



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа
Одељење за урбанизам
Број предмета: ROP-LES-33268-LOC-1/2023
Заводни бр.: 353-256/23-02
Датум: 19.12.2022.год.
Лесковац

Поступајући по захтеву Зорана Стаменковића, ул. Доситеја Обрадовића бр.32, Лесковац, за издавање локацијских услова, поднетог преко пуномоћника Александре Цонић, дипл. инж. арх., ул. Маријане Грегоран 1а, Палилула, Београд, преко бироа за пројектовање „GR MARGO“, ул. Зејнела Ајдинија бр.27, Лесковац, одговорно лице пројектанта Марјан Цонић, главни пројектант Александра Цонић, 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и Плана генералне регулације 4 – „Центар Југ“ („Сл. Гласник града Лесковца бр. 96/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију са доградњом и адаптацијом (пренаменом) таванског простора у стамбени простор, спратности Су+П+Пк на КП бр. 7533/3 КО Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП;
 - Доказ о уплати накнаде за РАТ
 - Пуномоћје;
 - Идејно решење.
-
- Сагласност: Горан (Стојан) Младенов и Миодраг (Владимир) Милошевић, оба корисника КП бр. 7532 КО Лесковац; бр. УОП-II: 3070-2023, датум овере:

13.04.2023. године, Јавни Бележник: Јасмина Спасић, Пана Ђукића бр.42
Лесковац.

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

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-22584/2023 од 31.10.2022.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Копија катастарског плана водова: бр. 952-04-308-503/2023 од 31.10.20223.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање, ул. Краља Милана бр.1, Врање.
- Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале за КП бр. 7533/3 КО Лесковац, Површина = 469 m²

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. 7533/3 КО Лесковац

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

Према Копији Катастарског Плана бр. 952-04-065-22584/2023, од 31.10.2023. год., сервисне магистрале прибављене преко еУправе 15.12.2023. године, на предметној КП бр. 7533/3 КО Лесковац постоји: Породично стамбени објекат спратности Су+П+Пк бр. 32 (165 m²), **који се задржава.**

V. 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 До 400 m² и П+1+Пк (ПС)
- Класификациони број: 111011
- Категорија: А
- Учешће у укупној површини објекта: 100%.

VI. ПЛАНСКИ ОСНОВ

План генералне регулације 4 – „Центар Југ“ („Сл. Гласник града Лесковца бр. 11/14).

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 Целини А, Блок 15, намене површина породично становање, директно спровођење према ПГР-у.

3.1.2. Општа правила грађења

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по зонама, урбанистичким функционалним целинама и подцелинама.

Правила се примењују:

- за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе.
- за израду Урбанистичких пројеката
- као смерницу за израду Плана детаљне регулације.

Напомена: Регулациона линија планом је одређена у односу на осовинску линију јавног пута у зависности од функције и ранга пута. Планирана грађевинска линија се одређује у односу на регулациону линију и односи се на изградњу нових објеката. Сви затечени постојећи објекти свих намена који су делом или у целини испред планиране нове грађевинске линије а нису у коридору планиране нове регулације се задржавају, а њихова обнова, реконструкција, доградња или надградња може се вршити у оквирима њихових постојећег габарита по правилима која се односе на планирану претежну намену. Грађевинска линија надземних делова објеката се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Она је по правилу на грађевинском земљишту 5m од спољне регулације, 3m од спољне регулације, па и на самој регулацији.

Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:

Намена објеката и простора

- основна намена - према карти намена површина
- компатибилне намене /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле

као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.

- није дозвољена намена објеката који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и
- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле,
- у односу на друге објекте на парцели.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку

- У неизграђеним потезима објекте граде на грађевинској линији на растојању минимум 5м од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано).

- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу.

- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.

- правилно према странама света (инсолацији),

- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију.

- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.

- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

Индекси

У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4 m, се не обрачунава у БРГП.

Висинска регулација

Кота пода приземља је мин 0,2 m а мах 1,2 m од најниже коте терена уз објекат.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,

- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;

Други објект на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност новопланираног објекта на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

Уређење парцеле

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

Правила за оградавање грађевинске парцеле

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

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа).

