

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Историјског архива, Лесковац, ул. Раде Свиlara бр. 25, који је поднет преко пуномоћника – Ненада Стефановића из Лесковца, ул. Гаврила Принципа 15, 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 и 37/2019 – др. закон), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 11/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и санацију

зграде културе (објекат бр. 3) и зграде за коју није утврђена намена (објекат бр.5),
на КП бр. 5574/2 КО Лесковац, у ул. Цара Лазара у Лесковцу

Број предмета	ROP-LES-11171-LOCH-2/2019; заводни бр. 353-183/19-02.	
Датум подношења захтева	12.06.2019.год.	
Датум издавања локацијских услова	11.07.2019.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	назив лица, адреса	Историјски архив, ул. Раде Свиlara бр. 25, Лесковац,
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	назив лица, адреса	Ненад Стефановић, ул. Гаврила Принципа 15, 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 type="checkbox"/>	/	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Цара Лазара, Лесковац.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-5966/2019 од 13.05.2019.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-5966/2019 од 13.05.2019.год., издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .tif формату са пратећом датотеком у .tfw и .pdf формату; • Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 13.05.2019.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
	5574/2	Лесковац	422,00m ²
Уклањање објеката			
Податак о постојећим објектима који се уклањају	У основи приземља и спрата <i>постојеће стање</i> , означен је део нелегалног објекта, уз објекат бр. 3, који се руши.		
Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)	<ul style="list-style-type: none"> • Категорија објекта: "В"; • Класификациона ознака: 126202 музеји и библиотеке, зграде за чување архивске грађе. • Учешће у укупној површини објекта: 100%. 		

Правила уређења и грађења	
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 11/14).</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 Плану генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14), катастарска парцела бр. 5574/2 КО Лесковац, налази се у урбанистичкој целини 5 - блок 5, подцелини 5а – породично становање са пословањем.</p> <p>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</p> <p>Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду, односно зоне и целине за које није предвиђен урбанистички пројекат.</p> <p>3.1. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</p> <p>Правила грађења на грађевинском земљишту дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним целинама и подцелинама).</p> <p>3.1.1. Општа правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела</p> <p>Општа правила парцелације су елементи за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.</p> <p>Облик и површина грађевинске парцеле: независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину -улицу, односно јавну саобраћајну површину.</p> <p>Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене.</p> <p>Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле</p> <p>Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим правилником на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле</p> <p>Исправка граница парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирање катастарске парцеле која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.</p> <p>Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.</p> <p>Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити</p>

према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске парцеле.

Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из плана.

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. Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање и пратеће садржаје у функцији становања.

Правила грађења за све типове становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска опредељења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину. Објекат који је изграђен на постојећој јавној површини или коридорима постојеће инфраструктуре, не може се легализовати.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, урбанистичким и просторним целинама.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ И ГРАЂЕВИНСКУ ЛИНИЈУ

Хоризонтална регулација

Надземна грађевинска линија

Код планирања и изградње нових објеката у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3.0м.

У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Подземна грађевинска линија

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.

Подземна грађевинска линија за надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и

сл.) утврђује се у појасу регулације.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, 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.

За надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (надземни пешачки прелази, надземне пасареле као везе два објекта преко јавног пута и сл.) надземна грађевинска линија утврђује се у појасу регулације.

Претежне намене површина

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу намена површина.

Врсте и намене објеката који се могу градити

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти.

ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА

Све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становања.

Забрањена је изградња производних и занатских радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица, хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл.

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) 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;
- 2) излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде

изнад приземља;
2) на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
3) на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
4) на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, 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 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 m.

ПАРКИРАЊЕ

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених 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.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, према табели бр.4. " Нормативи за паркирање по наменама."

Гараже објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле,

а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА – АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

При архитектонском обликовању применити елементе којима се наглашава улаз, а фасадне елементе у виду модерне, или модерне интерпретације елемената некадашње архитектуре.

Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.

