

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Грујице Ђорђевић из Лесковца, ул. Бранка Крсмановића 16, који је поднет преко пуномоћника Мирослава Стојановића, ул. Трг слободе 11, Брестовац (град Лесковац), за издавање локацијских услова, 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), а у вези чл. 106 (с5) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 83/18), члана 6,7,9,11,12 и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/17), а у вези са чл. 107 (с5) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 83/18), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације 18 - "Братмиловце" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 29/16), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу стамбено-пословног објекта у Братмиловцу, на КП бр. 2600 КО Братмиловце

Број предмета	ROP-LES-32663-LOC-1/2018; заводни бр. 353-326/18-02	
Датум подношења захтева	30.10.2018.год.	
Датум издавања локацијских услова	07.12.2018.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Грујица Ђорђевић
	Адреса	ул. Бранка Крсмановића 16, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Мирослав Стојановић
	Адреса	ул. Трг слободе 11, Брестовац (град Лесковац)
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен

2.Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	Катастарско топографски план урађен од стране геодетског бироа "ГЕОКОТА", Лесковац.	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Томе Костића, Братмиловце (град Лесковац)		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-7343/2018 од 01.11.2018.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-7343/2018 од 01.10.2018.год., издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .tif формату са пратећом датотеком у .tfw и .pdf формату; • Списак парцела К.О. Братмиловце (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 01.11.2018.год. 		
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)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	2600	Братмиловце	627,00m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	<p>Према техничком опису ИДР, на предметној КП бр. 2600 КО Братмиловце постоје четири објекта:</p> <p>-Објекат бр.1 по намени стамбено-породична зграда, спратности По+П, површине 95,43m² је већим делом порушен. <i>(Према подацима РГЗ-а објекат има одобрење за употребу);</i></p> <p>-Објекат бр.2 по намени помоћна зграда, спратности П, површине 20,04 m² (објекат изграђен без одобрења за градњу);</p>		

	<p>-Објекат бр. 3 по намени помоћна зграда, спратности П, површине 19,44m² (објекат изграђен без одобрења за градњу);</p> <p>-Објекат бр. 4 по намени помоћна зграда површине 12,38m² (објекат изграђен без одобрења за градњу).</p>
<p>Постојећи објекти се</p>	<p><input type="checkbox"/>задржавају <input checked="" type="checkbox"/>уклањају <input type="checkbox"/>део се задржава, део се уклања</p> <p>Према техничком опису ИДР, планирано је уклањање свих објеката укупне површине 147,29m² ради изградње предметног објекта.</p>
<p>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</p>	
<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p>ОПШТИ ДЕО:</p> <p>На основу захтева инвеститора Ђорђевић Грујице, ул. Бранка Крсмановића бр.16 из Лесковца, приступљено је изради пројектно-техничке документације ИДР - Идејног решења за изградњу стамбено-пословног објекта. Стамбено-пословни објекат, доминантне категорије А, класификационе ознаке 111011, јесте слободностојећи објекат, спратности П+1. Изградња објекта планирана је на КП.бр. 2600 КО Братмиловце.</p> <p>Површина дела објекта који се користи у пословне сврхе (локал) - зграде са продавницама (трговина) до 400m² - класификационе ознаке 123001, категорије Б износи 188,36m², односно 41,68 % укупне површине стамбено-пословног објекта.</p> <p>Површина дела објекта који се користи за становање - стамбене зграде са једним станом до 400m² - кл. ознаке 111011, категорије А износи 268,10m², односно 58,3 %.</p> <p>Доминантна категорија објекта је А, класификационе ознаке 111011.</p> <p>Стамбено-пословни објекат, састоји се од приземне етаже и једне спратне етаже, димензија по габариту (11,81m x 8,47m) + (12,10m x 7,87m) + (0,49m x 7,87m / 2) + (8,74m + 8,93m / 2 x 2,9m) + (5,87m + 4,95m/2 x 3,9m). Приземна етажа (локали са магацинским делом) се налазе на коти - 0.25m, а улазни део у за спратну етажу објекта (улазни део за спратну етажу намељену становању) се налази на коти +, - 0,00m. У приземљу објекта налази се локал са припадајућим санитарним чвором и магацином, ходник и котларница, и степениште са издвојеним улазом којим се приступа етажи спрата намењеној становању. Спратна етажа намењена становању је организована у два нивоа. Први ниво спратне етаже налази се на коти +2,98m, а други део спратне етаже на коти од + 3,85m изнад коте терена. Први ниво спратне етаже је организован тако да је намена свих просторија у функцији спаваћег блока: родитељска соба са издвојеним купатилом и гардеробером и излазом на припадајућу терасу, две дечје собе (једна двокреветна и једна једнокреветна соба) са купатилом за децу а све то спојено дегажманом. Други ниво спратне етаже је према функцији просторија намењен дневном блоку и састоји се од следећих</p>

