



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-10039-LOC-1/2022

Заводни бр.: 353-167/22-02

Датум: 17.05.2022.год.

Лесковац

Поступајући по захтева Ане Ранђеловић и Драгана Ранђеловића, ул. Гаврила Принципа бр. 4/3, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Сунчице Јоксимовић, диа., ул. Моше Пијаде бр. 21/1, Лесковац, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 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), Плана генералне регулације 5 – “Хисар” (“Сл. гласник града Лесковца”, бр. 21/13) и Плана детаљне регулације за северни део блока 39 у Лесковцу, (“Службени гласник града Лесковца”, бр. 01/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу стамбеног породичног објекта спратности По+П+1,
на КП бр. 10905/19 КО Лесковац, ул. Танаска Рајића у Лесковцу**

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

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Катастарско-топографски план за КП бр. 10905/19 КО Лесковац, урађен од стране „Геодетски биро Обрадовић“, бр. листа: 952-065-116992/2020; електронски потписан од: Слободан Обрадовић.

**II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7.
Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре
електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019):**

-Орган је надлежан за поступање по захтеву ДА;

-Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке ДА;

-Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев ДА.

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019):

- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-8539/2022 од 21.04.2022.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Уверење катастарског плана водова бр. 952-04-308-234/2022 од 21.04.2022.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Врање.

IV. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕКТА, ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ: Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале (приложен у предмету ROP-LES-10039-LOC-1/2022.

У склопу преузетог документа "Претрага по броју парцеле" од 27.04.2022.год., површина КП бр. 10905/19 КО Лесковац је $P=474,00m^2$;

Према урбанистичком пројекту и идејном решењу површина грађевинске парцеле је $474,00m^2$.

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Предметна КП бр. 10905/19 КО Лесковац испуњава услов за грађевинску парцелу.

VI. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ: ///

VII. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ: ///

VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ: У свему према приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране „Геодетски биро Обрадовић“; На КП бр. 10905/19 КО Лесковац нема изграђених објеката.

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

X. ОЗНАКА КЛАСЕ И НАМЕНЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА СХОДНО ПРАВИЛНИКУ О КЛАСИФИКАЦИЈИ ОБЈЕКТА ("СЛ. ГЛАСНИК РС", БР. 22/2015):

Назив: Стамбене зграде са једним станом;

Објашњење: Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће;

Додатни критеријум: До 2.000 m² и П+4+Пк (ПС);

Класификациони број: 111012;

Категорија: "Б";

Учешће у укупној површини објекта: 100%.

XI. ПЛАНСКИ ОСНОВ: Плана детаљне регулације за северни део блока 39 у Лесковцу, ("Службени гласник града Лесковца", бр. 01/13) за изградњу стамбеног породичног објекта спратности По+П+1, на КП бр. 10905/19 КО Лесковац. Ул. Танаска Рајића у Лесковцу.

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

Предметна КП бр. 10905/19 КО Лесковац налази се у обухвату Плана детаљне регулације за северни део блока 39 у Лесковцу, ("Службени гласник града Лесковца", бр. 01/13). Према наведеном планском документу, парцела припада сектору 3. Наведени План детаљне регулације део је Плана генералне регулације 5 – "Хисар" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 21/13).

Намена земљишта по планском документу:

Планирана намена предметне парцеле - породично становање;

Спровођење планског документа на предметној локацији:

План детаљне регулације за северни део блока 39 у Лесковцу, ("Службени гласник града Лесковца", бр. 01/13).

ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

2.1.1. Намена простора (земљишта) са поделом на функционалне целине/ секторе

Подела простора у складу са планираним наменама и њиховим функционалним карактеристикама, у највећем делу може подржати поделу на секторе –према карактеристикама постојећег стања. Задржава се подела на 5 сектора уз увођење планираних намена и корекција насталих комплетирањем и регулисањем саобраћајне мреже. Сектори се уређују као међузависни и усаглашени делови целине.

Сектор 3 – изграђено грађевинско земљиште на равном терену-намене индивидуално становање и здравствени комплекс; простор између Ул. Танаска Рајића –на северу и истоку, У. Црногорске на западу и планираног спортско-рекреативног комплекса –на југу.