Оградавање грађевинских парцела за намене које се по закону оградају врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и **посебна правила** уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

Зона „А“:

- претежна намена: **СТАНОВАЊЕ (породични и вишепородични објекти)**,

- компатибилне намене: објекти јавне намене (здравствена и социјална заштита, образовање, спорт и рекреација, специјално зеленило) и објекти услужних делатности,

- „Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка и Солунских ратника (претежно објекти комерцијалних садржаја),

„А -а“

Блокови 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, **15** (мешовито становање), 16, 17, 18 и 19

Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља **„зону породичног становања обнове и реконструкције“**.

Заступљени су следећи објекти становања:

1. Породични објекти – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

- **Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:**

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања у оквиру правила уређења и грађења за новопланиране објекте или тоталне реконструкције постојећих објеката;

- **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.**

- Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.

- Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу

- Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,8m;

- **Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0 m,**

- Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0 m или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.

- Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта.

- Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање

- **Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:**

Постојећи пословни објекти и објекти породичне стамбене градње, до реализације простора (њиховог рушења), могу се санирати и реконструисати, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

- обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене;
- реконструкција свих врста инсталација;
- адаптација простора унутар постојећег габарита;
- за објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12 m².

Обнова и реконструкција постојећих објеката не сме да наруши општа и посебна правила грађења за предметну зону, а то су:

- У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.

- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.

- На грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле.

- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.

- Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и помоћни објекти (летња кухиња, остава мања од 20 m², гаража).

Минимална површина новопланираних или новоформианих грађевинских парцела породичног становања:

- **за слободностојећи стамбени објекат **300m²****
- за двојни објекат 400m² (две по 200m²)
- за објекте у непрекинутом низу 150m²
- полуатриумских објеката 130m²
- у прекинутом низу 200m²
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели) 450m²

Најмања ширина уличног фронта:

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

Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се градити као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 600m² и има минималну ширину уличног фронта 15,00m.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног 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

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:

- **Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације **1,00m****

- **Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације**

.....
3,00m

Максимални дозвољени индекс (Иза) заузетости за новоформиране грађевинске парцеле је за:

- **Породично становање 50%;**
- Породично становање и пословање 40%;

Максимални дозвољени индекс изграђености (Ииз) грађевинске парцеле је за:

- **Породично становање 1,0**
- Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина.

Највећа дозвољена висина породичног стамбеног објекта је :

- **12m - висина до слемена објекта**
- **Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице.**

- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта несме прећи 5,00m. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

- Пословни објекти у оквиру парцеле са главним породичним стамбеним објектом, висина до слемена објекта несме прећи 7,50 m.

- Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

- Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

Правила грађења објеката породичног становања на парцелама чија је површина не задовољава урбанистичке минимуме:

- **На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.**
- Катастарска парцела мање површине од 100 m², не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објеката.

VIII. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

Предмет Идејног решења је стамбени објект, спратности Су+Пр+Пк, категорије А, на КП бр.7533/3 КО Лесковац, у Листу непокретности бр.11772 КО Лесковац означен као породична стамбена зграда изградјена пре доношења прописа о изградњи објекта, површине 165m². Објект изградјен пре 1936.године у улици Доситеја Обрадовића бр.32, касније је дограђен.

ПЛАНСКИ ОСНОВ

Основ за израду Идејног решења реконструкције стамбеног објекта, спратности Су+Пр+Пк, на КП бр.7533/3 КО Лесковац је ПГР 4 - "ЦЕНТАР ЈУГ", ("Сл.гласник града Лесковца" бр.11/14).

Објект спада у добра која имају споменичка својства "А" (60.страна ПГР 4 - "ЦЕНТАР

ЈУГ", "Сл.гласник града Лесковца" бр.11/14), поседује архитектонске и историјске вредности, неопходно је чувати фасаде у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Ниш, а могућа је доградња у складу са општим урбанистичким условима уз обавезно повлачење фасаде доградјеног дела од регулационе линије.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локација се налази у другој градјевинско-климатској зони. Доминантни ветрови су из правца севера.

Након спроведене парцелације, новоформирана градјевинска парцела, на којој се налази објект је неправилног облика, површине 469m².

Терен је раван и омогућава изводјење радова без већих претходних техничких припрема.

