



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-1284-LOCH-2/2022

Заводни бр.: 353-115/22-02

Датум: 25.03.2022.год.

Лесковац

Поступајући по усаглашеном захтеву Марије Димитријевић, ул. Бабичког Одред бр. 6/8, Лесковац, за издавање локацијских услова, поднетог преко пуномоћника Агенција за инжењерске делатности и техничко саветовање, АРХИТЕКТУРА ТОШОВИЋ, ул. Благоја Николића 56, Лесковац, одговорно лице пројектанта и главни пројектант: Марија Тошовић, дипл.инж.арх, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС”, бр.115/2020) и Плана генералне регулације 3 – „Центар Север” (“Сл. гласник града Лесковца”, бр.07/14), издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта

спратности По+П на КП бр. 2492 КО Лесковац

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

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Катастарско топографски план урађен од стране геодетског бироа "Гео Јовић ПР" – Никола Н. Јовић, Лесковац, од 14.09.2021. за КП бр. 2492 КО Лесковац;
- Сагласност Радована Павловића власника суседне јужне КП бр. 2545 КО Лесковац, да сусед на КП бр. 2492 КО Лесковац може изградити стамбени објекат на нашој заједничкој међној линији. Сагласност бр. УОП:64-2022, од: 17.01.2022.године, Јавни бележник Десанка Марјановић, 11. Октобар, ТПЦ Багат I, Лесковац.

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

- Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале за КП бр. 2492 КО Лесковац - П=327м<sup>2</sup>, приложен је у склопу предмета ROP-LES-1284-LOC-1/2022, заводни бр. 353-115/22-02.
- Уверење катастарског плана водова, бр.952-04-308-40/2022 од 28.01.2022.год. издато од стране РГЗ-а, СКН - Одељење за катастар водова Врање;
- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-1481/2022 од 31.01.2022.год. издата од стране РГЗ-а, СКН Лесковацу pdf и dxf формату.

#### 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. 2492 КО Лесковац .....П=327м<sup>2</sup>

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

Према Ситуационом плану – постојеће стање у склопу ИДР-а, на парцели се налазе два постојећа објекта под редним бројевима: 1(52 м<sup>2</sup>) и 2(31 м<sup>2</sup>). Оба објекта остају (не руше се), с тим што је објекат под редним бројем 1 предмет планиране реконструкције и доградње.

#### 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 До 400 m<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС)
- Класификациони број: 111011
- Категорија: **A**
- Учешће у укупној површини објекта: 100%.

## VI. ПЛАНСКИ ОСНОВ

План генералне регулације 3 – „Центар Север“ (“Сл. гласник града Лесковца”, бр. 07/14)

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

Предметна парцела се налази у зони породичног становања, целина 4, блок 24, директно спровођење.

### 2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА-ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

##### 2.1.1. Претежна намена простора са поделом на целине /зоне и комплекси/

Простор обухваћен Планом налази се у границама грађевинског подручја и подељен је на просторне целине у чијим оквирима налазе се урбанистичке зоне и комплекси.

#### Целина 4, Блок 24

Земљиште: грађевинско;

**Претежна намена:** породично становање, централни садржаји, образовање-високо, спорт и рекреација у оквиру парка;

Обухват: задржава границу описану у постојећем стању и обухвата цео грађевински блок 24;

Планира се: задржавање постојећих претежних намена у целини;

Постојеће становање се задржава, и унапређује на основу параметрима за породично становање.

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а

#### 3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све зоне у целинама и подцелинама у обухвату Плана.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као општа правила која су иста за све зоне и посебна правила грађења за сваку зону.

#### ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ -СТАНОВАЊЕ

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 ..... 1,50m

-Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације ..... 2,50m

-Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта ..... 4,00m

-Први или последњи објекат у непрекинутом низу..... 1,50m

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

-Кота пода приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

-Кота пода приземља нових објекта може бити 1,20m виша од нулте коте;

-За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m 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 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

-транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 m но целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;

-платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом -1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m,

-конзолне рекламе -1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију

–уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

-на делу објекта према предњем дворишту 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50m) -0,60m 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 2,50m) -0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;

-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражне линије суседне парцеле 5,0m) -1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

**Отворене спољне степенице** -могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m; Степенице које савлађују висину преко 0,90m 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 m.