2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

2.3.1. Уређење и просторна организација објекта и површина остале намене

Према постојећим параметрима заузетости и изграђености сектор 3 има могућност за даље унапређење становања, кроз повећање индекса изграђености и заузетости. За јужни део сектора и поред стихијске градње постоји могућност санације и увођења у грађевинске блокове. Могућа је нова изградња и формирање нових грађевинских парцела у овом делу (где је једино присутно неизграђено грађевинско земљиште). У зони становања могуће је обављати пословне, непроизводне делатности и услуге. Урбана трансформација становања из породичног у вишепородично становање се не предвиђа, због карактера насеља и претежне намене-породично становање средњих густина.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објекта (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама).

3.1. Правила грађења на грађевинском земљишту

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Општа правила парцелације

Правила парцелације представљају скуп услова за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле.

Површина грађевинске парцеле треба бити таква да омогућује изградњу објекта у складу са решењима из планског документа и техничким прописима. Правилима је дефинисана минимална и максимална површина за формирање грађевинских парцела. Величина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти објекта, а уз уважавање специфичности зоне и затеченог начина коришћења простора.

Ширина грађевинске парцеле у зависности је од намене и начина постављања објекта на парцели.

Грађевинска парцела треба бити облика правоугаоника или трапеза, како би простор био што функционалније, правилније и рационалније искоришћен.

Грађевинске парцеле формирају се на основу пројекта препарцелације и парцелације, под условима утврђеним овим планом. На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника земљишта, може се вршити исправка граница свих суседних грађевинских парцела.

Исправка границе суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

За постојеће изграђене објекте у зони становања која је у непосредном контакту санаменом -спорт и рекреација, за формирање грађевинских парцела по фактичком стању, дозвољена је исправка граница суседних парцела различите намене (становање и спорт и рекреација), с тим да део парцеле који се припаја грађевинској парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, и мање је површине од парцеле којој се припаја.

Правила парцелације по наменским и функционалним подецилинама

Сектор 1, Сектор 2 и Сектор 3(намене индивидуално становање)

Минимална површина грађевинске парцеле за поодично становање:

- **за слободностојећи стамбени објекат 300m²**
- за двојни објекат 400m²; две по 200m²
- објеката у непрекинутом низу 200m²
- полуатриумски објекат 200m²

Самостална постојећа катастарска парцела мање површине од 100m², не може представљати независну грађевинску парцелу.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање

Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 400m².

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање:

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

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 12,00m.

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта максималне спратности П+1, максималног индекса изграђености 1,0 и максималног индекса искоришћености 50%.

3.1.2. Општа правила регулације и изградње

Грађевинска линија утврђује се за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката у односу на регулациону линију и представља крајњу линију од које се може вршити изградња објеката. 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; минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

Забрањена је изградња објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену.

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

Објекат може имати сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

Релативна висина објекта је:

- на релативно равном терену – растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом);
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00м-растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00м-растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута-растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60м 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 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 на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20м нижа од коте нивелете јавног пута;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

У случају растојања грађевинске од регулационе линије 3,0м и више, испади на објекту могу прећи грађевинску линију макс.1,20м, и то на делу објекта вишем од 3,0м.

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.

Свака грађевинска парцела (изграђена и намењена за изградњу) мора имати директан приступ на јавну површину-улицу, или другу јавну саобраћајну површину.

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према *Табели 6*. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели.

На паркинзима (здравственог објекта и спортског/их комплекса) дрвеће служи за засену возила у летњим месецима; користити брзорастуће и широколисне врсте, на 2 паркинг места једно стабло.

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

Архитектонско обликовање-спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Архитектонским облицима тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне. Архитектуру прилагодити намени и врсти објекта усклађујући је са новим трендовима и традицијама. Препоручена је изградња косог крова; кровни покривач је у зависности од нагиба кровне равни. Обрада објекта треба бити од квалитетних материјала.

Грађевинска парцела може се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају. Суседне

грађевинске парцеле могу се ограда живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде; врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

3.1.3. Правила регулације и изградње по наменским и функционалним подецилинама

Сектор 1, Сектор 2 и Сектор 3 (намене индивидуално становање).

