



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-1073-LOCH-2/2022

Заводни бр.: 353-113/22-02

Датум: 17.03.2022.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву за издавање локацијских услова Додер Владимира ул. Мајора Тепића 017/25 Лесковац, поднетог преко пуномоћника Жарка Љубића ПР, „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ ул. Бранислава Нушића бр.3/5 Лесковац, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона 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 ПГР-а 12 „ВАСКОВО НАСЕЉЕ“ ("Службени гласник града Лесковца", бр. 26/15), издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта спратности II

на КП бр. 4843 КО Доње Стопање у Лесковцу

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

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

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

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-1965/2022 од 04.02.2022.год. издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;
- Уверење: бр. 952-04-308-63/2022 од 04.02.2022.год. издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање;
- Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале.

#### III. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕ ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УС ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ:

- КП.бр. 4843 КО Доње Стопање– 375,00 м2 (катастарска површина)
- КП.бр. 4843 КО Доње Стопање – 355,00 м2 (површина грађевинске парцеле)

#### 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: Стамбени објекат
- Објашњење: Издвојене куће за становање или повремене 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%.

#### VI. ПЛАНСКИ ОСНОВ: ПГР 12 „ВАСКОВО НАСЕЉЕ“ ("Службени гласник града Лесковца", бр. 26/15).

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

#### ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања, и пратеће садржаје у функцији становања.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким и просторним целинама.

#### **Претежне намене површина**

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.

#### **Врсте и намене објеката који се могу градити**

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и други компатибилни објекти.

У оквиру грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, дозвољена је изградња других објеката, као пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели бр.4 **Компатибилне намене**.

#### **Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена**

До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

#### **Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености**

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, паркетима и оградама).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

**Надземна грађевинска линија** се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

**Подземна грађевинска линија** може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. Минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

#### **Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:**

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и
- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

#### **Удаљеност од границе парцеле**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50м
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50м
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта.....4,00м
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50м.

#### **Висина објекта**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

#### **Релативна висина објекта**

- Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

**Кота приземља објеката** одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

- Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;

- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

**Грађевински елементи на нивоу приземља** могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала -0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом -1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,
- конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 м.

**Грађевински елементи** (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице) могу да пређу грађевинску линију, за индивидуалне, двојне и вишепородичне објекте и то:

- уколико је мин. 3,0м удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:
- на делу објекта према предњем дворишту 1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) -0,60м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) -0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

**Грађевински елементи** (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице) за објекте у низу, уколико је грађевинска линија удаљена најмање 3м од регулационе, могу да пређу преко основне линије габарита објекта и то:

- препуст до 2,50м према предњем и задњем дворишту (сви објекти, без обзира на оријентацију);
- препуст до 1,5м, први и последњи објекат у низу, уколико је међусобно растојање основног габарита објекта од објекта на суседној парцели најмање 4м.

**Отворене спољне степенице** могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м; Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

#### **Начин обезбеђивања приступа парцели**

-Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 м.

#### **Паркирање и гаражирање**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објеката и врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели бр. 7. **Нормативи за паркирање по наменама.**

Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

#### **Одводњавање и нивелација**

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.

#### **Архитектонско обликовање**

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препоручује се изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се težити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Спољни изглед вишепородичног објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

## Ограђивање

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују.

Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују.

Парцеле за објекте од општег интереса по правилу се не ограђују.

### Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

Могу се градити и помоћни објекти, односно 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, и сл.).

### 3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама и подцелинама

#### ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1а и 2а,

**Доминантна намена:** Становање (породични и вишепородични објекти), пословање и привређивање у оквиру целине и дуж линијских центара

**Пратеће намене у оквиру зоне становања:** у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји.

Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

#### Породично становање

##### Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи стамбени објекат .....	300м <sup>2</sup>
-за двојни објекат.....	400 м <sup>2</sup> (две по 200 м <sup>2</sup> )
-објеката у непрекинутом низу.....	200 м <sup>2</sup>
-полуатријумски објекат.....	200 м <sup>2</sup>
-објекти у прекинутом низу.....	200 м <sup>2</sup>

##### Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи породични стамбени објекат.....	10,00м
-двојни објекат.....	16,00 м (два по 8,00 м)
-објекат у непрекинутом низу.....	5,00

#### Положај објекта у односу на регулацију

Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 –**План регулације и нивелације**;

#### Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

#### Најмања удаљеност објеката од границе парцеле

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредност, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

- 1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00м
- 2.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м

### **Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели**

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

#### **Породично становање**

-индекс заузетости парцеле:.....50%

#### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. П+2+Пк (приземље, две етаже и поткровље) или П+3 (приземље и три етаже)

#### **Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању**

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања.

Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат.

У зони становања на парцелама где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и **пословне објекте**.

Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.

Производна делатност може егзистирати пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

#### **Помоћни објекти**

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30м<sup>2</sup>.

Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални;

Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље);

Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0м (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

### **VIII. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:**

#### **Урбанистички параметри:**

Укупна површина катастарске парцеле кп. бр. 4843 КО Доње Стопање је 375.00м<sup>2</sup>.

Укупна површина грађевинске парцеле после парцелизације је 355.00м<sup>2</sup>.

Укупна површина кат. парцеле која је предвиђена за јавну површину је 20.00м<sup>2</sup>.

Површина хоризонталне пројекције новопланираног објекта је П= 84.42 м<sup>2</sup>

спратност П

индекс заузетости парцеле 23.78%

индекс изграђености парцеле 0.23

процент зеленила 61.19%

процент поплочаних површина 19.82%

број паркинг места за аутомобиле 1 ПМ

#### **Обликовање објекта.**

Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење пете фасадне равни и избор боја су решени у складу са наменом предвиђеног објекта, условима локације и жељама инвеститора. Планирани објекат је сталног карактера. Положај и оријентација објекта у складу су са идејним решењем, а проистекли су из услова које је диктирала локација, који су такође и вези са обезбеђивањем правилне инсолације, аерације и прегледности и организације оптималног саобраћајног решења, што даље омогућава повољне услове за живот.

Архитектура планираног објекта базира се на савременој архитектури са јаким кубистичким утицајем. Архитектура објекта је полегла и ненамадметљива, као таква се уклапа у предметни простор. Кров објекат је решен као вишеводни кров са падом кровних равни од 25°. Материјализација крова - покривач је фалцовани цреп. Кота приземља је +0.72m, кота венца је +3.75m, док је кота слемена +5.62 m.

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

Планирани Породично стамбеног објекта, спратности П, класификациони број 111011, категорије А на грађевинској парцели коју чини део кп. бр. 4843 КО Доње Стопање се састоји из следећих просторија. На приземљу се планира улазни део, преко којег се долази до ходника. Преко ходника се приступа двама спаваћим собама, купатилу и дневном боравку са кухињом и трпезаријом. У делу кухиње налази се остава. планирана је и тераса.

#### **У приземљу су планиране следеће просторије:**

#### • Образложење партерног решење

Партерно уређење пре свега у функцији објекта . Задржава се постојећи прикључак-прилаз са јужне стране односно кп.бр. 4856 КО Доње Стопање, односно са јавне саобраћајница, Церска улица. Комуникације за возила и пешаке се поплочавају бехатон плочама, у свему према графичким прилозима у пројекту архитектуре.

Процент зеленила је 61.19%

Процент поплочаних површина је 19.82%

Укупан број паркинг места за аутомобиле је 1 ПМ

#### Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре

##### Саобраћај

#### • Прилази

**Пешачки прилаз:** Задржава се постојећи прилаз са јужне стране односно кп.бр. 4856 КО Доње Стопање, односно са јавне саобраћајница, Церска улица.

**Колски прилаз:** Задржава се постојећи прилаз са јужне стране односно кп.бр. 4856 КО Доње Стопање, односно са јавне саобраћајница, Церска улица.

#### Паркирање.

Потребан број паркинг места за Породично стамбени објекат одређен је у складу са захтевима дефинисаним према **Планом генералне регулације 12 "Васково насеље"** („Сл. Гласник града Лесковца“ бр.26/15)

1 стан= 1 паркинг место

Обезбеђен број паркинг места за аутомобиле је 1ПМ.

Димензије паркинг места је 2.50м x 5.50м

#### - Инфраструктура – Водовод, Канализација,

#### Електроенергетскаинфраструктура, Топлификација, Гасификација

Инфраструктурни прикључци решаваће се на основу услова јавних предузећа, односно надлежних институција. Инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа, законских одредби и правила струке.

*Прикључење на водоводну и канализациону мрежу.*

-Водоводни прикључак – У свему према условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издатих од стране надлежног предузећа.

\*Укупна потреба за водом: 0,52 лит/сек

-Канализациони прикључак- У свему према условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издатих од стране надлежног предузећа.