#### Паркирање и гаражирање

За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објекта свих 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.12. 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 израђености, 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 тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Спољни изглед објеката, 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 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

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

Зидане и друге врсте ограде 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 m 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 m, 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 отворити ван регулационе линије.

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

У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу 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.).

## Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта, могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.

-Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама а делимично и на вишим етажама;

-Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;

-Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели;

-За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

-Габарити објеката који се налазе између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;

-У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције исподи објекта не могу прелазити грађевинску линију;

-Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;

-У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе;

-У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције.

-У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зону а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије).

## Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом

Постојећи објекти, легално грађени а који су у супротности са планираном наменом површина и спратности утврђене за ову зону, могу се санирати и реконструирати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

Обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту;

Реконструкција свих врста инсталација;

Доградња санитарних просторија до 12m<sup>2</sup>;

Адаптација таванског простора стамбеног објекта у оквиру постојећег габарита у стамбени простор.

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

#### ЗОНА СТАНОВАЊА

##### Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

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

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

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

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи 400 m<sup>2</sup>

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу мањег производног објекта износи 16,00m.

##### Положај објекта у односу на регулацију

**Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0m.** 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 4,0m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0m. 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 ....1,00m**

**2. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације ..... 3,00m**

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).**

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 већим од 400m<sup>2</sup>, 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.

Спратност пословног објекта у је мах.П+1

У случају да се пословање планира у основном (породичном ) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% бруто површине објекта.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70% бруто површине објекта.

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

## VIII. ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

### ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+П НА КП БР 2492 КО ЛЕСКОВАЦ У ЛЕСКОВЦУ

ИНВЕСТИТОР: Марија Димитријевић, улица Бабичког одреда 6/8, Лесковац

ВРСТА ОБЈЕКТА: Стамбени објекат, спратности По+П на КП 2492 КО Лесковац

ЛОКАЦИЈА: Лесковац

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Предмет пројекта је стамбени објекат спратности По+П на КП 2492 КО Лесковац укупне површине 327m<sup>2</sup>.

Границе предметних парцела, односно парцела на којој је позициониран објекат су: са северне стране КП 2493, и источне стране КП 2491 КО Лесковац, са јужне стране КП 2545 КО Лесковац и са западне стране КП 2461 КО Лесковац. На катастарској парцели 2492 КО Лесковац постоје 2 изграђена објекта, од којих је један намењен становању а други је помоћни. На суседним катастарских парцелама постоје изграђени објекти.

#### ОПИС КЛИМАТСКИХ УСЛОВА

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони.

Терен на коме је предвиђена изградња објекта је раван. Доминантни ветрови су из правца севера.

#### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На КП 2492 налазе се два објекта од којих се помоћни задржава у целости. Постојећи стамбени објекат на предметној парцели је приземни, бруто површине 52m<sup>2</sup>. Главни улаз у објекат је из правца главне саобраћајнице, на западној страни, улице Париске комуне. Простор испред објекта је ограђен, али није уређен. Тротоар око објекта не постоји.

Како је објекат стара градња и коришћени материјали су традиционални. Темељи су од ломљеног камена. Зидови су од опеке, зидане

кречним малтером. Са унутрашње стране су малтерисани и бојени, а са спољашње стране малтерисани и шприцани каменом ситнежи и везивом.

Таванска конструкција је од дрвених греда.

Кров је вишеводни. Кровна конструкција је дрвена. Кровни покривач је фалцовани цреп. Олуци нису постављени. Димњачки канали постоје, али нису у функцији. Стреха није опшивена. На источној страни објекта у висини тавана, надзидан је каскадни калкан од опеке и малтерисан.

Столарија на објекту је дрвена и не испуњава своју основну функцију.

Објекат није термички изолован и фасада је у веома оштећена.

Објекат је прикључен на електро мрежу. Објекат има санитарни чвор са нужном водоводном и канализационом мрежом.

Визуелним опажањем, на конструктивним као и на осталим зидовима су уочене веће пукотине и деформације, што наводи на закључак да објекат у основи није стабилан. Могло се видети и без скидања малтера да нема армирано бетонских хоризонталних и вертикалних серклажа. Приметно је да таванчаке имају улегнућа, а такође су и рогови у већем броју повијени. У делу просторије 2, дошло је до урушавања дела таванске конструкције, тако да није могуће приступити просторији. Летве су са угибом, па је дошло до померања црепа у оба правца што је главни разлог прокишњавања и урушавања кровног покривача. Из истог разлога је дошло до труљења рогова на делу стрехе. Слеме и грбине су делимично откривени.