- **Грађевинска линија** је условљена постојећим грађевинским фондом и на променљивом је растојању од регулационе; у зони изграђених објеката положај грађевинске линије одређен је на основу позиције већине изграђених објеката и њен положај дефинисан је графичким прилогом – План регулације и нивелације, прилог бр. 5;
- **Код изградње нових објекта минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије је 3,0m;**
- Планирани објекти су стамбене, пословне и стамбено- пословне намене;
- у стамбено-пословном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% становање, макс. 40% пословање;
- у пословно-стамбеном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% пословање, макс.40% становање;
- **Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице;**
- На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња другог објекта (помоћног или пословног);
- Пратеће намене у оквиру зоне становања су из области: трговине, услужног занатства, услужних делатности, здравства, пословања, спорта и рекреације и других комерцијалних садржаја;
- Не предвиђа се изградња вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословно-стамбених објеката;
- На постојећим објектима могуће је вршити доградњу, надградњу, санацију, адаптацију, промену намене;
- Габарити објеката између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;
- Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као:
 - слободностојећи –не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
 - у прекинутом низу –додире само једну бочну линију грађевинске парцеле;
 - у непрекинутом низу –додире обе бочне линије грађевинске парцеле;
 - полуатријумски –додире три линије грађевинске парцеле.
- Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта, као самостални на грађевинској парцели, или као анекс стамбеном објекту; у случају да се пословање планира у склопу основног (породичног)објекта -део објекта који је намењен пословним садржајима, не може бити већи од половине бруто површине основног објекта;
- Дозвољена је изградња помоћних објеката (гаража и остава) -у склопу основног објекта или као самостални на парцели,ако су задовољени урбанистички параметри.

Помоћни објекат (у виду анекса или као посебан објекат) утврђује се у задњем делу парцеле у односу на улицу. Спратност помоћних објеката може бити мах. П (приземље), док висина не може прелазити висину главног објекта (може бити мах. 5,0m - мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом); помоћни објекат може бити максималне површине до 30m²;

- У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;
- **Удаљеностног објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0m;**
- **Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;**
- **У случају доградње постојећег објекта на катастарској међи, без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин. 1,0m удаљити од катастарске међе;**

За грађевинске парцеленамене породично становање:

- макс. индекс изграђености **1.0**
- макс. индекс заузетости парцеле **50%;**

За грађевинске парцеленамене породично становање и пословање:

- макс. индекс изграђености 1.0
- макс. индекс заузетости 40%.
- **Максимална дозвољена спратност стамбеног објекта је П+2(П+1+Пк);**
- Максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1;
- Релативна висина породичног објекта, (код изградње новог или надградње постојећег), **не може прећи 12,00m (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом);**
- Висина пословног објекта, као другог објекта, на парцели не може да прелази висину главног објекта;
- **Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објекта 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;
- За постојеће објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта;
- Реконструкција постојећих објеката са равним крововима, може се вршити надградњом објекта до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености;
- За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00m;
- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00m;

ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПОЛОЖАЈ У ОДНОСУ НА ОКРУЖЕЊЕ

УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ НОВЕ ГРАДЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА,

СПРАТНОСТИ П0+Пр+1, НА КП БР. 10905/15 КО ЛЕСКОВАЦ, У ЛЕСКОВЦУ

Класификационе ознаке Б -111012, СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ЈЕДНИМ СТАНОМ, ИЗДВОЈЕНА КУЋА ЗА СТАНОВЊЕ ИЛИ ПОВРЕМЕНИ БОРАВАК

ОПШТИ ДЕО

На основу захтева Инвеститора, приступљено је изради Идејног решења нове градње стамбеног објекта.

Објекат се налази на КП бр. 10905/19, у ул. Танаска Рајића, у Лесковцу.

Површина парцела је Ппар.= 474,00 м². Приступ парцелама омогућен је преко улице Танаска Рајића са истока и улице Цељске на северу.

НАМЕНА ПОВРШИНА

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

Намена новопројектованог објекта је стамбена. Објекат је слободностојећи, спратности П0+Пр+1.

