



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: **ROP-LES-8160-LOC-1/2024**

Заводни бр.: **353-146/24-02**

Датум: 15.05.2024.год.

Лесковац

Поступајући по захтева Миљане Стојановић, ул. Милутина Бојића бр. 7, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника „Станковић Инжењеринг“ ДОО, ул. Јужноморавских бригада бр.95, Лесковац, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 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), Плана генералне регулације 5 – “Хисар” ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 21/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију и доградњу постојећег стамбено породичног објекта спратности П+1
на КП бр. 8796, КО Лесковац**

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Катастарско-топографски план за КП бр. 8796 КО Лесковац, урађен од стране „Гео – Јовић ПР“, Никола Јовић, инж геодезије, геодетска лиценца другог реда, бр. лиценце: 02 0513 13.

II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023):

- Орган је надлежан за поступање по захтеву ДА;
- Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке ДА;
- Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев ДА.

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023):

- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-6640/2024 од 04.04.2024.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 956-308-8683/202 од 08.04.2024.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Врање.

IV. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕКТА, ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ:

Површина КП бр. 8796 КО Лесковац је $P=694,00m^2$;

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Предметна КП бр. 8796 КО Лесковац испуњава услов за грађевинску парцелу.

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

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

VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ: У свему према приложеном катастарско-топографском плану.

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

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

Назив: Стамбене зграде са једним станом;

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

Додатни критеријум: До $400 m^2$ и П+1+Пк (ПС);

Класификациони број: 111011;

Категорија: "А";

Учешће у укупној површини објекта: 100%.

XI. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације 5 - „ХИСАР“ (Службеник гласник града Лесковца бр. 21/13), за реконструкцију и доградњу постојећег стамбено породичног објекта спратности П+1 на КП бр. 8796, КО Лесковац.

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

Предметна КП бр. 8796 КО Лесковац налази се у обухвату Плана генералне регулације 5 - „ХИСАР“ (Службеник гласник града Лесковца бр. 21/13), Сектор 4в, Зона I-1 подобни терени

са мањим проблемима II, планиране намене породично становање, директно спровођење. Источни део парцеле је у зони усека.

Намена земљишта по планском документу:

Планирана намена предметне парцеле - породично становање;

Спровођење планског документа на предметној локацији:

Плана генералне регулације 5 - „ХИСАР“ (Службеник гласник града Лесковца бр. 21/13).

ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

III Подела на секторе

4в - подручје северозападне падине Хисара - блокови 68 и 42 са доминантним индивидуалним становањем, већим делом на условно стабилном терену.

Подсектор 4В

- Граница: северозападна-осовина Ул.Норвежанске и дела „Лебанског пута“, источна се креће линијом раздвајања парк-шуме Хисар и делом се поклапа са линијом грађевинског реона, затим се креће границом обухвата ГП-а на јужном делу до лебанског пута где се заокружује у целину.

- Земљиште: грађевинско.

- Намена: становање (доминантно породично индивидуално), централне функције у оквиру становања као линијски центри и саобраћајне површине.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне / секторе за које није предвиђена израда ПДР-а ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења, која важе за све зоне и секторе-подсекторе у обухвату Плана, су следећа:

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ-СТАНОВАЊЕ

Грађевинска линија утврђује се за изградњу *нових* и *реконструкцију постојећих* објеката у односу на регулациону линију и представља крајњу линију од које се може вршити изградња објеката. **Подземна грађевинска линија** може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију; минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

Забрањена је изградња објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену. До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као:

- слободностојећи –не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу –додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу –додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- полуатријумски –додирује три линије грађевинске парцеле.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката 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;

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

Релативна висина објекта је:

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

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60m 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 на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;
- 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).

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

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.

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према Табели 5.2. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели. Решавање проблема паркирања у простору између регулационе и грађевинске линије може се дозволити у изузетним случајевима кад се због конфигурације терена не може другачије решити.