Објекат дужи низ година није био у функцији и самим тим није адекватно

одржаван.

На основу претходно сагледаног стања закључено је:

- да је неопходно извршити комплетну реконструкцију објекта из безбедносних

разлога као и

- да је из функционалних разлога неопходна доградња како би се објекат

довео у функцију и обезбедио адекватан простор за становање.

#### ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Новопланирани објекат је сталног карактера, позициониран на КП 2492 КО Лесковац у складу са Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења. Објекат је сталног карактера укупне бруто површине 145,43m<sup>2</sup>, а следећег габарита у приземљу: 6,65m / 4,05m / 0,25m / 3,87m / 0,25m / 8,42m / 6,95m /

14,74m / 0,30m / 1,59m.

Планирани породични стамбени објекат се позиционира на КП 2492 КО Лесковац са удаљењем од 2,67m односно 2,83m у односу на северну границу са КП 2493, на 6,18 m односно 8,80m од КП 2491 са источне стране; 0,02m и 0,60m у односу на КП 2545 са јужне стране и са западне стране позициониран је на 11,00m односно 10,13m у односу на КП 2461. Грађевинска линија новопланираног стамбеног објекта је планираним решењем удаљена 11,00m у односу на регулациону линију са западне стране, што је приказано на ситуационом плану. Најмања удаљеност од парцеле КП 2545 регулисана је сагласношћу власника исте, која је приложена уз документацију.

#### ПРИЛАЗИ И ПАРКИРАЊЕ

Главни прилаз стамбеном објекту је са западне стране парцеле. На овој страни објекта се налази главни улаз у објекат, као и приступ самој парцели. Предвиђена је стаза којом се са улице приступа стамбеном објекту. Планирана је и колска стаза уз северну границу парцеле за приступ возила где се предвиђа једно паркинг место како је планом дефинисано.

#### ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Полазни планирани параметри:

Површина КП 2492 КО Лесковац износи 327m<sup>2</sup>.

Спратност новопланираног објекта је По+П

Број функционалних јединица 1

Индекс заузетости парцеле је 44,34%

Индекс изграђености парцеле је 0,44

\*Обликовање објекта

У архитектури и обликовању објекта доминира једноставна форма фасадних равни, која је произашла из правоугаоне основе објекта, као и из облика парцеле уз примену класичних материјала. Фасада је пројектована са употребом једноставних архитектонских форми и чистих, једноставних линија. Фасадне равни обрађене су у две нијансе боја, које својим тоновима наглашавају јасну фасадну форму. Додатна обрада фасаде огледа се у обради кровне стрехе, будући да је коси кров доминантан елемент обликовања.

Форма објекта са ниском спратношћу и доминантним кровом има за циљ да својим обликовањем јасно дефинише предметни простор, али да не оптерети превише и уклопи се у околни амбијент. Оваквим приступом обликовању планираног објекта створиће се средина која представља угодан простор за живот.

Кров је решен као четвороводни са нагибом кровних равни од 40° и кровним покривачем од црепа. Велики нагиб крова и боја црепа наглашавају форму објекта.

Кота готовог пода приземља објекта је +1,05m. Кота венца објекта је +4,77m а највиша кота слемена је +8,35m у односу на референтну коту терена.

Кота димњака је +7,55m.

\*Програмске и функционалне карактеристике

Објекат се састоји из једне стамбене јединице, подељене на дневну и ноћну зону а које се пројектују за потребе инвеститора.

У подрумској етажи организоване су помоћне просторије /котларница, вешерница и остава/.

Главним спољашњим степеништем се приступа делу приземља па се ту налазе комуникација, степенишни простор за приступ подрумском и таванском нивоу, као и купатило. Према улици смештена је спаваћа соба којој се приступа из главне комуникације. Трпезарија и дневни боравак одвојени су за 2 степеника од осталих просторија. Из дневног боравка приступа се трпезарији као и пространој тераси окренутој мирном делу дворишта. Из простора за ручавање приступа се кухињи која је од њега одвојена са 2 степеника.

За основне чиниоце организације стамбеног простора узете су у обзир индивидуалне и заједничке потребе у породици, које са аспекта функционалности просторно омогућавају груписање међусобно комплементарних активности, а самим тим решење постаје рационално, што и јесте била почетна идеја.