Улаз у објекат формиран је са источне стране преко трема. Приземље објекат састоји се од дневне и ноћне зоне, као и једног степеништа које води на спрат објекта и другог које води у подрум. Такође, постоји још једно спољно степениште које води на нижу коту терена. Кота приземља је подигнута за 30cm у односу на коту терена. Спратна висина приземље износи 320cm. Подрум објекта због пада терена има и приступ са спољне стране. Постоје два спољна улаза у подрум, са западне стране преко трема и са северне стране преко гаражних врата. Спратна висина подрума је 280cm. На спрату се налазе три спаваће собе, два купатила, галеријски простор са библиотеком и тераса. Највећа светла висина на спрату је 486,42cm, а најмање 262,58cm.

Укупна нето површина објекта је 537,34m², а укупна бруто површина је 615,35m².

На предметном објекту предвиђен је двоводни кров са покривачем од сендвич панела и нагибом од 15° и 20°.

Паркирање се предвиђа у окрвиру парцеле и у гаражи у подруму.

Намена површина је дата у наредним табелама.

Подрум – новопројектовано стање

Бр.	Назив просторије	П (m ²)
1	Степенишни простор	07,62

2	Ходник	17,50
3	Простор за одлагање вина	17,43
4	Остава	13,15
5	Остава	13,08
6	Перионица	12,90
7	Котларница	26,69
8	Тоалет	03,47
9	Трем	09,20
10	Гаража	37,50
11	Степенишни простор	10,08
УКУПНО (нето површина)		168,62
УКУПНО (брuto површина)		193,71

Приземље – новопроектирано стање

Бр.	Назив просторије	П (m ²)
1	Улазни трем и спољно степениште	39,38
2	Ветробран	06,24
3	Гардероба	05,35
4	Ходник и степенишни простор	23,50
5	Дневна соба	24,09
6	Дегажман	11,77
7	Кухиња и трпезарија	29,21
8	Дегажман	02,25
9	Застакљена тераса	11,30
10	Степенишни простор	07,62
11	Купатило	07,62
12	Спаваћа соба	12,13
13	Гардероба	06,43
УКУПНО (нето површина)		186,89
УКУПНО (брuto површина)		214,03

Спрат – новопроектирано стање

Бр.	Назив просторије	П (m ²)
1	Степениште и галерија	46,50
2	Дегажман	10,31
3	Купатило	07,62
4	Купатило	07,62
5	Спаваћа соба	16,37
6	Гардероба	06,80
7	Тераса	09,20

8	Спаваћа соба	14,35
9	Спаваћа соба	15,78
10	Радни део, библиотека	13,11
11	Тераса	34,17
УКУПНО (нето површина)		181,83
УКУПНО (брutto површина)		207,61

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструктивни систем предметног објекта је масивни зидани од опекарских блокова са армирано бетонским укрућењима. Међуспратна констукција ће се изводити од »Fert« међуспратне конструкције.

Темељење објекта биће на аримирано бетонским тракастим темељима.

Новопроектовани кров је двоводни са слемомом у правцу исток-запад, кровним нагибом од 15° и 20°, а кровни покривач ће бити сендвич панел. Преко косе плоче наређани су дрвени рогови између којих је термоизолација од минерлане вуне, преко парне бране. Сендвич панели, дебљине 6cm, су постављени преко дрвених рогова. Цео кров је опшивен пластифицираним лимом дебљине 0.55mm. На најнижем делу крова олук је смештен у бетонско корито. Остали олуци су висећи.

Објекат је хидро и термо изолован.

Обрада зидова, подова и плафона биће усклађена са наменом сваке од просторија објекта.

АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА И ПРИМЕЊЕНИ МАТЕРИЈАЛИ:

Фасада је пројектована са употребом једноставних архитектонских форми, чистих и јасних линија. Од материјала биће примењена демит фасада и алубонд у текстури дрвета, обликовно и колоритно решена према идеји пројектанта, а у складу са захтевима и потребама инвеститора.

