



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-25785-LOC-1/2022

Заводни бр.: 353-254/22-02

Датум: 07.10.2022.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Бранислава Пешића и Иване Пешић, ул. Степе Степановића бр. 83, Лесковац, за издавање локацијских услова, поднетог преко пуномоћника Жикица Стојановић, пр., ул. Трг слободе бр. 5, Брестовац, преко Пројектног бироа за планирање, пројектовање и извођење радова у грађевинарству „Pilot projekti 016“ Лесковац, ул. Светозара Марковића бр. 37-41, локал 9, Лесковац, одговорно лице пројектанта Жикица Стојановић пр., главни пројектант Марија Д. Момчиловић, 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

**изградњу породично стамбеног објекта спратности П+1
на КП бр. 2406/1 и 2406/2 КО Лесковац**

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Катастарско топографски план урађен од стране: Марко Станковић, пр., Геодетска радња "ПРЕМЕР ЛС", Бојник, од децембра 2021.године, за КП бр. 2406/1 и 20406/2 КО Лесковац – Мина М. Ракочевић, инжењер геодезије, геодетска лиценца другог реда;

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

- Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале за КП бр. 2406/1 КО Лесковац - П=394m², приложен је у склопу предмета: ROP-LES-25785-LOC-1/2022, заводни бр. 353-254/22-02.
- Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале за КП бр. 2406/2 КО Лесковац - П=77m², приложен је у склопу предмета: ROP-LES-25785-LOC-1/2022,

заводни бр. 353-254/22-02.

- Копија катастарског плана водова, бр. 952-04-308-483/2022 од 06.09.2022.год. издато од стране РГЗ-а, СКН - Одељење за катастар водова Врање;
- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-18380/2022 од 07.09.2022.год. издата од стране РГЗ-а, СКН Лесковац у pdf и dxf формату.

III. 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:

КП бр. 2406/1 КО ЛесковацП=394m²

КП бр. 2406/2 КО ЛесковацП=77m²

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

Према Ситуационом плану – постојеће стање у склопу ИДР-а, као и Катастарско топографског плана на предметним парцелама (КП бр. 2406/1 и 2406/2 КО Лесковац) објекти који су евидентирани у Копији катастарског плана прибављеној од РГЗ-а су порушени, тако да нема изграђених објеката.

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

- Једна функционална јединица
- Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће; додатни критеријум: до 400 m² и П+1+Пк (ПС)а
- 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: Целина 4, Блок 24 планиране намене породично становање, директно спровођење према плану.

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 објеката 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 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 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 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 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 отворати 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 испади на објекту 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 зоне 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 реконструисати 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 12m²;

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** **300m²**
- за двојни објекат400 m² (две по 200 m²)
- објеката у непрекинутом низу 200 m²

-полуатријумски објекат 200 m²
-објекти у прекинутом низу 200 m²

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи породични стамбени објекат10,00m

-двојни објекат16,00 m (два по 8,00 m)

-објекат у непрекинутом низу 5,00 m

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи 400 m²

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 оријентације1,00m

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 етажe 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 400м², 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 ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОРОДИЧНО СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (КАТЕГОРИЈА А; КЛАСИФИКАЦИОНА ОЗНАКА 111011) СПРАТНОСТИ П+1, НА КП бр. 2406/1 и 2406/2 КО ЛЕСКОВАЦ У ЛЕСКОВЦУ

ОПШТИ ДЕО:

На основу захтева инвеститора Бранислава Пешића и Иване Пешић из Лесковца пристуљено је изради пројектно-техничке документације ИДР - Идејног решења за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 2406/1 и 2406/2 КО Лесковац у Лесковцу.

Породично стамбени објекат (категорија А; класификациона ознака 111011) је спратности П+1.

Димензије стамбеног објекта у основи приземља : 12,0 m x 11,0 m = 132,00 m²
Димензије стамбеног објекта у основи спрата : 12,0 m x 12,0 m = 144,00 m²

Приземље стамбеног објекта садржи следеће просторије : гаража, ходник са степеништем и оставу. Светла висина приземља је 400 cm.