*Прикључење на топовод.*

Није планирано прикључење на топоводну мрежу. Грејање индивидуално, на чврсто гориво

*Прикључење на телекомуникациону мрежу.*

Није планирано прикључење на телекомуникациону мрежу.

*Прикључење на електродистрибутивну мрежу.*

-Планира се нови прикључак на електро мрежу у складу са условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем, издатих од стране надлежног предузећа.

*Прикључење на јавни пут*

- Задржава се постојећи прилаз са јужне стране односно кп.бр. 4856 КО Доње Стопање, односно са јавне саобраћајница, Церска улица.

#### 4. ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА, УСЛОВИМА ФУНДИРАЊА И ИЗБОРОМ КОНСТРУКТИВНОГ СИСТЕМА

##### Породично стамбени објекат

**КОНСТРУКЦИЈА**Конструкцију објекта у вертикалном смислу чине масивни зидани зидови од блока 20cm и вертикални серклажи пресека 20/20cm, повезани хоризонталним серклажима. Темљење је предвиђено на темељним тракама повезаним темељним гредама. Темљење се врши на дубини 90cm испод референтне коге терена (±0.00). Као подна конструкција на тлу предвиђена је АБ плоча d=10cm. Плоче изнад приземља је полумонтажна конструкције типа "ФЕРТ" d =16+4 cm.

**ЗИДОВИ:** -спољашњи носећи зидови су од блока 20cm, -унутрашњи зидови су од блока 10cm,

**КРОВ:**

Кров Породично стамбеног објекта је решен као вишеводни кров са падом кровних равни од 25°. Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење.

Кровни покривач је од фалцованог црепа. Кровни покривач од фалцованог црепа поставља се на дрвену подконструкцију. На објекту су планиране хоризонталне и вертикалне олучне цеви за одвођење атмосферских вода.

## 5. ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

- Унутрашња обрада

### *Зидови*

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилу и кухињи. У купатилу, као и делу где је предвиђена кухиња, предвиђене су зидне керамичке плочице димензија 20/20 цм. У кухињском делу предвиђено је три реда плочица на висини од 85 цм од готовог пода, а у купатилу од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.

### *Подови*

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на графичком прилогу Пресек А-А Идејног решења. За усвојене подне облоге (паркет, керамичке плочице, гранитна керамика и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође прецизно дефинисане у графичким прилозима пројектне документације пројекта архитектуре. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима.

### *Плафони*

Плафонске конструкције су приљубљеног типа, израђене од кречног малтера у слоју 1.5 см. Плафони свих просторија у приземљу се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.

- Спољашња обрада

Фасадни зидови су пројектовани тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Завршна обрада фасаде је у тону по избору пројектанта. По целом обиму објекта, а у ширини слоја термоизолационог материјала (10цм) уграђује се »Z« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима код улаза предвиђа ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »L« профила 30/30 mm.

Прилаз и стазе око објекта изведене су од бехатон плоча преко одговарајућих слојева. Олучне хоризонтале, олучне вертикале, опшивке и прозорски банџи су од поцинкованог лима  $d=0.55\text{ mm}$ .

- Изолација

Објекат је комплетно термички и хидро изолован, у складу са наменом и прописима. Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем од фалцованог црепа.

- Столарија

Спољашња и унутрашња столарија објекта је алуминијумска са термо прекидом и двоструким застакљењем  $d=6+16+6\text{ mm}$ .

- Инсталације

### *Прикључење на водоводну и канализациону мрежу.*

-Водоводни прикључак – У свему према условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издатих од стране надлежног предузећа.

\*Укупна потреба за водом: 0,52 лит/сек

-Канализациони прикључак- У свему према условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издатих од стране надлежног предузећа.

### *Прикључење на топловод.*

-Није планирано прикључење на топловодну мрежу. Грејање индивидуално, на чврсто гориво

### *Прикључење на телекомуникациону мрежу.*

Није планирано прикључење на телекомуникациону мрежу.

### *Прикључење на електродистрибутивну мрежу.*

-Планира се нови прикључак на електро мрежу у складу са условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем, издатих од стране надлежног предузећа.

### *Прикључење на јавни пут*

- Задржава се постојећи прилаз са јужне стране односно кп.бр. 4856 КО Доње Стопање, односно са јавне саобраћајница, Церска улица.