Одговарајуће груписање просторија стана смањује дужине комуникацијских путева, а њихово укрштање своди на најмању могућу меру.

Све просторије су пројектоване у складу са захтевима инвеститора, и имају доста природног осветљења чиме се и омогућава веза са околним простором. Ноћна зона стана има индиректну везу са улазом преко унутрашње комуникације што омогућава комуницирање без узнемиравања подручја дневног боравка.

Кухиња је природно осветљена и проветрена. Простор за ручавање је повезан са кухињом. Између дневне собе и трпезарије је успостављена широка веза која омогућава њихову просторну интеграцију.

Велика површина дневног боравка као и терасе омогућава да се у тим просторијама одвијају заједничке активности свих чланова породице и друштвени контакти са посетиоцима.

## ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини масивни систем са конструктивним зидовима дебљине  $d=25\text{cm}$  од економик блока зиданог у продужном малтеру, који су у међусобном склопу са АБ хоризонталним и вертикалним серкљажима, чиме је постигнута одговарајућа сеизмичка стабилност.

Подрумски спољашњи зидови су од армираног бетона.

Спољашњи зидови су планирани од економик блока  $d=25\text{cm}$ . Преградни зидови су изведени од пуне опеке дебљине 12cm обострано малтерисани.

Подна конструкција на тлу је АБ плоча  $d=10\text{cm}$ .

Таваница изнад подрум и приземља је полумонтажна ситноребраста међуспратна конструкција типа "LMT"  $d=16+4\text{cm}$  са хоризонталним серкљажима тако

да је објекат окрућен у хоризонталној равни.

Кровна конструкција је класична дрвена кровна конструкција од примарних и секундарних дрвених носача, са елементима према статичком прорачуну.

Сви конструктивни елементи биће изведени према димензијама које су дате у статичком прорачуну као предмету даље обраде у техничкој документацији за изградњу објекта.

Кров је решен као четвороводни са нагибом кровних равни од 40° и кровним покривачем од црепа.

За вертикалну комуникацију између етажа предвиђено је постављање унутрашњег армирано бетонског двокраког степеништа.

На објекту су планиране хоризонталне и вертикалне олучне цеви за одвођење

атмосферских вода.

Око објекта планирана је стаза са нагибом према улици.



## ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

### \*Унутрашња обрада

#### Зидови

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, осим у купатилу, кухињи и вешерници, где су предвиђене плочице гранитне керамике. У кухињском делу предвиђен је један ред плочица на висини од 85cm од готовог пода, а у купатилу и вешерници од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу продужним малтером,

глетују и боје.

#### Подови

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним

описом у прилозима пресека графичког дела Пројекта архитектуре. За усвојене подне облоге пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође дефинисане у наведеним прилозима пројектне документације. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима Пројекта архитектуре-основа подрума и основа приземља.

#### Плафони

Плафонске конструкције у приземљу објекта су приљубљене, израђене од кречног малтера дебљине 2cm. Плафони се боје полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање. Плафон у таванском простору је обрађен гипс картонским плочама.

### \*Спољашња обрада

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина садржи плоче минералне вуне  $d=10\text{cm}$ , као слоја термоизолације према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у 2 тона по избору пројектанта.

Прилаз и стазе око објекта су изведене са завршном обрадом од Бехатон плоча преко одговарајућих слојева.

Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од пластифицираног лима  $d=55\text{mm}$ .

### \*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. Испод подне плоче приземља предвиђена је хидроизолација како је приказано на графичким прилозима. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем.

### \*Столарија

Спољашња и унутрашња столарија је од алуминијумских профила са термопрекидом,

испуна нискоемисионим FLOT стаклом дебљине  $4+12+4\text{mm}$ . Прозор у купатилу најужној фасади према парцели КП 2545 ради се са пескареним стаклом. Унутрашња столарија урађена је као фурнирана.

### \*Инсталације

Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.

Електро инсталације биће изведене према урађеном Пројекту електроенергетских инсталација, који прати важеће стандарде и прописе.

Инсталације

ВиК биће изведене према урађеном Пројекту хидротехничких инсталација, који прати важеће стандарде и прописе.

Машинске инсталације биће изведене према урађеном Пројекту машинских инсталација, који прати важеће стандарде и прописе. Грејање у објекту је локално, на чврсто гориво /биомаса-пелет/.