Прилаз парцели је са источне стране са јавне површине из Улице Доситеја Обрадовића и јужне стране, са јавне површине, Ул.Јанка Веселиновића - неасфалтираног пута. Фронт КП број 7533/3 КО Лесковац са источне стране објекта је 15.53m.

Са западне стране предметна катастарска парцела граничи се са КП бр.7534/1, а са северне стране је КП бр. 7532. Објекти на суседним катастарским парцелама се од предметног објекта налазе на растојању већем од 4.00m, са источне, јужне и западне стране објекта, а са северне стране се предметни објект лепи са објектом који се налази на суседној КП бр.7532 КО Лесковац и делимично на КП број 7533/3 КО Лесковац и са тим објектом дели кров.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Објект је постављен у простору који је дефинисан грађевинским линијама које су постављене у складу са важећим планским документом.

Регулациона и градјевинска линија улице Доситеја Обрадовића, дефинисане ПГРом4 - центар југ, се поклапају, а од градјевинске линије објекта (са источне стране објекта), налазе се на 6.35m. Објект је позициониран на 2.30m од јужне границе парцеле, а од западне границе парцеле на 3.21-3.50m. Објект се налази на 1.24-1.87m својом северном страном, од медјне линије са суседном КП бр.7532 КО Лесковац, и једним делом се лепи за објект на КП бр.7532 КО Лесковац са којим дели кров.

Део објекта (предвидјен за реконструкцију) који је подигнут пре доношења прописа о изградњи објекта прелази градјевинску линију, док део објекта који је овим пројектом предвидјен за доградњу се налази уз градјевинску линију Ул.Јанка Веселиновића.

Главни улаз у објекат је са источне стране.

ФУНКЦИЈА

По Правилнику о класификацији објеката ("Сл.гласник РС", бр. 22/2015) класа објекта је стамбена зграда са једним станом, класификациони број 111011, категорија А - 100%.

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Урбанистички услови, наведени у ПГРу 4 - "ЦЕНТАР ЈУГ", ("Сл.гласник града Лесковца" бр.11/14), су испуњени и то:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТАР	ЗАХТЕВАНО	ОСТВАРЕНО ИДРом
ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ	објекат у прекинутом низу $\geq 200\text{m}^2$ слободностојећи објекат $\geq 300\text{m}^2$	469m ²
ШИРИНА ФРОНТА К.ПАРЦЕЛЕ	слободностојећи објекат $\geq 10\text{m}$ двојни објекат $\geq 8\text{m}$	15.53m
УДАЉЕЊЕ ГРАДЈЕВИНСКЕ ОД РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ	Р.Л = Г.Л (ул. Доситеја Обрадовића) мин 3м (ул. Јанка Веселиновића)	6.35 m 3.00 m
УДАЉЕНОСТ ОКОЛНИХ ОБЈЕКТА	$\geq 4.0\text{m}$	веће од 4.0m
УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ (север)	мин 1.5m	1.87m
ИНДЕКС ИЗГРАДЈЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ	мах 1.0	0,80
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	мах 50%	41,76%
ПАРКИНГ МЕСТО	1 по стамбеној јединици	1

Паркинг - Предвидјено је једно паркинг место на градјевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ОБЈЕКТА

Овим Идејним решењем се затечени положај и оријентација објекта, архитектонско обликовање фасада, материјализација и висинска регулација задржавају.

Статус архивске техничке документације - Није утврдјено да постоји архивска документација о објекту.

Снимање објекта - У циљу утврдјивања геометрије и других карактеристика физичке структуре

објекта, извршено је детаљно снимање на лицу места. Снимање постојећег стања извршено је конвенционалним премеравањем мерним тракама и ласерским даљиномером. Као подлога коришћен је и КТП израђен од стране "Раденко-премер" из Лесковца.

У тренутку снимања објекат није био у употреби.

Обликовне, програмске и функционалне карактеристике објекта

У архитектури и обликовању објекта доминира јасно кубистична форма и строга једноставност и симетрија. Архитектура објекта је ненаметљива, крајње сведена, без посебне архитектонске артикулације.