### *Противпожарни услови:*

Планирани Породично стамбени објекат, спратности П, класификациони број 111011, категорије А на грађевинској парцели коју чини део кп. бр. 4843 КО Доње Стопање, Лесковац је пројектован тако да у свему испуњавају услове заштите од пожара, на основу Закона о заштити од пожара пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018), Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018) и других Закона и правилника за ову област.

- IX. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: П (приземље)  
X. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: 0,23  
XI. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: 23,78 %  
XII. ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА: 61,19%  
XIII. ДИМЕНЗИЈЕ – ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:

Бруто површина приземља 62,96 м<sup>2</sup>.

Нето површина приземља 51,24 м<sup>2</sup>.

- XIV. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу.  
XV. ПОЗИЦИЈА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу.  
XVI. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА: Према идејном решењу.  
XVII. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА: Према идејном решењу.  
XVIII. ЕТАПНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Према идејном решењу  
XIX. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални  
XX. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ: према условима за пројектовање и прикључење број 482/22 од 21.02.2022. године издати од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац где се наводи: Грађевинска парцела се наслања на две стране (са севера и са југа) на саобраћајну површину - јавни пут и то:

- са северне стране је стамбени прилаз, који је на КП бр. 4838 КО Доње Стопање (користи се у мерама играницама ове парцеле, чија је ширина од 2,50m до 2,80m, са малим проширењем у раскрсници са улицом Грачаничком, завршава се слепо) и са њега прилаз парцелама остварују належуће парцеле са његове северне стране, на којима су изграђени породично-стамбени објекти. Стамбени прилаз у фактичком стању је без коловозног застора. У планираном стању, како је дато планским документом, стамбени прилаз се задржава, са ширином од 3,50m и завршава се слепо. Северна међна линија парцеле на којој је планирана градња (КП бр. 4843 КО Доње Стопање) је регулациона линија;
- са јужне стране је ул. Церска, која је на КП бр. 4856 КО Доње Стопање. У фактичком стању улица се користи у мерама и границама ове парцеле, чија је ширина од 2,50m до 4,50m и завршава се слепо. Улица је без коловозног застора. На основу планског документа, улица спаја ул. Друга српска бригада и ул. Грачаничку, са габаритом од 5,00m (само коловоз у овој ширини, без тротоара). Део будуће грађевинске парцеле ове улице је и мањи јужни део парцеле на којој је планирана градња (КП бр. 4843 КО Доње Стопање).

У складу са овим, дозвољава се: један колско-пешачки прилаз на земљиште јавне намене - саобраћајну површину са јужне стране - улицу Церску, а максимална ширина прилаза потребно је да буде 5,00m.

- XXI. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ: Насипањем терена не могу се угрозити објекти на суседним парцелама.  
XXII. МЕРЕ ЗАШТИТЕ: Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и суседне парцеле.  
XXIII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датом у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12). **Напомена:** **Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.**  
XXIV. ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ: ///  
XXV. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///  
XXVI. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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

- Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, ОГНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, Услови за пројектовање прикључење бр. 80.0.0.0.-Д.10.02.-62359/2-2022 од 18.02.2022. год. и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0.- Д.10.02.-62359-22-УТП од 18.02.2022. год.
- ЈКП Водовод Лесковац, Услови за пројектовање и прикључење број 16/2022 од 10.02.2022.год.;
- ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, услови за пројектовање и прикључење број 482/22 од 21.02.2022.године.

- XXVII. 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);
- 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).



#### **XVIII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Идејно решење од 21.01.2022. год. урађено од стране Жарка Љубића ПР, „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ ул. Бранислава Нушића бр.3 Лесковца;
- Главна свеска, бр. 0-21/01/2022;
- Пројекат архитектуре, бр. 1-21/01/2022;
- Одговорно лице пројектанта: Жарко Љубић;
- Главни пројектант: Жарко Љубић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300К94512.

**XXIX. 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.

#### **XXX. НАПОМЕНЕ:**

Сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), обзиром да је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за површину јавне намене, **ОБАВЕЗА ЈЕ ДА СЕ ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ СПРС ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.**

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

Грађевинска дозвола издаје се инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио потребну техничку документацију, доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе у складу са прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

#### **XXXI. 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.**

#### **XXXII. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

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

$$62,96\text{m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = 3.588,72 \text{ дин.}$$

на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и **доказ о уплати потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-1073-LOCH-2/2022.**

#### **Обрађивач,**

Александар Младеновић, мастер инж.грађ.

#### **Шеф обједињене процедуре**

Душанка Здравковић, дипл. прав.

#### **ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**

Јасминка Миленковић, дипл. прав.