



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-6450-LOC-1/2024

Заводни бр.: 353-134/24-02

Датум: 09.05.2024.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Божицара (Јован) Анђелковића ул. Војводе Мишића бр. 32, Лесковац, за издавање локацијских услова, поднетог преко пуномоћника Милуна Ранчића, ул. Николе Ђурића Павке бр. 121, Лесковац, одговорно лице пројектанта и главни пројектант: Александра Ранчић, 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 3 – „Центар Север“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр.07/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију постојећег објекта спратности Су+П са пренаменом таванског простора у стамбени, спратности Су+П+Пк на КП бр. 5200, КО Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Катастарско топографски план урађен од стране геодетског бироа: "Раденко Премер" – Милош Раденковић, Лесковац за КП бр. 5200 КО Лесковац. Милош Раденковић, инж. геодезије;

II. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ ПУТЕМ ЦЕОП-а ОД РГЗ-а: у склопу предмета ROP-LES-6450-LOC-1/2024, заводни бр. 353-134/24-02)

- Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале за КП бр. 5200 КО Лесковац - П=335m², приложен је у склопу предмета ROP-LES-6450-LOC-1/2024, заводни бр. 353-134/24-02.

- Уверење катастарског плана водова, бр.956-308-8274/2024 од 03.04.2024.год. издато од стране РГЗ-а, СКН - Одељење за катастар водова Врање;
- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-5188/2024 од 20.03.2024.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. 5200 КО Лесковац П=335m²

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

Према Ситуационом плану – постојеће стање у склопу ИДР-а, на парцели се налазе два постојећа објекта под редним бројевима: 2(15 m²); 3(72 m²) и 4(68 m²). Оба објекта остају (не руше се), с тим што је објекат под редним бројем 3 предмет планиране реконструкције.

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: **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 налази се у обухвату Плана генералне регулације 3 – „Центар Север“ ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 07/14), у зони планиране намене породичног и вишепородичног становања, целина 3, блок 23, директно спровођење.

2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

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

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

Целина 3, Блок 23

Земљиште: грађевинско;

Претежна намена: породично становање, дечја заштита –вртић и јавно зеленило;

Обухват: задржава границу описану у постојећем стању и обухвата цео грађевински блок 23;

Планира се: задржавање постојеће намене. Претежна намена у оквиру целине је породично становање, која се задржава и унапређује према параметрима за зоне становања. Могућа је изградња садржаја компатибилних намена а забрањена изградња садржаја који би угрозили претежну намену и угрозили животну средину.

2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Становање:

Предложеним планским решењем задржавају се постојеће зоне становања, и даје се могућност за њено унапређење по принципима унутрашњег ширења, односно повећањем индекса заузетости и изграђености на грађевинској парцели; одржати континуитет у планирању; интегрисати различите садржаје уколико нису у супротности са основном наменом.

У зони становања средњих густина заступљена два типа стамбене изградње

-породично становање

-вишепородично становање

У зони породичног становања могуће је градити: стамбене објекте, стамбено-пословне објекте (преовлађујућа намена је становање), пословно-стамбене објекте (преовлађујућа намена је пословање), пословне објекте (на засебној парцели) и објекте јавне намене.

Реконструкција се може вршити у оквиру зона породичног становања, ако се за то укаже потреба и створе услови.

У зонама где су прекорачени индекси заузетости и изграђености на нивоу зоне, нема даљег ширења зоне становања и повећања густине насељености и густине становања, већ само опремање зоне пратећим садржајима.

Унапређење зоне врши се доградњом и надградњом до max.П+2+Пк.

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 етажне износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етажне 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 (денivelација 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 по 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,

Грађевински елементи (еркери, докати, 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 огради не могу се отворити ван регулационе линије.

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

У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

Могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, и сл.).

Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцелу 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 насрамни 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 зону а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, могућа је израда косе кровне конструкције

са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије).

Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом

Постојећи објекти, легално грађени а који су у супротности са планираном наменом површина и спратности утврђене за ову зону, могу се санирати и 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 објекат.....	400 m ² (две по 200 m ²)
-објеката у непрекинутом низу.....	200 m ²
-полуатријумски објекат.....	200 m ²
-објекти у прекинутом низу.....	200 m ²

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

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

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи 400 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 оријентације 1,00m

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

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели

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

Породично становање

-индекс заузетости парцеле: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

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

Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању

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

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

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

У зони становања на парцелама већим од 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:

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

OPŠTI DEO:

Na osnovu zahteva investitora урађена је пројектно техничка документација идејног решења реконструкције постојећег објекта са претварањем (adaptирањем) таванског простора у стамбени за породично стамбени објекат (објекат бр.3), (категија А; класификациона ознака 111011), постојеће спратности Су+П, планиране спратности: Су+П+Т(Рк), у Улици Војводе Мишида бр.32, на КР.БР. 5200 КО Лесковач

OPIS LOKACIJE

Локација се налази у атару у улици Војводе Мишида бр.32 у Лесковцу на кп.бр. 5200 КО Лесковач. Површина парцеле бр. 5200 КО Лесковач, износи 335м² и налази се у центрланом градском језгру Града Лесковца, спорвођење по Плану Генералне Регулације 3 - „ЦЕНТАР СЕВЕР“ (СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК ГРАДА ЛЕСКОВЦА 07/14). Парцела је изграђена. На парцели егзистирају породично стамбени објекти : објекат бр.4 и објекат бр.3 –који је предмет пројекта.

ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Прилаз (колски и пешачки) парцели предвиђен је са источне стране парцеле преко постојеће градске саобрадајнице – стамбеног прилаза промењљиве ширине (мин: 2.50m у свом најужем делу) који даље води до улице Војводе Мишића.

ПРОГРАМСКЕ , ФУНКЦИОНАЛНЕ И ОБЛИКОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Постојећи објекат бр. 3, намене: Породично стамбени, постојеће спратности Су+П (сутерен и приземље).

Улаз у објекат је са јужне стране. За нутлу (0.00) коту је усвојена кота + 227.46 – кота бетонске стазе око објекта.

Сутерен се налази на коти -0,45m, укопан у односу на коту приземља и у функционалном смислу садржи: ветробран, дневну собу, спаваћу собу, купатило, оставу, кухињу и степениште. Планираним радовима на реконструкцији нису планирани радови у сутерену. Сутерен се у потпуности задржава.

Приземље објекта је на коти +2.20 , приступ приземљу објекта је преко спољног степеништа. У функционалном смислу садржи: степениште, тераса, ходник, дневна соба са кухињом, спаваћа соба, купатило. Планираним радовима на реконструкцији планира се замена постојећег степеништа ка тавану, затварање дела улазних врата, и проширење отвора у таванској плочи (позиција ТК).

У таванском делу на коти +4,76 планира се реконструкција постојеће кровне конструкције –адаптација таванског простора у две спаваће собе са купатилом, и проширење постојеће кровне баце и постављање кровног прозора на северној страни објекта. Кота слемена је 7.62m и планираним радовима на реконструкцији се не мења. Кота венца износи +4,95m и задржава се постојећа висина у потпуности.

У архитектури и обликовању објекта доминира једноставна форма проситекла из функционалног решења основе. Фасадне равни су обрађене неутралним тоновима.

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Објекат је изграђен у зиданом конструктивном систему са ојачанима у виду хоризонталних и вертикалних АБ серклажа. Спољашњи носеди зидови су дебелине 25 cm унутрашњи 20 cm док су преградни 12 cm. Планираним радовима на реконструкцији постојећи конструктивни систем се не мења.

Објекат је fundiran на тракастим temeljima ширине 60 cm, на dubini 1,15 m у односу на коту терена. Арманобетонска подна конструкција је изведена преко тампон слоја шљунка и слоја хидроизолације. Међусpratне плоче су типа fert дебелине 16+4cm. Плафони су малтерисани крећним малтером d=1,5cm.

Кровна конструкција је од дрвених елемената, и двоводна. Кровни покривач је crep док се атмосферска вода са кровних равни приhvата хоризонталним и одводи вертикалним олућним цевима.

Планираним радовима се не мења облик и пад кровних равни, и здржава се постојећа кровна конструкција. Планирано је проширење постојеће кровне бадже.

MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Унутрашња обрада.

Зидови. Finalna обрада зидова у свим просторijама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилу и кухинji. У купатилу, као и делу где је предвиђена кухиња, предвиђене су зидне керамичке плочице. У кухинjsком делу предвиђено је три реда плочица на висини од 85 cm од готовог пода, а у купатилу од пода до плафона. Зидови у осталим просторijама се малтеришу крећним малтером, глетују и боје.

Podovi. Svi podovi u objektu su projektovani prema funkciji prostorija sa detaljnim opisom na svim preseccima grafičkog priloga Idejnog rešenja. Za usvojene podne obloge (parket, keramika i sl.) pažljivo su odabrane i adekvatne podne podloge koje su takođe precizno definisane u grafičkom prilogu projektne dokumentacije projekta arhitekture. Obrada poda svake pojedinačne prostorije data je tabelarno u grafičkim priložima.

Plafoni. Plafonske konstrukcije su priljubljene, izrađene od krečnog maltera debljine 1.5 cm, osim u tavanu – potkrovlju gde se planira postavljanje spustenog plafona od gips kartonskih ploca. Plafoni svih prostorija u prizemlju se boje poludisperzivnom bojom dva puta uz prethodno gletovanje.

Plafoni na poktrovlju se rade kao kosi od gips-kartonskih ploča, gletuju i boje.

Spoljašnja obrada

Fasadni zidovi se rade tako da zadovolje potrebe termičke i fizičke zaštite. Na objektu koji je predmet rekonstrukcije je urađena demit fasada d=10cm. Planirnaim radovima se ne utiče na fasadni omotač objekta.

Prilaz i staze oko objekta su izvedene od betona preko odgovarajudih slojeva. Ležedi oluci, olučne vertikale, opšivke i prozorski banci su od pocinkovanog lima d=0.55 mm.

IX. ИНДЕКСИ:

Израђености: 1,13; (према плану изражено у спратности макс. П+2+Пк)
Заузетости: 41,79%; (према плану макс.50%)
Процент зелених површина 10,74%;

X. **ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу - два паркинг места

XI. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Према идејном решењу новопроектовани (реконструисани) објекат: Су+П+Пк (сутерен, приземље и поткровље);

XII. ГАБАРИТ НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА, БРУТО ПОВРШИНА

У свему према Идејном решењу:

Површина предметне парцеле КП бр. 5200 КО Лесковац је: 335,00 m²

Постојеће стање:

Бруто постојећи стамбени објекат бр. 3 Сутерен и приземље (Су+П) (72x2) 144,00 m²
Бруто постојећи стамбени објекат бр. 4 Сутерен и приземље (Су+П) (68x2) 136,00 m²

Укупно постојеће стање: 280,00 m²

Новопроектирано стање:

Бруто постојећи стамбени објекат бр. 3 Сутерен и приземље (Су+П) (72x2) 144,00 m²

Бруто постојећи стамбени Објекат бр. 3 .. Надградња поткровља 36,70m²

Бруто постојећи стамбени објекат бр. 4 Сутерен и приземље (Су+П) (68x2) 136,00 m²

Укупно новопроектирано стање: 316,70 m²

Укупно бруто стање новопроектираног Објекта бр.3 (144,00 + 36,70) 180,70 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: Слеме +7,62 m; Венац +4,95 m

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, службеним пролазом са улице Вијводе Мишића КП бр. 5385 КО Лесковац.

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: 10,74%.

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:

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. 2541200-Д10.02-181004 од 18.04.2024.године; заводни бр. 2541200-D.10.02-181004-24 од 18.04.2024.год. у Лесковцу.

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 објекта – "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, ИДР бр. 0-MARK-07/03/2024 од марта 2024. године, Лесковац;
- 1. Пројекат архитектуре, ИДР бр.1-MARK-07/03/2024 од марта 2024. године, Лесковац

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.

XXXIII. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 53 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр.96/2023) 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. 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:

$$\underline{57 \text{ дин./m}^2 \times 180,70 \text{ m}^2 = 10.299,90 \text{ дин.}}$$

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-6450-LOC-1/2024.

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.