просторија: соба за дневни боравак, трпезарија, кухиња, радна соба, ходник, WC, остава, вешерница, лођа и велика тераса.

Висина објекта (слемена) је различита и једнака је висини венца и износи: + 8,21m, 7,99m, 7,78m, 7,69m, 7,07m. Спратна висина локала је 4,10m, док је спратна висина магацинског дела објекта 2,97m. Спратна висина спратне - стамбене етаже објекта износи 2,80 m.

Бруто развијена површина стамбено-пословног објекта је 452,06m². Бруто површина приземља новопројектованог објекта је 213,45m² а бруто површина пословног дела етаже износи 188,36m², што износи 41,68 % од укупне бруто развијене површине предметног објекта. Укупна површина спратне етаже објекта је 238,61m², док је укупна површина стамбеног дела објекта 268,10m², што износи 58,3% од укупне површине предметног објекта.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Изградња стамбено-пословног објекта планирана је на КП. бр. 2600 КО Братмиловце. На парцели КП бр. 2600 КО Братмиловце постоје четири објекта. Објекат бр.1 по намени стамбено породична зграда, спратности По+П, површине 95,43m² је већим делом порушен. Објекат бр.2 по намени помоћна зграда, спратности П, површине 20,04m² (*објекат изграђен без одобрења за градњу*). Објекат бр.3 по намени помоћна зграда, спратности П, површине 19,44m² (*објекат изграђен без одобрења за градњу*). Објекат бр.4 по намени помоћна зграда површине 12,38m² (*објекат изграђен без одобрења за градњу*). Планирано је уклањање свих објеката укупне површине 147,89m², ради изградње новог. Парцела је релативно равна. Површина парцеле КП бр. 2600 КО Братмиловце је 627 m². За нулту коту узета је апсолутна кота терена + 225,63 m.

ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

- са североисточне стране међна линија са парцелом КП бр.2116/41 КО Братмиловце у дужини од 44,55m (стамбени прилаз);
- са југоисточне стране међна линија са парцелом КП бр.2599 КО Братмиловце у дужини од 14,60m;
- са југозападне стране међна линија са парцелом КП бр.2601 КО Братмиловце у дужини од 37,67m;
- са северозападне стране међна линија са парцелом КП бр.2116/1 КО Братмиловце (регионални пут - улица Томе Костића) у дужини од 12,98m.

ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ

Објектима на парцели приступа се са парцеле КП бр. 2116/41 КО Братмиловце (стамбени прилаз), а на парцели је предвиђен пешачки прилаз парцели у ширини од 3,65m и колски прилаз парцели у ширини од 5,0m.

ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

На парцели на којој је планирана изградња предметног стамбено-пословног објекта има изграђених објеката, али се планира њихово уклањање. Удаљење са југоисточне стране од границе парцеле

КП.бр.2599 КО Братмиловце је 14,90m, а од објекта на истој парцели је 16,14m. Удаљење са југозападне стране од границе парцеле КП.бр.2601 КО Братмиловце је 4,41m, а удаљење од суседног објекта на истој парцели је 4,28m. Са североисточне и северозападне стране објекат је постављен на планом предвиђену грађевинску линију.