Затечени објекат је приземни са таванским и сутеренским простором, по типологији је слободностојећи објекат (али се северном фасадом лепи за суседни објекат који се делимично налази на КП 7533/3 КО Лесковац), сталног карактера, правоугаоне основе - габарита приземља $12.04\text{m} \times 9.80\text{m} + 3.80\text{m} \times 2.98\text{m} + 3.05\text{m} \times 3.04\text{m} + 3.15\text{m} \times 2.00\text{m} + 6.60\text{m} \times 3.70\text{m} + 1.14\text{m} \times 0.44\text{m} + 3.40\text{m} \times 0.96\text{m}$, са $173,17\text{m}^2$ бруто развијеном грађевинском површином.

Кота слемена вишеводног крова је $+9,50\text{m}$, кота венца $+6,20\text{m}$, а нивелета приземља је на $+1,54\text{m}$ од коте околног терена. Положај главног улаза је из дворишта на источној страни. Као релативна кота ± 0.00 предвиђена је кота са апсолутном вредношћу од 228.46. Та кота дефинисана је у односу на нивелацију постојећег коловоза са источне стране објекта, и представља нулту коту (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта).

Функционално објекат је стамбени.

Подаци о конструкцији објекта

Фундирање објекта је на каменим темељима ширине 50cm, на којима су формиран зидови сутерена $d=43\text{-}53\text{cm}$ и приземља $d=30\text{cm}$, у дотрајалом кречном малтеру, без вертикалних и хоризонталних серклажа. Плафонска конструкција је каратаван, формиран на дрвеним тавањачама. Плафон је продужни малтер на тршчаној подлози и подконструкцији од летава уковане за тавањаче са доње стране, а са горње стране блато преко дашчане подлоге. На тавањачама је формирана носећа дрвена кровна конструкција. Кровни покривач је цреп са хоризонталним и вертикалним олуцима од лима. Објекат није термички и хидро изолован. Столарија је дрвена са испуном од стакла.

Инсталације

Објекат је прикључен на уличну водоводну и канализациону мрежу. Електричне инсталације су у функцији, објекат је прикључен на нисконапонску мрежу која се налази у непосредној близини објекта.

ПРОЦЕНА СТАБИЛНОСТИ И НОСИВОСТИ КОНСТРУКЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА

Обиласком и прегледом је закључено да је таванска конструкција објекта са видним деформацијама којима се озбиљно угрожава стабилност. Да би се тавански простор довео у употребљиво стање, потребна је интервенција на реконструкцији конструктивних елемената.

Потребна је адаптација постојећег таванског простора како би се просторно прилагодио савременом начину живота.

ЕЛЕМЕНТИ ПРОЈЕКТНОГ ЗАДАТКА

Пројектним задатком, који ово Идејно решење прати, предвидјена је реконструкција објекта са

адаптацијом таванског простора у стамбени у постојећим габаритима објекта. Предвидјена је доградња спољашњег степеништа, са западне стране објекта, како би се лакше приступило сада таванском, а будућем стамбеном простору и надградња изнад једног дела приземне етаже, са северозападне стране објекта, ради добијања функционалнијег стамбеног простора у поткровљу објекта. Предвидјено је прилагођавање постојећих просторних капацитета новим захтевима корисника - функционална реорганизација која прати захтеве савременог живота.

Нису предвидјене велике измене на архитектури постојећег објекта. Тежи се задржавању габарита и волумена објекта. Обликовних интервенција има на западној (дворишној) фасади, док се уличне фасаде задржавају.

ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋЕМ ОБЈЕКТУ

Због деформација које су се јавиле на објекту, потребно је заменити кровну конструкцију. Такође је потребно формирати нову међуспратну конструкцију изнад приземља како би се омогућила адаптација таванског у стамбени простор. На западној, дворишној, страни објекта предвидјено је надзидавање приземног дела објекта ради добијања функционалнијег стамбеног простора у поткровљу објекта. Предвидјена је доградња спољашњег степеништа, са западне стране објекта, како би се лакше приступило сада таванском, а будућем стамбеном простору.

Нису предвидјене велике измене на архитектури постојећег објекта. Током пројектовања тежило се задржавању габарита и волумена објекта. Обликовних интервенција има на западној (дворишној) фасади, док се уличне фасаде задржавају. Задржава се кота венца, кота слемена и габарит објекта са источне и јужне стране објекта (уличне фасаде). Габарит западне (дворишне) стране објекта се мења доградњом спољашњег степеништа, а надградњом ради добијања функционалнијег простора поткровља, мења се кота венца, док се кота слемена задржава.