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

Грађевинска парцела може се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде; врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

3.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама/секторима

3.3.1. Правила парцелације по наменским и функционалним зонама/секторима

Сектор1а – у складу са ПДР-е за део блока 39

Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање), сектор 4б, делови сектора 4в (4в-I, 4в-II, 4в-III и 4в-IV)

Минимална површина грађевинске парцеле за поодично становање:

- за слободностојећи стамбени објекат _____ **300m²**
- за двојни објекат _____ 400m² две по 200m²
- објекта у непрекинутом низу _____ 200m²
- полутриумски објекат _____ 200m²

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање

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

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање:

- за слободностојећи породични стамбени објекат _____ **10,00m**
- двојни објекат _____ 16,00m два по 8,00m

- објекат у непрекинутом низу _____ 5,00m

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

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

3.3.2. Правила регулације и изградње по наменским и функционалним подецилинама

Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање), сектор 4б, делови сектора 4в (4в-I, 4в-II, 4в-III и 4в-IV)

Грађевинска линија је условљена постојећим грађевинским фондом; у зони изграђених објеката положај грађевинске линије одређен је на основу позиције већине изграђених објеката и њен положај дефинисан је графичким прилогом –План регулације и нивелације;

- **Код изградње нових објекта минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије је 3,0m;**
- Планирани објекти су стамбене, пословне и стамбено- пословне намене;
- у стамбено-пословном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% становање, макс. 40% пословање;
- у пословно-стамбеном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% пословање, макс. 40% становање;
- **Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице;**
- На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња **другог објекта** (помоћног или пословног);
- **Пратеће намене** у оквиру зоне становања су из области: трговине, услужног занатства, услужних делатности, здравства, пословања, спорта и рекреације и других комерцијалних садржаја;
- Не предвиђа се изградња вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословно-стамбених објеката/ осим у зони линијског центра дуж лебанског пута -у сектору 4б;
- На *постојећим* објектима могуће је вршити доградњу, надградњу, санацију, адаптацију, промену намене;
- **Габарити објеката између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;**
- Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта, као самостални на грађевинској парцели, или као анекс стамбеном објекту;
- Дозвољена је изградња **помоћних објеката** (гаража и остава) -у склопу основног објекта или као самостални на парцели. Помоћни објекат (у виду анекса или као посебан објекат) утврђује се у задњем делу парцеле у односу на улицу. Спратност помоћних објеката може бити мах. П (приземље), док висина не може прелазити висину главног објекта (може бити мах. 5,0m -мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом); помоћни објекат може бити максималне површине до 30m²;
- У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;
- **Удаљеност новог објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0m;**
- **Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;**
- **У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе;**

- За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:
- слободностојећи објекти на делу **бочног дворишта северне оријентације** 1,00m;
- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта **јужне оријентације** 3,00m;

За сектор 4б и делове сектора 4в (4в-I и 4в-II)

- За грађевинске парцеле намене породично становање:

- макс. индекс изграђености 1.5
- макс.индекс заузетости парцеле 50%;
- За грађевинске парцеле намене породично становање и пословање:
- макс. индекс изграђености 1.0
- макс. индекс заузетости 40%.

Максимална дозвољена спратност

део сектора 2а и део сектора 4а и делови сектора 4в (4в-IV и 4в -III)

максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+1;

максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1;

Прописивање веће спратности у оквирима делова ових сектора условљено је инжењерско-геолошким истраживањем терена.

- **за сектор 4б и делове сектора 4в (4в-I и 4в-II)**
- максимална дозвољена спратност вишепородичног_стамбеног/стамбено-пословног/пословно-стамбеног објекта је П+2;
- **максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+2 (П+1+Пк);**
- максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1.
- Висина пословног објекта, као другог објекта, на парцели не може да прелази висину главног објекта;
- За постојеће објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња -надградња постојећег објекта;
- Реконструкција постојећих објеката са равним крововима, може се вршити надградњом објекта до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености;
- **Постојећи објекти који прелазе планом прописане параметре реконструишу се у постојећем габариту и волумену.**

САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

ЛОКАЦИЈА: Према захтеву инвеститора, израђује се Идејно решење реконструкције и доградње стамбене зграде са једним станом спратности П+1, у ул. Милутина Бојића бр. 7, Лесковац, на КП бр. 8796 КО Лесковац Објекат је слободностојећи, категорије А и класификационе ознаке 111011 – Стамбена зграда са једним станом (до 400 m² и П+1+Пк). За коту ±0.00 узета је кота пода приземља, на апсолутној коти +271,64.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

ФУНКЦИЈА: Објекат је спратности П+1. Терен је у благом паду, главни улаз у приземље налази се на јужној страни објекта, приступ је са терена. По самом улазу у приземље налази се ходник из кога се приступа дневној соби и претпростору из кога се даље приступа осталим просторијама приземља и то: кухињи са трпезаријом, спаваћој соби и купатилу.