## IX. ИНДЕКСИ:

Израђености: ..... 0,67; (према плану изражено у спратности макс. П+2+Гк)

Заузетости: ..... 46,51%; (према плану макс.50%)

Процент зелених површина ..... 19,27%;

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

#### XI. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Према идејном решењу новопроектовани објекат: П (приземље)

#### XII. ГАБАРИТ НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА, БРУТО ПОВРШИНА

У свему према Идејном решењу:

Површина предметне парцеле КП бр. 2492 КО Лесковац је: ..... 327,00 m<sup>2</sup>

##### Постојеће стање:

Бруто постојећи стамбени објекат бр. 1 ..... Приземни (П) ..... 52,00 m<sup>2</sup>

Бруто постојећи помоћни објекат бр. 2 ..... Приземни (П) ..... 31,00 m<sup>2</sup>

##### Новопроектовано стање:

Бруто стамбени објекат бр. 1 ..... Подрум (П) ..... 30,72 m<sup>2</sup>

Бруто стамбени објекат бр. 1 ..... Приземље (П) ..... 113,98 m<sup>2</sup>

Бруто стамбени објекат бр. 1 ..... Поткровље (Пк) ..... 72,28 m<sup>2</sup>

---

**Укупна бруто изграђена површина: 216,98 m<sup>2</sup>**

Укупна бруто изграђена површина надземно: 186,26 m<sup>2</sup>

#### XIII. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Према ситуационом плану идејног решења

#### XIV. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу – ситуационом плану, уз прибављену сагласност суседа: Радована Павловића

#### XV. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:

Према идејном решењу - ситуационом плану идејног решења

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

#### XVII. КРОВ:

Према идејном решењу.

#### XVIII. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (еркери, спољне степенице итд.)

Према идејном решењу.

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

Према идејном решењу.

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

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

**XXII. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ:** Према идејном решењу, директним приступом са улице Париске конуне са западне стране.

**XXIII. Одводњавање атмосферских и површинских вода:**

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

**XXIV. Нивелација парцеле:**

Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

**XXV. Зелене површине:**

Према идејном решењу, остварено:19,27%

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

**XXVII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:**

ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

**XVIII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///**

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

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

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ - Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр. 16, Лесковац: Усло за пројектовање и прикључење бр. 8О.0.0.0.-D-10.02-60412-22 од 11.02.2022.године; заводни бр. 2460800-Д.10.02.-60412/2-22 од 14.01.2022.год.

Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 8О-0.0.0-D-10.02-60412-22-UGP од.11.02.2022.године.

- ЈКП „ВОДОВОД“, ул. Пана Ђукића бр. 4 Услови за пројектовање и прикључење; бр. РОП-1284, знак: 11/2022 од 04.02.2022.године;

- „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ Дирекција за технику сектор за мрежне операције служба за планирање и изградњу мреже Ниш, ул Вождова 11А: Услови за пројектовање и извођење радова; деловодни број: Д211-55115/3-2022 од 17.02.2021., бр. ЛКРМ 31

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

#### **ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА:**

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);
- Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени 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 57. 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 ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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

- Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени 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).

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

Идејно решење:

- 0. Главна свеска, ИДР бр. 002/22 од Јануара 2022, Лесковац;
- 1. Пројекат архитектуре, ИДР бр. 002/22 од Јануара 2022, Лесковац

#### **XXXII. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:** Сви локацијски услови важе **две године** од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе, издате у складу са тим условима.

#### **XXXIII. НАПОМЕНЕ:**

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.

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

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021).

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

#### XXIV. ПУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.

#### XXV. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 51/16, "Сл. гласник РС", бр. 15/2018 - одлука УС и 17/2018 - испр. одлуке УС):

1. Стамбене зграде до 400m<sup>2</sup> и П+1+Гк (ПС), категорије А

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

$$\underline{57 \text{ дин./m}^2 \times 216,98 \text{ m}^2 = 12.367,86 \text{ дин.}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање локацијских услова потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предметна бр. ROP-LES-1284-LOCH-2/2022.

**Обрађивач,**

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

**Руководилац групе за локацијске услове**

Александар Младеновић, дипл. инж. грађ.

**Шеф обједињене процедуре**

Душанка Здравковић, дипл. прав.

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**

Јасминка Миленковић, дипл. прав.