ФУНКЦИОНАЛНИ СКЛОП СА ПРИКАЗОМ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:

Објекат је сталног карактера укупне нето површине Пнето = 372,61m² и бруто површине Пбрuto = 452,06m². Улаз у локал је са северозападне стране парцеле, док је улаз у стамбену јединицу са североисточне стране парцеле.

Приземна етажа (локали са магацинским делом) се налазе на коти – 0,25m , а улазни део у за спратну етажу објекта (улазни део за спратну етажу намељену становању) се налази на коти +, - 0,00m. У приземљу објекта налази се локал са припадајућим санитарним чвором и магацином, ходник и котларница, и степениште са издвојеним улазом којим се приступа етажи спрата намењеној становању. Спратна етажа намењена становању је организована у два нивоа. Први ниво спратне етаже налази се на коти +2,98 m , а други део спратне етаже на коти од + 3,85m изнад коте терена. Први ниво спратне етаже је организован тако да је намена свих просторија намењена и у функцији спаваћег блока: родитељска соба са издвојеним купатилом и гардеробером и излазом на припадајућу терасу, две дечје собе (једна двокреветна и једна једнокреветна соба) са купатилом за децу а све то спојено дегажманом. Други ниво спратне етаже је према функцији просторија намењен дневном блоку и састоји се од следећих просторија: соба за дневни боравак, трпезарија, кухиња, радна соба, ходник, WC, остава, вешерница, лођа и велика тераса.

Изнад објекта пројектован је двоводни кров са покривачем од равног лима. Изнад тераса пројектован је раван непроходан кров са свим припадајућим слојевима. На парцели је предвиђен простор за паркирање. Укупан број паркинг места је 5 (1 паркинг место за потребе становања и 4 паркинг места за потребе пословног дела објекта).

ПРИЗЕМЉЕ**ТАБЕЛА ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА**

РЕДНИ БРОЈ	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА (m ²)	ОБИМ (m)	ВРСТА ПОДА
1	локал	121.98	64.12	керамичке плочице
2	wc	3.35	7.32	керамичке плочице
3	магацин	18.05	17.02	керамичке плочице
4	ходник	6.17	11.76	керамичке плочице
5	котларница	9.54	13.24	керамичке плочице
6	степенишни простор	14.21	15.00	керамичке плочице
НЕТО ПОВРШИНА		173.30		
БРУТО ПОВРШИНА		213.45		

СПРАТ**ТАБЕЛА ПОВРШИНА СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ**

РЕДНИ БРОЈ	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА(m ²)	ОБИМ(m)	ВРСТА ПОДА
1	степенишни простор	15.68	16.46	керамичке плочице
2	дегажман	5.05	10.88	паркет
3	родитељска соба	13.89	15.43	паркет
4	гардеробер	5.76	9.98	паркет
5	купатило	5.36	9.94	керамичке плочице
6	тераса	6.30	11.04	керамичке плочице
7	купатило	5.06	9.76	керамичке плочице
8	дечија соба	10.30	13,10	паркет
9	дечија соба	16.67	17.90	паркет
10	ходник	8.48	11.82	паркет
11	остава	8.23	11.53	керамичке плочице
12	WC	2.04	6.14	керамичке плочице

13	вешерница	6.02	11.78	керамичке плочице
14	лођа	2.51	7.05	керамичке плочице
15	дневни боравак	28.28	16.71	паркет
16	трпезарија	13.72	5.74	паркет
17	кухиња	13.79	10.55	керамичке плочице
18	радна соба	17.08	16.99	паркет
19	тераса	15.09	21.08	керамичке плочице
НЕТО ПОВРШИНА		199.31		
БРУТО ПОВРШИНА		238.61		

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: Пнето = 372,61 м²;
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: Пбрuto = 452,06 м².

Индекс изграђености грађевинске парцеле на КП.бр. 2600 КО Братмиловце, укупне површине 627м² је 0,721. Индекс заузетости грађевинске парцеле према правилима из Плана генералне регулације 18 је 50%, док је планирани индекс заузетости 38,06 %.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:

У конструктивном погледу објекат је комбинованог система зиданог и рамовског, од система хоризонталних серклажа са вертикалним стубовима, као основним конструктивним елементима конструкције. Хоризонтални серклажи су од МВ 30, b/d = 25/30 са вертикалним стубовима b/d = 25/40 и b/d = 25/25.