Спрату објекта приступа се преко спољашњих степеница које су делом затворене дрвеном зидном конструкцијом и вратима. Спрат се састоји из 3 собе.

КОНСТРУКЦИЈА: Темељи и зидови приземља су делом од камена, а делом од опекарских блокова. Приземље је грађено у масивном систему градње. Међуспратна конструкција изнад приземља је од FERT гредица са испуном од полумонтажних опекарских производа, укупне дебљине 20cm.

Спрат објекта је грађен у масивном систему градње, зидови су од опекарских блокова укрупњеним армирано бетонским хоризонталним и вертикалним серклажима. Међуспратна конструкција је каратаван.

Кров је израђен од дрвене грађе и покривен је црепом.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И ОБРАДА:

СПОЉНА ОБРАДА: Зидови приземља су делом од камена, делом од опекарских блокова, променљиве дебљине. Зидови спрата су од опекарских блокова дебљине 25 cm.

СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА: Сва спољашња и унутрашња столарија је од дрвене грађе, застакљивање је извршено провидним флоат стаклом. У дневној соби прозори су израђени од PVC-а.

УНУТРАШЊА ОБРАДА:

Подови: Завршна обрада свих подова у приземљу је ламинат, осим у купатилу где су постављене керамичке плочице. Завршна обрада свих подова на спрату је ламинат.

Зидови и плафони: Унутрашњи преградни зидови приземља су зидани од камена и опекарских блокова, малтерисани су и бојени полудисперзивном бојом. Зидови у купатилу обложени су керамичким плочицама.

Унутрашњи преградни зидови спрата су зидани од опекарских блокова, малтерисани су и бојени полудисперзивном бојом.

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ:

ФУНКЦИЈА: Пројектом се предвиђа реконструкција и доградња стамбеног објекта.

Задржава се спратност објекта П+1.

Улаз у приземље налази се на јужној страни објекта, приступ је са терена. По самом улазу у приземље налази се ходник из кога се приступа дневној соби и претпростору из кога се даље приступа осталим просторијама приземља и то: кухињи са трпезаријом, спаваћој соби и купатилу.

Спрату објекта приступа се преко спољашњих степеница. По самом улазу налази се простор из кога се приступа осталим просторијама спрата а то су: три спаваће собе, кухиња и купатило. Дневној соби се приступа кроз кухињски простор.

За паркирање возила за потребе власника објекта предвиђен је простор на грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Број потребних паркинг места одређен је на основу норматива за паркирање из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу и то:

- једно паркинг или гаражно место на један стан.

Предвиђено је постављање једног паркинг места на парцели КП бр. 8796 КО Лесковац.

КОНСТРУКЦИЈА: Темељи и зидови приземља су делом од камена, а делом од опекарских блокова. Приземље је грађено у масивном систему градње. Међуспратна конструкција изнад приземља је од ФЕРТ гредица са испуном од полумонтажних опекарских производа, укупне дебљине 20cm.

Спрат објекта је грађен у масивном систему градње, зидови су од опекарских блокова укрупњеним армирано бетонским хоризонталним и вертикалним серклажима. Унутрашњи преградни зидови су од опеке дебљине 12 cm. Међуспратна конструкција изнад спрата је од FERT гредица са испуном од полумонтажних опекарских производа, укупне дебљине 20cm.