Светларници

Приликом изградње нових објеката светларници на постојећим суседним објектима са којима се додирују се морају уважавати формирањем симетричних светларника на новим објектима.

Минимална површина светларника је 4м² а најмања димензија једне од страна светларника је 2м.

Приземље

Приземни јавни и пословни садржаји нових објеката намењени јавном коришћењу морају бити повезани са тротоаром благом рампом која не сме излазити изван грађевинске / регулационе линије.

Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа одкоте нивелете јавног пута.

Кота пода приземља нових објеката уз улицу са пословним садржајем не може бити виша од 0.20м од коте тротоара.

Приликом реконструкције и адаптације постојећих објеката уз улицу, са пословним садржајем са приступом директним са улице морају имати степеништа или рампе која не излазе испред регулационе линије.

Приликом промене постојеће намене у пословни простор у приземној етажи нису дозвољене интервенције на фасади (промена столарије само у делу објекта, отварање улаза и постављање степеништа, нити заузимање јавне површине и прекорачење регулационе линије).

Породично становање

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета.

Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд.

Препоручена је 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.

Вишепородично становање

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде високог квалитета. Спољни изглед објеката, облик крова, материјали, боје и други елементи за централну градску зону утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта. Код вишепородичних објеката велике спратности препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине свих објеката у оквиру грађевинске парцеле и урбанистичке зоне.

Затварање и застакљивање појединачних балкона, тераса и лођа на постојећим објектима вишепородичног становања није дозвољено. Затварање, застакљивање и надкривање више балкона, тераса и лођа које представљају смислену архитектонску целину је могуће према правилима за доградњу уз објекат.

Нови лифт који се инсталира уз постојећи објекат на погодном месту изван тротоара сматра се потребном инсталацијом и припада постојећем габариту.

Затварање и застакљивање појединачних балкона, тераса и лођа на постојећим објектима вишепородичног становања није дозвољено. Затварање, застакљивање и надкривање више балкона, тераса и лођа које представљају смислену архитектонску целину је могуће према правилима за доградњу уз објекат.

Приликом промене намене објекта, или било које врсте радова на делу објекта или једној стамбеној или пословној јединици у оквиру објекта са више јединица, дозвољене су само минималне промене на фасади са минималном променом материјала и боја у односу на постојећу фасаду.

УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:

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 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта.

Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.

Пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.

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), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта.

РЕКОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА КОЈИ СУ У СУПРОТНОСТИ НАМЕНИ ДЕФИНИСАНОЈ ПЛАНОМ

Постојећи објекти, легално грађени пре доношења плана, а који су постављени у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструирати 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 простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.

УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА И ОГРАЂИВАЊЕ

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа.

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 ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.

Парцеле за објекте од општег интереса не ограђују се.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се, по правилу према регулацији не ограђују.

ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

ЗАЈЕДНИЧКА БЛОКОВСКА ПОВРШИНА

Као једну од категорија коришћења јавног земљишта издвајамо и заједничке блоковске површине. У оквиру ових простора дефинисани су отворени концентрисани и линијски простори, интерне саобраћајне површине (колско-пешачке, колске, пешачке комуникације), приступни и отворени паркинзи. Потребно је реконструисати и или реализовати пешачке или колске комуникације уз постојеће или планиране објекте. Партерно уређење пешачких комуникација реализовати тако да чине целину, односно да се третирају јединствено и целовито. На овај начин остварује се функционално повезивање садржаја најатрактивнијих тачака унутар простора.

Поред линеарних, у оквиру заједничке површине, потребно је реконструисати или реализовати концентрисане просторе у циљу формирања урбаног амбијента који ће допринети интегритету, идентитету и вредности простора. Урбанистички оквир је одређен планским решењем, а концепција коришћења и функционалност простора биће јасније дефинисана употребом од стране корисника (игра деце, спортске активности).

Ова партерна уређења, линеарна и концентрисана биће реализована у складу са зеленим површинама.