Спрат садржи следеће просторије: ходник са степеништем, купатило, три спаваће собе, дневну собу са кухињом и трпезаријом и терасу. Светла висина првог спрата је 260 cm.

ОППС ЛОКАЦИЈЕ

Изградња стамбеног објекта планирана је на катастарским парцелама: 2406/1 и 2406/2 КО Лесковац у Лесковцу. Укупна површина парцела 2406/1 и 2406/2 КО Лесковац је: 394m² + 77m² = 471m². За нулту коту узета је кота терена Једнака апсолутној коти терена + 226,46 m.

Приступ парцели је предвиђен са КП бр. 14295 КО Лесковац (ул.Степе Степановића).

Терен на коме је планирана изградња објекта је у паду у односу на коту тротоара и пута, те је планирано насипање терена. За нулту коту узета је апсолутна кота терена 226,46 метара.

ГРАНИЦА КОМПЛЕКСА

Границе парцела на којој је предвиђена изградња су:

- са северне стране међна линија са КП бр.2403 КО Лесковац у Лесковцу
- са јужне стране међна линија са КП бр.2407 и КП бр.2409 КО Лесковац у Лесковцу
- са источне стране међна линија са КП бр.2405 КО Лесковац у Лесковцу
- са западне стране међна линија са КП бр. 14295 КО Лесковац (ул.Степе Степановића).

ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ

На предметним парцелама нема изграђених објеката.

ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Новопланирани објекат позициониран је на парцелама на 2406/1 и 2406/2 КО Лесковац са следећим удаљењима:

- удаљење са северне стране од границе КП бр.2403 КО Лесковац је 1,50m;
- са источне стране од границе парцеле КП бр.2405 КО Лесковац је 14,90m односно 16,10m;
- удаљење са јужне стране од границе парцеле КП бр.2407 КО Лесковац у Лесковцу је 4,50m односно 6,10m;
- са западне стране објекат се налази на регулационој линији тј граници КП бр. 14295 КО Лесковац (ул.Степе Степановића) односно 1,0m.

На ситуационом плану уцртана је линија разграничења са сувласником парцела 2406/1 и 2406/2 КО Лесковац, а на основу Решења о начину коришћења парцела. Овим решењем

прецизирано је да су сувласници сагласни да свако на свом делу парцела може несметано изводити грађевинске радове.

ПРПЛАЗН ПАРЦЕЛИ

Приступ парцели је предвиђен са КП бр. 14295 КО Лесковац (ул. Степе Степановића) са западне стране.

Паркирање је у гаражи, у приземљу објекта.

ФУНКЦИОИАЛНИ СКЛОП СА ПРИКАЗОМ УРБАНИСТИЧКИХ ИАРАМЕТАРА: Стамбени објекат

Објекат је укупне нето површине Пнето = 235,70 м² и укупне бруто површине Пбруто = 276,00 м².

Приземље

Бр.п.	Назив просторије	Површина (м²)
1	Ходник са степеништем	11,49
2	Гаража	94,06
3	Остава	7,65
Нето површина		113,20
Бруто површина		132,00

Спрат

Бр.п.	Назив просторије	Површина (м²)
1	Степениште	7,78
2	Ходник	13,23
3	Купатило	5,94

4	Спаваћа соба	11,18
5	Спаваћа соба	13,74
6	Дневни боравак са кухињом и трпезаријом	36,15
7	Тераса	17,41
8	Спаваћа соба	17,07
Нето површина		122,50
Бруто површина		144,00

ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: 0,59

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: 30,57%

ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА: 63,17%

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:

У конструктивном погледу објекат је скелетног система са стубовима и гредама као носећом конструкцијом, и зидовима дебљине $J=25$ ст. Темељење објекта извршено је темељним тракама Т 65/50, на слоју шљунка $H=15$ ст и слоју мршаваг бетона $H=10$ ст.