Кровна конструкција је од чамове грађе ИИ класе, покривена фалцованим црепом.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И ОБРАДА: Сви зидови су од енергетских блокова $d=25\text{cm}$. Фасада је са глатком завршном структуром у боји по избору инвеститора. Преградни зидови су малтерисани кречним малтером, глетовани и бојени полудисперзивном бојом у боји и тону по избору инвеститора. Завршна облога зидова купатила и кухињског дела су керамичке плочице. Сви подови су пројектовани према функцији простора и то: у купатилу и кухињи керамичке плочице док је у дневном боравку и спаваћим собама предвиђена уградња ламината. Завршна облога подова и зидова у приземљу се задржава.

XIII. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу **15,31%** (према плану 50%)

XIV. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу **0,26** (према плану 1,50)

XV. **ДОЗВОЉЕНА ВИСИНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу висина објекта - венца +5.24m, кота слемена +7,15, приземље висина 2,32m, спрат висина 2,80m.;

XVI. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу П+1 (приземље и спрат)

XVII. **ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу.

XVIII. **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА НАДЗЕМНО (БРГП):** Према идејном решењу: $82,24 + 48,34 = 130,58 \text{ m}^2$

XIX. **УКУПНА БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**

Према идејном решењу: **161,76 m²**

XX. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу Стамбена зграда са једним станом – издвојена кућа за становање.

XXI. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према идејном решењу: Једна функционална јединица.

XXII. ТИП ОБЈЕКТА: Према идејном решењу слободностојећи објекат.

XXIII. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу и 05. Плану регулације и нивелације из Планског документа.

XXIV. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу.

XXV. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу.

XXVI. КРОВ: Према идејном решењу.

XXVII. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.): Према идејном решењу.

XVIII. ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА: решити у оквиру предметне парцеле, без усмеравања према суседним парцелама

XXIX. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ: Насипањем терена не смеју се угозити суседне парцеле и објекти на њима

XXX. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: У ФАЗИ ПРОЈЕКТОВАЊА ОБЈЕКТА, УКОЛИКО ТО ЗАХТЕВА ПРОЈЕКТАНТ КОНСТРУКЦИЈЕ ИЗРАЂУЈЕ СЕ ЕЛАБОРАТ ГЕОМЕХАНИЧКИХ ИСПИТИВАЊА ТЛА И У ТОМ СЛУЧАЈУ ИСТИ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

XXXI. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу 67,23%

XXXII. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Цео објекат

XXXIII. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални

XXIV. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ: Према идејном решењу, са западне стране.

XXV. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

Према идејном решењу: Једно паркинг место на парцели.

XXVI. МЕРЕ ЗАШТИТЕ: Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле.

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

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

XVIII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:

УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ О ЕНЕРГЕТСКОЈ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

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

XI. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

(Сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) у поступку израде локацијских услова не прибављају се услови за пројектовање и прикључење ако је за потребу изградње тог објекта израђен урбанистички пројекат који садржи техничке услове за пројектовање, у складу са законом).

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД, ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2541200-Д.10.02.-180973/2-2024 од 24.04.2024.год;

2541200-D.10.02-180973-24 од 23.04.2024.

- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 2541200-D.10.02-180973-24-UGP од 23.04.2024. године.

XLI. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ И ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА:

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 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 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023). УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ;**
- Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени 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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

XLII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од марта.2024.год., урађено од стране „Станковић Инжењеринг“ ДОО ул. Јужноморавских бригада бр.95, Лесковац, главни и одговорни пројектант Славољуб Станковић, дипл. инж. грађ., број лиценце: 310 7518 04;
- 0. Главна свеска, ИДР бр. 22/24- IDR;
- 1. Пројекат архитектуре, ИДР бр. 22/24- IDR;
- Одговорно лице: Славољуб Станковић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре:

Славољуб Станковић, дипл. инж. грађ., број лиценце: 310 7518 04.

XLIII. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Ови локацијски услови важе **две године** од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате

последње фазе, издате у складу са тим условима.

XLIV. НАПОМЕНЕ:

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

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. („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).

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 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, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

XLV. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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

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

XLVI. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тарифни бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 51/16, "Сл. гласник РС", бр. 15/2018 - одлука УС и 17/2018 - испр. одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$161,76 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = \mathbf{9.220,32 \text{ динара}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издате услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. РОП-LES-8160-LOC-1/2024.

Обрађивач

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе за издавање локацијских услова

Александар Младеновић, маст. грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.