Појмови који се користе у Плану/дефиниције:

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је објекат габарита одређеног према ажурном катастарском стању у тренутку израде плана, у оквиру граница грађевинске парцеле и утврђене фактичке спратности на терену приказане на графичком прилогу постојеће стање. Уколико објекат не постоји на терену, а уцртан је у катастру сматра се да не постоји.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА КОЈА СЕ ОДНОСЕ НА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ**Породично становање**

Услови за образовање грађевинске парцеле

– задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу;

- дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских парцела;

- за изградњу објеката на парцелама које не задовољавају услове да представљају грађевинске парцеле дати су посебни услови изградње.

Минимална површина грађевинске парцеле:

-за слободностојећи стамбени објекат300m²

-за двојни објекат.....400m² (две по 200m²)

-објеката у непрекинутом низу.....200m²

-полуатријумски објекат.....200m²

-објекти у прекинутом низу.....200m²

Минимална ширина фронта:

-за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00m

-двојни објекат.....16,00m (два по 8,00m)
-објекат у непрекинутом низу..... 5,00m

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање - Пословни и мањи производни 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 и пословање: износи 16,00m.

Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле - Грађевинска линија постављена је према графичком прилогу: План регулације и нивелације;

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката и других објеката - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Удаљеност од границе парцеле - Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1.Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50m

2.Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50m

3.Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта.....4,00m

4.Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50m

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m

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

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на парцели
-индекс заузетости парцеле.....маx 50%

Спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објекта за породичне стамбене објекте износи По+П+2+Пк;

- за пословно – стамбене објекте максимална спратност је П+3 (подрумска етажа може да се гради у зависности од дубине канализације и могућности прикључивања).

	<p>Услови за изградњу других објеката на једној грађевинској парцели</p> <ul style="list-style-type: none"> - На једној грађевинској парцели могу да се нађу два породична стамбена објекта само у случају да грађевинска парцела има довољну површину да се може поделити на две парцеле које задовољавају минималне услове за самосталне грађевинске парцеле (површину и излаз на јавну површину). - На парцели могу да се граде помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта; - 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 - Висина помоћних објеката је максимално П (приземље); <p>Услови заштите суседних објеката</p> <ul style="list-style-type: none"> - Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
<p>Сажет технички опис из идејног решења</p>	<p>САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА И ОБЛИКОВАЊЕ</p> <p>У смислу обликовања објекат је пројектован као једноставна призматична форма чијом се супстракцијом формира и даље једноставна, али ипак специфична композиција, уз поштовање захтева Инвеститора и поштовање постојећих габарита објеката и кота венца и слемена крова, поштовање постојећих и предвиђених грађевинских линија. На основу ПГР-а 1, план регулације и нивелације, графички прилог на страници ЈП "Дирекција за урбанизам и изградњу Лесковац", грађевинска линија се налази само уз саобраћајницу, односно уз ул. Цара Лазара, док у југоисточном делу грађ. линија удаљена од 5,31-6,01м од регулационе линије, тако да се задржавају постојећи габарити објеката бр. 3 и 5 приликом реконструкције и санације. У југоисточном делу грађ. линија је удаљена од 5,31-6,01м од регулационе линије где се предвиђа санација објекта бр. 3, док се остали део објекта бр. 3 и објекат бр. 5 реконструише.</p> <p>Напомена је и да објекти бр. 3 и 5 нису захваћени проласком планиране саобраћајнице и да она не ремети постојеће габарите и функционалност објеката који се реконструишу.</p> <p>Објекат тежи да не оптерети, али свакако да до краја дефинише простор на начин на који претходно изграђена структура у окружењу то захтева. Оштре ивице крова окружују призматичну форму објекта, дајући озбиљност и савремени дизајн. Фасаде су и у обликовању и у материјализацији решене тако да је визуелно јасно разграничена двоспратна зона намењена административном делу. Предвиђени материјали у обради фасаде су комбинација потпуно савремених облога: стаклене површине у алуминијумским рамовима, алуминијумских сендвич панела, фасадних елемената у комбинацији са дрвеним текстурама и малтера.</p> <p>Новопроектовани објекат задржава спратност Пр+01+Т, висину венца и слемена. Укупна нето површина је 534,33м², укупна бруто површина 676,00м².</p>