XIII. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу **45,15%** (према плану 50%)

XIV. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу **0,89** (према плану 1,00)

XV. **ДОЗВОЉЕНА ВИСИНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу висина објекта - венца +6.561m, + 6,084m, +6,293m, +5,970m, кота слемена +8,802, +7,606m, +6,866m. Спратна висина 2.80m (подрум), 3,20m (приземље), висина спрата 4,86m;

- XVI. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу По+П+1 (подрум, приземље и спрат)
- XVII. **ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу.
- XVIII. **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА НАДЗЕМНО (БРГП):** Према идејном решењу: $214,03 + 207,61 = 421,64 \text{ m}^2$
- XIX. **УКУПНА БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
Према идејном решењу: $193,71 + 214,03 + 207,61 = 615,35 \text{ m}^2$
- XX. **НАМЕНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу Стамбена зграда са једним станом – издвојена кућа за становање.
- XXI. **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:** Према идејном решењу: Једна функционална јединица.
- XXII. **ТИП ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу слободностојећи објекат.
- XXIII. **РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:** Према идејном решењу и плану детаљне регулације за блок 39. Северна грађевинска линија је минимум 3,00m удаљена од регулационе линије, источна грађевинска линија је минимум 5,00 m удаљена од регулационе линије.
- XXIV. **РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:**
Према идејном решењу.
- XXV. **МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:**
Према идејном решењу.
- XXVI. **КРОВ:** Према идејном решењу.

- XXVII. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.):** Према идејном решењу.
- XXVIII. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** решити у оквиру предметне парцеле, без усмеравања према суседним парцелама
- XXIX. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угозити суседне парцеле и објекти на њима
- XXX. **ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: У ФАЗИ ПРОЈЕКТОВАЊА ОБЈЕКТА, УКОЛИКО ТО ЗАХТЕВА ПРОЈЕКТАНТ КОНСТРУКЦИЈЕ ИЗРАЂУЈЕ СЕ ЕЛАБОРАТ ГЕОМЕХАНИЧКИХ ИСПИТИВАЊА ТЛА И У ТОМ СЛУЧАЈУ ИСТИ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ**
- XXXI. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу 36,39%
- XXXII. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Цео објекат
- XXXIII. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални
- XXXIV. **УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ:** Према идејном решењу.
- XXXV. **УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:** Према идејном решењу: Једно паркинг место на парцели и 2 гаражна места у подруму објекта.
- XXXVI. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле.

УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ОБЕЗБЕЂЕЊА ИСКОПА ТЕМЕЉНЕ ЈАМЕ И СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

XVIII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:

УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ О ЕНЕРГЕТСКОЈ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

XXIX. ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА: ///

XL. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

(Сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) у поступку израде локацијских услова не прибављају се услови за пројектовање и прикључење ако је за потребу изградње тог објекта израђен урбанистички пројекат који садржи техничке услове за пројектовање, у складу са законом).

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 45/2022 од 28.04.2022., бр. обједињене процедуре: РОП-10039;
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2460800-Д.10.02.-181122/2-22 од 29.04.2022.год; Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 2460800-D.10.02-181122-22-UGP од 27.04.2022. године.

XLI. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ И 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 начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019). УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ;
- Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);
- Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

XLII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од 18.03.2022.год., урађено од стране Архитектонски студио „СУНЦЕ“, ДОО ул. Моше Пијаде бр. 21/1, Лесковац;
- 0. Главна свеска, ИДР бр. 07/22;
- 1. Пројекат архитектуре, ИДР бр. 07/22;
- Одговорно лице: Сунчица Јоксимовић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре:

Сунчица Јоксимовић, дипл. инж. арх., бр. Лиценце: 300 В272 05.

XLIII. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Ови 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.

XLIV. НАПОМЕНЕ:

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

("Сл. гласник РС", бр.73/2019) **УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ:**

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

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

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

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

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

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

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

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

XLV. 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.

XLVI. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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

$$615,35 \text{ m}^2 \times 61 \text{ дин./m}^2 = \mathbf{37.536,35 \text{ динара}}$$

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 издате услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-10039-LOC-1/2022.

Обрађивач

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе за издавање локацијских услова

Александар Младеновић, маст. грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.