Темељење објекта извршено је тракастим темељима, димензија темељних греда b/d/z/h = 70/40/25/135, b/d/z/h = 70/40/25/110 и b/d/z/h = 70/40/25/90. Темељни самац је димензија a/b/d = 354/125/40. Подна плоча је димензија dp= 15 cm, армирана са +/- Q 188 од бетона МВ 30 армирана према статичком прорачуну на слоју шљунка d=40 cm. У нивоу пода формиране су греде у склопу подне плоче за ношење преградних зидова, димензија b/d=25/30, МВ 30.

Међуспратна конструкција изнад простора терасе на северној фасади је од крстасто армиране АБ плоче дебљине d=14cm , предвиђена марка бетона је МБ 30.

Међуспратна конструкциј а је полумонтажна типа „Ферт" d=20cm. Спољашњи зидови су од опекарских блокова типа Гитер 5 дебљина озиданог зида је d=25cm, док су преградни зидови израђени од опеке d=12cm. Светла висина приземља-локала износи 3,78m, док је светла висина спрата је 2,60m.

Изнад објекта пројектован је двоводни кров са покривачем од равног лима. Изнад тераса пројектован је раван непроходан кров са свим припадајућим слојевима.

АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:

Спољашњи зидови су обложени каменом вуном $d=10\text{cm}$ као термоизолацијом, са завршном обрадом од силикатног декоративног малтера и опекарских фасадних плочица - листела.

Материјализација зидова у објекту је следећа:

- Фасадни зидови зидани су Гитер 5 блоковима дебљине 25cm , обложени контактном танкослојном фасадом на слоју термичке изолације од камена вуне $d=10\text{cm}$, односно $d=12\text{cm}$, са завршном обрадом од силикатног декоративног малтера у тону према избору инвеститора у свему према препорукама произвођача и опекарских фасадних плочица - листела.
- Унутрашњи зидови су зидани Гитер 5 блоковима дебљине 25cm , малтерисани, глетовани и бојени дисперзивном бојом у тону према избору инвеститора.
- Унутрашњи преградни зидови зидани су од преградног гитер блока дебљине 12cm малтерисани и завршно обрађени глетом и бојом или керамичким плочицама у завосности од намене просторије.
- Сокла на фасадним зидовима се завршно обрађује кулир пластом тона усклађеног са завршном обрадом фасаде.

Кровни покривач је раван лим, постављен на дрвену подконструкцију, са свим потребним хидроизолационим слојевима.

Спољна столарија је од алуминијумских профила у боји према избору инвеститора, застакљена термопан стаклом. Унутрашња столарија је израђена од дрвета завршно обојена бојама за дрво у нијанси по избору инвеститора.

Финална обрада подова у објекту је следећа:

- Подови у приземљу објекта у финалној обради су противклизне керамичке плочице минималне класе противклизности K10 постављене у слоју лепка.
- Подови стамбеног простора су, у зависности од намене просторија ламинат у стамбеним просторијама односно противклизне керамичке плочице у кухињи и санитарним просторијама.

Зидне површине у санитарним просторијама се облажу зидним керамичким плочицама на цементном малтеру до коте плафона. Зидови у осталим просторијама објекта се малтеришу продужним малтером и завршно обрађују глетовањем у два слоја, шмирглањем и фарбањем дисперзивним бојама у тону по избору инвеститора.

Хоризонтални и вертикални олуци урађени су од пластифицираног поцинкованог лима у боји по избору инвеститора.

ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА:

Електроинсталације објекта:

Прикључење новопроективаног стамбено-пословног објекта планира се на електроенергетски систем. Потребна снага за прикључење на електроенергетски систем стамбеног дела објекта је 20kW , а пословног дела објекта - локала је 20kW .