Урбанистички параметри су постојећи, без промена габарита, срачунати по тренутном стању, као и по планираном стању проласка саобраћајнице на објекту бр.4, где се при томе не ремете објекти бр. 3 и 5 који се реконструишу и санирају и не захвата њихове елементе. Због енергетске санације зидова, обзиром да је дебљина постојећих зидова 45 и 30 цм, и да је планирани конструктивни систем скелтени, тако да зидови нису носећи, предвиђа се увлачење зидова за дебљину термоизолације, тако да објекат на свим фасадама испоштује постојеће габарите, без изласка на суседне парцеле.

Паркирање

Паркирање остаје постојеће, према нормативима за паркирање по наменама за ову врсту објеката потребно је 9 паркинг места на постојећу корисну површину, са напоменом да грађевинске парцеле за све објекте 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.

ФУНКЦИЈА

У функционом смислу, предметни објекат је по својој намени објекат културе спратности Пр+01+Т, намењен Историјском архиву по пројектном задатку и захтеву инвеститора.

Приземље – Са наглашеног улаза који је увучен од фронта јужне фасаде и уједно наткривен, се даље иде у хол са шалтером и чекаоницом. Из хола се улази у депо који заузима већи део приземља за архивирање докумената и повезан са једном канцеларијом за истраживаче. Део приземља чине чајна кухиња, санитарни чвор, подстаница грејања, степениште и лифт. Светла висина приземља је 300цм осим депоа, где је 350цм.

Спрат – На спрату су канцеларијске просторије за упошљенике Историјског архива, канцеларија секретара и директора са мањом салом за састанке која је преко засебног степеништа повезана са таваном тј. конференцијом салом. Део спрата чине чајна кухиња, санитарни чвор, степениште и лифт. Светла висина спрата је 300цм.

Таван – Постојећи тавански простор се задржава у габариту, а због постојећих кровних нагиба могуће је коришћење овог простора, уједно задржавајући постојећу висину венца и коту слемена. До тавана се долази преко степеништа. Већи део тавана чини магацински-помоћни простор. Део тавана чине једна архива, оставе, трокадеро и остава за одлагање материјала за чишћење и површине комуникације. Кота слемена крова је 11,50 цм у односу на коту терена.

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем носећих елемената је скелетни од АБ стубова и греда, уз задржавање постојећих фасадних зидова. Носећи стубови и греде су пројектовани унутар габарита објекта ослоњени на АБ темељима. Међуспратна конструкција је типа „Ферт“ дебљине 20цм ослоњена на АБ греде. Кровна конструкција је од челичних решеткастих носача.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И ОБРАДА

Материјализација зидова испуне у објекту је следећа:

- Зидови фасадне испуне и парапетни спољашњи зидови се увлаче за дебљину термоизолације од минералне вуне према елаборату ЕЕ тако да остају у постојећем габариту, обрађени по принципу „демит фасаде“ у боји према избору пројектанта. Предвиђа се постављање алубонда на једном делу фасаде, постављање гранитних зидних облога, зелене фасаде и зеленог крова на делу крова обј. бр. 5, а све према пројекту архитектуре, у постојећем габариту, повлачећи зидове према унутрашњости за дебљину спољашњих облога и слојева.
- Унутрашњи зидови су од шупљег опекарског блока дебљине 12 и 20цм, малтерисани и бојени.

Кровни покривач је челични поцинковани сендвич панел са термоизолацијом од минералне вуне дебљине 10цм са додатном термоизолацијом између кровних носача, дебљине према Елаборату ЕЕ, постављен на металну подконструкцију, димензија према пројекту конструкције. Спољна столарија је од алуминијумских профила у боји према избору пројектанта застакљена термопан стаклом дебљине и коефицијента пролаза топлоте према Елаборату ЕЕ. Унутрашња столарија је од панела фурнираних храстовим фурниром.