Међуспратна конструкција је типа „Ферт“ $H=20$ ст. Спољашњи зидови и унутрашњи преградни зидови су од шупљег опекарског блока $H=25$ ст, $J=20$ ст и $J=15$ ст . Светла висина приземља је 4,00м, првог спрата је 2,60м. Изнад објекта пројектован је двоводни кров са покривачем од термоизолационих сендвича панела $J=10$ ст, постављен преко решеткастих носача. На горњој страни таванице постављен је термоизолациони слој $J=10$ ст.

АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:

Материјализација фасаде је типа „Демит“. Спољашњи зидови су обложени термоизолационим слојем дебљине $J=10$ ст, са завршном обрадом од силикатног малтера у бојама по жељи инвеститора. На северозападној и североисточној фасади детаљи у обради фасаде изведени су од малтери са ефектом дрвета. Профил око терасе на јужној и западној фасади објекта израђен је од пластифицираног поцинкованог лима по жељи инвеститора. Хоризонтални и вертикални олуци урађени су од пластифицираног поцинкованог лима у боји по избору инвеститора.

ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА: Електроинсталације објекта:

Прикључење нових објеката планира се са новим прикључком на електроенергетску мрежу. Иови прикључак: потребна снага је 17,25 к^А.

Инсталације водовода и каналнацнје:

ПОСТОЈЕЋИ ПРИКЉУЧАК

IX. ИНДЕКСИ:

Изграђености: 0,59; П+1; (према плану изражено у спратности макс. П+2+Пк)

Заузетости: 30,57%; (према плану макс.50%)

X. **ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу - два паркинг места (гараже у оквиру приземља)

XI. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Према идејном решењу новопројектовани објекат: П+1 (приземље и спрат)

XII. ГАБАРИТ НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА, БРУТО ПОВРШИНА

У свему према Идејном решењу:

Површина предметне парцеле КП бр. 2406/1 КО Лесковац је: 394,00 m²

Површина предметне парцеле КП бр. 2406/2 КО Лесковац је: 77,00 m²

Укупно: 471,00 m²

Постојеће стање:

У катастру се на КП бр. 2406/1 КО Лесковац воде објекат бр. 1 (75,00 m²) и објекат бр. 2 (28,00 m²), међутим они су порушени, што је приказано у Катастарско топографском плану урађеном од стране: Марко Станковић, пр., Геодетска радња "ПРЕМЕР ЛС", Бојник, од децембра 2021.године, за КП бр. 2406/1 и 20406/2 КО Лесковац – Мина М. Ракочевић, инжењер геодезије

Новопројектовано стање:

Приземље (П) 132,00 m²

Спрат 144,00 m²

Укупна бруто изграђена површина: 276,00 m²

XIII. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Према ситуационом плану идејног решења

XIV. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу – ситуационом плану

XV. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

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 Степе Степановића 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: 63,17%

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

XXVII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:

ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

XXVIII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ СПРОВЕСТИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ РАДИ ОБЈЕДИЊЕЊА КП бр. 2406/1 и 2406/2 КО ЛЕСКОВАЦ У ЈЕДИНСТВЕНУ ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ.

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: Услови за пројектовање и прикључење бр. 2460800-Д.10.02-401049/2 од 19.09.2022.године; заводни бр. 2460800-Д.10.02-401049-22 од 15.09.2022.год.

Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 2460800-Д.10.02-401049-22-UGP од 15.09.2022. године.

- ЈКП „ВОДОВОД“, ул. Пана Ђукића бр. 4, Услови за пројектовање и прикључење; бр. РОП-25785, знак: 101/2022 од 21.09.2022.године;

XXX. 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 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, бр. ИДР – А0-24/2022, од: августа 2022.год., Лесковац;
- 1. Пројекат архитектуре, ИДР – А - 24/2022, од августа 2022, године, Лесковац

XXII. **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.

XXIII. **НАПОМЕНЕ:**

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

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 400m² и П+1+Пк (ПС), категорије А

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

$$\underline{57 \text{ дин./m}^2 \times 276,00 \text{ m}^2 = 15.732,00 \text{ дин.}}$$

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-25785-LOC-1/2022 .

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.