	<p>Инсталације водовода и канализације: Прикључење новопланираног стамбено-пословног објекта планира се на водоводну и канализациону мрежу. Потребан капацитет за прикључење на водоводну и канализациону мрежу стамбеног дела објекта је 1 l/s, а пословног дела објекта је 1 l/s.</p>	
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Категорија објекта: "А"; • Класификациона ознака: 111011 – Стамбена зграда са једним станом (до 400m² и П+1+Пк (ПС)); • Учешће у укупној површини објекта: 58,18%; • Категорија објекта: "Б"; • Класификациона ознака: 123001 – Зграде за трговину на велико и мало (до 400m² и П+1); • Учешће у укупној површини објекта: 41,82%; 	
<p>Правила уређења и грађења</p>		
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 18 - "Братмиловце" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 29/16).</p>	
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Према графичком прилогу из планског документа:</p> <ul style="list-style-type: none"> • бр. 7. "Урбанистичка регулација", КП бр. 2600 КО Братмиловце, налази се у целини 5 - подцелини 93I; • бр. 5. "План намена површина" КП бр. 2600 КО Братмиловце, налази се у зони породичног становања. <p>Плански део Општа правила уређења и грађења простора Општа правила важе за све намене у обухвату плана по зонама и целинама и чине их:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правила за парцелацију, - правила за регулацију и - правила за изградњу. <p>Општа правила парцелације, регулације и изградње</p> <table border="1" data-bbox="571 1671 1458 1991"> <tr> <td data-bbox="571 1671 1458 1991"> <p>Правила парцелације Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом катастарске парцеле - парцелацијом, или спајањем целих или делова катастарских парцела - препарцелацијом до минимума утврђеног за претежну намену.</p> </td> </tr> </table>	<p>Правила парцелације Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом катастарске парцеле - парцелацијом, или спајањем целих или делова катастарских парцела - препарцелацијом до минимума утврђеног за претежну намену.</p>
<p>Правила парцелације Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом катастарске парцеле - парцелацијом, или спајањем целих или делова катастарских парцела - препарцелацијом до минимума утврђеног за претежну намену.</p>		

<p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела.</p>	
<p>Правила регулације</p>	
<p>Регулациона линија</p>	<p>Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Дефинисана је графичким прилогом - Урбанистичка регулација.</p>
<p>Грађевинска линија</p>	<p>Линија на површини земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за подземне делове објекта, гараже и сл., може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p>
<p>Правила изградње</p>	
<p>Класа и намена објекта чија је изградња забрањена</p>	<p>-за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину; -на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре; -у заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама;</p>
<p>Висина објекта</p>	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије; висок ниво подземних вода је ограничавајући фактор код изградње подземне етаже;</p>
<p>Кота приземља објекта</p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: - кота приземља нових објеката на равном терену</p>

		<p>не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</p> <ul style="list-style-type: none"> - кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте.
	Отворене спољне степенице	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м. Степенице које савлађују висину преко 0,90м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50м. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката. Грађевинске парцеле за све објекте (који нису јавне намене) у обухвату Плана, које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>
	Одводњавање и нивелација	<p>Одводњавање атмосферских вода мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.</p>
	Ограђивање	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p>
	Смернице за архитектонско обликовање	<p>Објекте архитектонски обликовати у складу са планираном наменом и окружењем, уз уклапање у просторну целину; архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле/комплекса.</p>

Нормативи за паркирање

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	број / паркинг месту
Становање	Вишепородично (социјално) становање	m ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, привређивање, занатство, образовање, спорт	Управно-административни објекат	m ²	40-60
	Агенције	m ²	25-35
	Пословни простор	m ²	45-70
	Основна школа, вртић	ученика	7-12
	Спортски објекти	према макс. капацитету гладалаца	8-12
	Електросервис	m ²	30-60
	Занатске радње	m ²	60-80
	Производни, магацински и индустријски објекат	m ²	200
Трговина	Робне куће	m ²	100-150
	Супермаркети	m ²	50-80
	Мешовита трговина	m ²	20-40
	Трговина на мало	m ²	100
	Млекара, продавница хлеба	m ²	30-600
	Посластичарница	m ²	40-80
	Дуван, новине	m ²	20-30
	Техничка роба	m ²	25-50
Угоститељство	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотел/хостел	соба	3-5
кревети		10	
Здравство	Амбуланте	m ²	30-70
	Апотека	m ²	30-45

Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити унутар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту.

