрофорска кућица

XII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према Идејном решењу

XIII. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА, БРУТО ПОВРШИНА:

Према Идејном решењу:

1. Породични стамбени објекат:

Бруто површина подрума: 85,40 m²

Бруто површина приземља: 191,70 m²

Бруто површина спрата: 191,70 m²

Укупна БРГП надземно: 383,40 m²

Укупна БРГП са подрумом: 468,80 m²

Нето површина подрума: 74,95 m²

Нето површина приземља: 162,10 m²

Нето површина спрата: 152,60 m²

Укупна нето површина објекта: 389,65 m²

2. Помоћни објекат:

бруто површина приземља 125.20 m²

хоризонтална пројекција објекта 125.20 m²

БРГП објекта 125.20 m²

нето површина приземља 110.30 m²

укупна НЕТО површина објекта 110.30 m²

3. Хидрофорска кућица:

бруто површина приземља 4.70 m²

хоризонтална пројекција објекта 4.70 m²

БРГП објекта 4.70 m²

нето површина приземља 3.00 m²

укупна НЕТО површина објекта 3.00 m²

4. Транспарентна ограда

Дужина ограде: 187 m

XIV. **РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:** Према Идејном решењу.

XV. **РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:**

Према идејном решењу

XVI. **МЕЃУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:**

Према идејном решењу

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

1.Породични стамбени објекат:

висина објекта у односу на усвојену нулту коту ($\pm 0.00 \Rightarrow +252.00$):

слеме: **9.75m**

висина објекта у односу на приступну саобраћајницу (+251.60):

слеме: + 10.15m (+261.75)

апсолутна висинска ката у односу на референтну коту терена, за референтну коту терена узета ката тротоара испред улаза у објекат ± 0.00 (**+252.00**):

слеме: + **9.75m (+261.75)**

кота приземља у односу на коту терена - тротоар испред улаза у објекат ± 0.00

приземље:

+0.90 m (252.90)

спратна висина подрума: 270cm

светла висина подрума: 240cm

спратна висина приземља: 330cm

светла висина приземља: 300cm

спратна висина спрата: 280cm

светла висина спрата: 260cm

5. Помоћни објекат:

висина објекта у односу на усвојену нулту коту ($\pm 0.00 \Rightarrow +252.00$):

слеме: + **4.30 m**

+ 4.50 m

висина објекта у односу на приступну саобраћајницу (+251.60):

слеме: + 4.70m (+256.30)

+4.90m (+256.50)

апсолутна висинска кота у односу на референтну коту терена, за референтну коту терена узета кота тротоара испред улаза у објекат ± 0.00 (+252.00):

слеме: + 4.30m (+256.30)

+ 4.50m (+256.50)

светла висина приземља: 250cm

6. Хидрофорска кућина

висина објекта у односу на усвојену нулту коту ($\pm 0.00 \Rightarrow +252.00$):

слеме: + 2.60 m

висина објекта у односу на приступну саобраћајницу (+251.60):

слеме: + 3.00m (+254.60)

апсолутна висинска кота у односу на референтну коту терена, за референтну коту терена узета кота тротоара испред улаза у објекат ± 0.00 (+252.00):

слеме: + 2.60m (+254.60)

светла висина приземља: 260

7. Транспарентна ограда

висина парапета 60 cm

висина транспарентног дела 80 cm

укупна висина ограде 140 cm

XVIII. **КРОВ:** Према Идејном решењу

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

XX. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА** одводњавање атмосферских вода мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

XXI. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

XXII. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према Идејном решењу 63,26 % (минимално 40% према Плану)

XXIII. **САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:** Према Идејном решењу

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

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

XXVI. **ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ:** Према идејном решењу, са КП бр.4784 КО Стројковце (некатегорисани пут), пешачки прилаз, и колски прилаз у ширини од 3 m

XXVII. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и суседне парцеле.

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

XXIX. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:** Обавезна је израда елабората енергетске ефикасности зграда

XXX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XXXI. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ: Услови за пројектовање и прикључење бр. 2460800-Д.10.02.-34897/2-22 од 02.02.2022. год. Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 80.0.0.0-Д-10.02-34897-22-УГП. Инвеститор је у обавези да уз пријаву радова преко надлежног органа за спровођење обједињене процедуре достави ЕДС потписан примерак овог Уговора;
- ЕЛЕКТРОМРЕЖЕ СРБИЈЕ: Услови за издавање локацијских услова за изградњу објекта на кп бр. 3715 Стројковце, број: 130-00-UTD-003-68/2022 од 03.02.2022. године, Број предмета у комуникацији НО и ИЈО: ROP-LES-43537-LOCH-5-HPAP-4/2022а констатацијом да се предметна кп.бр. 3715 Стројковце, не налази у заштитном појасу далековода у власништву ЕМС АД Београд, те да нема посебних услова

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

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);
- Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);
- Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);
- Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).
- Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

XXXIII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење бр. 0-24/12/2021, од 24.12.2021. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре)
- Пројектант: „Инкопројект планирање“; ул.Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац
- Главни и одговорни пројектант: Љубић Жарко, дипл. инж. арх, број лиценце 300 К945 12
- Одговорно лице пројектанта: Љубић Жарко, дипл. инж. арх.

XXXIV. 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.

XXXV. 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 "Т": 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).

Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је приложити Елаборат енергетске ефикасности, решење о пренамени земљишта.

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 Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, и 51/2016, „Сл. гласник РС“ бр. 15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС) за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$468,80 \text{ m}^2 \times 61 \text{ дин./m}^2 + 125,20 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 + 4,70 \times 47 \text{ дин./m}^2 = 31.409,6 + 7.136,4 + 220,9 = \underline{38.776,9 \text{ динара}}$

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-43537-LOCH-5/2022.

Обрађивач

Ивана Радосављевић

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.