Инсталације - Капацитети инсталација се задржавају.

ОПИС ЕТАПНОСТИ И ФАЗНОСТИ ИЗВОДЈЕЊА РАДОВА

Није предвидјено фазно изводјење радова.

IX. ИНДЕКСИ:

Израђености: 0,80 (максималан према плану: 1,0)

Заузетости: 41,76% (максималан према плану: 50%)

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

XI. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Према идејном решењу: Су+П+Пк (сутерен, приземље и поткровље)

XII. Габарит објекта, БРУТО ПОВРШИНА

Површина предметне парцеле КП бр. 7533/3 КО Лесковац је: 469,00 m²

Постојеће стање:

Сутерен (Су) 167,14 m²

Приземље (П) 173,17 m²

Укупно: 340,31 m²

Планирано стање:

Сутерен (Су) 167,51 m²

Приземље (П) 184,70 m²

Поткровље (Пк) 169,83 m²

Укупно: 522,04 m²

Укупна БРГП надземно: 354,53 m²

Укупна БРУТО израђена површина: 522,04 m²

Површина земљишта под објектом (заузетост) 195,86 m²

XIII. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Према ситуационом плану идејног решења

XIV. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу – ситуационом плану идејног решења.

За недовољно удаљење планираног објекта на КП бр. 7533/1 КО Лесковац са међном линијом суседне северне КП бр. 7532 КО Лесковац, као и недовољно растојање од објекта на тој парцели, подносилац захтева поседује потребну сагласност корисника КП бр. 7532 КО Лесковац: Сагласност: Горан (Стојан) Младенов и Миодраг (Владимир) Милошевић, оба корисника КП бр. 7532 КО Лесковац; бр. УОП-II: 3070-2023, датум овере: 13.04.2023. године, Јавни Бележник: Јасмина Спасић, Пана Ђукића бр.42 Лесковац128в, Вождовац Београд, сарадник Ивана Обрадовић по решењу бр. IV-8-2922/2020 од 20.05.2020. године.

XV. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу: ситуационом плану идејног решења, на основу горе наведених сагласности суседа.

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:** Предметни објекат на предметној парцели има један колски и један пешачки прилаз са јужне стране из улице Јанка Веселиновића, такође један колски и један пешачки прилаз са источне стране из улице Доситеја Обрадовића.

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: 29,76%.

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

XVIII. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///**

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

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, број: 2540400-Д.10.02-238194/4-23 од 23.11.2023.године – ОДГОВОР: да остаје при издатим условима:

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2540400-D.10.02-238194/2-23 од 13.06.2023. год.; број: 2540400-D.10.02-238194-23 од: 12.06.2023. године
- УГОВОР о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 2540400-D.10.02-238194-23-UGP од: 12.06.2023. године
- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ – знак: 117/2023; број обједињене процедуре:РОП-ЛЕС-33268 – Одговор: Водовод остаје при раније издатим условима 54/2023 од 01.06.2023.год., број обједињене процедуре -13912, и исти се могу употребити по овом захтеву.
- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ – Услови за пројектовање и прикључење; знак: 54/2023 од: 01.06.2023.; број обједињене процедуре: 13912.
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ: Услови за предузимање мера техничке заштите, број: 1955/2-03 од 14.11.2023. 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. 96/2023);
- 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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- 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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);

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. 96/2023).
- 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. 96/2023).

XXXI. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење:

0. Главна свеска, бр. 0-27/09/2023 од: септембра 2023.год., Лесковац;

1.Пројекат архитектуре, бр. 1-27/09/2023 од: септембра 2023.год., Лесковац

- Пројектант: преко бироа за пројектовање „GR MARGO“, ул. Зејнела Ајдинија бр.27, Лесковац, одговорно лице пројектанта Марјан Цонић, главни пројектант Александра Цонић, дипл. Инж. арх., бр. лиценце: 300 N367 14.

XXXII. 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:

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. 96/2023).

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, 52/2021 и 62/2023).

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, 52/2021 и 62/2023).

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:

57 дин./m² x 522,04 m² = 29.756,28 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 као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и издате услове од имаоца јавних овлашћења потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предметна бр. ROP-LES-33268-LOC-1/2023.

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.