Правила грађења

Становање

Табела 14.1 - Општа правила грађења

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	<p>Грађевинска парцела за изградњу новог слободностојећи објекат је минималне површине 300m².</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог слободностојећег објекта је 10,00m.</p> <p>Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 200,00m².</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 8,00m. Постојећа изграђена катастарска парцела која има површину мању од 300m² за слободностојећи објекат, односно 200m² за двојни, представља грађевинску парцелу.</p> <p>На парцелама површине преко 600m² дозвољена је изградња другог стамбеног објекта на парцели, пословног као другог објекта на парцели, уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 12м.</p> <p>На парцелама већим од 800m², поред основног стамбеног објекта могуће је градити мањи производни објекат као други објекат на парцели, уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 16м.</p> <p>На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити пословни објекат као главни објекат на парцели.</p> <p>На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити мањи производни објекат као главни објекат на парцели, ако је парцела већа од 600m² и уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 12м.</p>
Врста и намена објеката	<p>Зграда за породично становање користи се за становање и састоји се од највише 4 стана.</p> <p>Стамбено -пословна зграда састоји се од најмање 1 стана и 1 пословног простора. Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или мањи производни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).</p>
Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	<p>Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50% (за парцелу површине веће или једнаке 300m² за постојећи/планирани слободностојећи, односно 200m² за двојни објекат).</p>

	Највећа дозвољена спратност објеката	<p>Спратност објекта у зависности је од намене. Дозвољена спратност је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> -породични стамбени објекат: максимално П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље); -објекат производне/пословне намене: максимално П+1 (приземље + један спрат); -помоћни објекат: П (приземље). <p>Висина надзидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</p> <p>Висина главног породичног објекта од коте заштитног тротоара објекта до коте венца износи максимално 10,5m.</p>
	Положај објекта на парцели	<p>Породични објекти се могу градити као: слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле) или објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);</p>
	Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	<p>Међусобна удаљеност нових објеката је 4,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> -слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50m; -слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50m; -двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00m. <p>Објекат се може поставити и на мањем растојању или на катастарску међу, уколико је сусед сагласан.</p>
	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	<p>Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња помоћних објеката.</p> <p>Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од 4,0m.</p> <p>Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони;</p>
	Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање возила	<p>Простор за паркирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Гараже објеката могу се планирати подземно и надземно у габариту објекта или изван габарита објекта надземно на грађевинској парцели. Подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p>

	Број потребних паркинг места у складу је са наменом и врстом делатности на парцели;
Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.
Табела 14.2.1 - Правила грађења карактеристичних подцелина (подцелине 88I, 88III, 93I, и 90VI – породично становање)	
Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити, односно намена објеката чија је изградња забрањена	У оквиру грађевинске парцеле у зони породичног становања дозвољена је изградња : породичних стамбених и стамбено-пословних објеката; Дозвољена је изградња објеката компатибилних намена и то: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге; Објекти чија изградња је забрањена у појединачним зонама су објекти: - за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;
Грађевински елементи објеката	У случају преклапања регулационе и грађевинске линије не дозвољавају се испади на објекту; Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.
Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.

Индекс изграђености	Према идејном решењу.....0,721.
Индекс заузетости %	Према идејном решењу.....38,06%.
Паркирање	Према идејном решењу за стамбени део објекта 1ПМ и пословни део објекта 4ПМ.
Спратност објекта	Према идејном решењу спратност новопројектованог стамбено-пословног објекта је "П+1" (приземље и спрат).
Намена објекта	Стамбено-пословни објекат. <i>Приземље</i> - пословање - дозвољавају се све делатности које не угрожавају животну средину, <i>Спрат</i> -станавање.
Број функционалних јединица/станава	Према идејном решењу две функционалне јединице / 1 стан.
Габарит планираног објекта, Бруто површина	- Габарит објекта према идејном решењу; - Укупна бруто површина планираног објекта: (213,45m ² приземље) + (238,61m ² спрат) = 452,06m ² .
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану идејног решења.
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану идејног решења.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану идејног решења.
Висинске коте	Према идејном решењу.
Кров	Према идејном решењу.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према идејном решењу.

Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према идејном решењу.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Прилаз парцели и објекту	Према ситуационом плану идејног решења, са парцеле КП бр. 2116/41 КО Братмиловце (стамбени прилаз).
Одводњавање	Површинске воде са предметне КП бр. 2600 КО Братмиловце, усмеравати слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са предметне парцеле не усмеравати према суседним парцелама.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Зелене површине	Према идејном решењу 13,45%.
Саобраћајне површине	Према идејном решењу 48,50%.
Инжењерско-геолошки услови	/
Мере заштите	Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима.
Енергетска ефикасност	ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.

Посебни услови	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)		
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода</p>	☒	<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру са графичким прилогом (знак 103/2018, бр. досијеа обједињене процедуре: ROP-LES-32663-LOC-1/2018), издати 07.11.2018. год. од стране ЈКП „Водовод“, Лесковац, ул. Пана Ђукића 14.</p> <p>Обзиром да је у наведеним условима напоменуто да је потребно отпадне воде из објекта одвести у септичку јаму, односно да изграђена секундарна канализациона мрежа није у функцији те се објекат може прикључити на уличну канализациону мрежу, то је <u>потребно у ситуационом плану техничке документације предвидети положај водонепропусне септичке јаме са минималним удаљењем од суседног стамбеног објекта 6m и од границе суседне парцеле 3m.</u></p>
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</p>	☒	<p>-Услови за пројектовање и прикључење, бр. 80.0.0.0-D-10.02-324768-18 од 16.11.2018. године, издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Лесковац“, ул. Стојана Љубића бр.16, Лесковац;</p> <p>-Бланко уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0-D-10.02-324768-18-UGP од 16.11.2018.год.;</p> <p>-Упутство за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ;</p> <p>-Спецификација трошкова, прилог уз решење бр. 80.0.0.0-D-10.02-324768-18.</p>

Геодетске подлоге које је потребно приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе и захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова по члану 145. Закона

1. 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, 113/2015 и 96/2016);



2. 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 47. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);



3. 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, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);



Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

<p>4. 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 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</p>	□	
<p>5. 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, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</p>	□	
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење од октобра 2018.год. (0.Главна свеска ИДР-А0-42/2018 и 1. Пројекат архитектуре ИДР-А0-42/2018), урађено од стране студија за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг "АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ", Брестовац, ул. Трг слободе бр.11, локал у Лесковцу, ул. Учитеља Јосифа бр.5.</p>	
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>	

<p>Напомене</p>	<p><u>У СКЛОПУ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ОБЈЕКТА БР.1 КОЈИ ЈЕ У ЕВИДЕНЦИЈИ РГЗ-А ЕВИДЕНТИРАН КАО ПОРОДИЧНО СТАМБЕНА ЗГРАДА – ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ.</u></p> <p>Предметна КП бр.2600 КО Братмиловце обухваћена је Одлуком о утврђивању и попису катастарских парцела са наменом грађевинско земљиште према Генералном урбанистичком плану града Лесковца до 2010.год. („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 18/2015).</p> <p>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. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017 и 72/2018).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p> <p>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 и 83/2018).</p> <p>Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018).</p>
------------------------	---

<p>Поука о правном леку</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>				
<p>Локацијске услове доставити</p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>				
<p>Такса</p>	<p>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, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од: $(57 \text{дин./m}^2 \times 268,10 \text{m}^2) + (87 \text{дин./m}^2 \times 188,36 \text{m}^2) = \underline{\underline{31.669,02 \text{ дин.}}}$ 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 ових локацијских услова као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и услове имаоца јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предметна бр. ROP-LES-32663-LOC-1/2018.</p>				
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top;"> <p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p> </td> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top; text-align: right;"> <p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border: none; text-align: right; padding-top: 20px;"> <p>*место за електронски потпис</p> </td> </tr> </table>		<p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p>	<p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p>	<p>*место за електронски потпис</p>	
<p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p>	<p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p>				
<p>*место за електронски потпис</p>					