Ограда степеништа, је од стакла са оквирима од хромираног нерђајућег челика, са рукохватом од храстовог дрвета у боји према избору пројектанта.

Финална обрада подова у објекту је следећа:

- под објекта у приземљу административног дела је од гранитне керамике у боји према избору пројектанта, постављених у цементни малтер испод кога се налази одговарајући термоизолациони слој;
- под објекта у приземљу депоа је од епокси пода у боји према избору пројектанта, постављен на фино изглачани равњајући слој испод кога се налази одговарајући термоизолациони слој;
- под спратног дела објекта је од гранитне керамике у боји по избору пројектанта;
- под таванскиг дела објекта је од гранитне керамике у боји по избору пројектанта.

Финална обрада зидова и плафона у објекту је следећа:

- зидови на приземљу, спрату и тавану канцеларијског дела објекта су делом малтерисани и бојени дисперзивном бојом у боји према избору пројектанта, са свим потребним предрадњама, а делом су од структуралне стаклене фасаде тзв. “зид завесе”.
- Зидови у чајним кухињама и санитарним чворовима су од керамике.
- Плафони у објекту су малтерисани, глетовани и бојени дисперзивном бојом у боји према избору пројектанта, са свим потребним предрадњама.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су предвиђене све стандардне инсталације које подразумева овај тип објекта:

	инсталације водовода и канализације, термотехничке инсталације (грејање), вентилације и климатизације, инсталације јаке и слабе струје и предмет су засебних пројектних елабората.
Индекс изграђености	Према идејном решењу постојећи 1,80.
Индекс заузетости %	Према идејном решењу постојећи 100,00%.
Паркирање	Према идејном решењу постојећи паркинг - 9ПМ.
Спратност објекта	Према идејном решењу. Постојеће стање: зграда културе (објекат бр. 3).....П+1+Т, зграде за коју није утврђена намена (објекат бр.5).....П+1. Новопроектковано стање: зграда културе (објекат бр. 3).....П+1+Т, зграде за коју није утврђена намена (објекат бр.5).....П+1.
Планирана намена објекта	У функционом смислу, предметни објекат је по својој намени објекат културе намењен Историјском архиву.
Габарит планираног објекта, бруто површина	Габарит објекта према идејном решењу. Бруто површина новопроектованог објекта: -Приземље: 338,00m ² ; -Први спрат: 338,00m ² ; -Таван: 309,00m ² . Укупна бруто површина новопроектованог објекта: <u>985,00 m²</u>
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. Предметни објекти бр. 3 и 5, након реконструкције и санације, према ИДР биће у постојећем габариту са постојећом котом слемена и венца.

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 извођења радова	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Прилаз парцели и објекту	Према идејном решењу.
Одводњавање	Површинске и атмосферске воде не усмеравају према суседним парцелама и суседним објектима.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
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.
Заштита од пожара	Према члану 49. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 72/2018) у случају да су на објекту предвиђени радови, којима се утиче на основне захтеве за објекат, као прилог идејном пројекту се израђују и одговарајући елаборати и студије којима се прописују мере за испуњење тих основних захтева (нпр. у случају енергетске санације - када је неопходна израда елабората енергетске ефикасности, у случају реконструкције објекта којом се утиче на основни захтев "заштита од пожара" - када је неопходна израда елабората заштите од пожара и др.). Сходно напред наведеном а обзиром да се планираним радовима утиче на основни захтев "заштита од пожара", а обзиром и на чињеницу да је у Условима у погледу мера заштите од пожара, бр. 217-7633/19 од 20.05.2019.год., наведено да је пре отпочињања поступка за

	утврђивање подобности објекта за употребу, потребно доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара, <u>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА, ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.</u>	
Заштита од потреса	У складу са законским прописима.	
Енергетска ефикасност	<u>ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.</u>	
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије	/	
Посебни услови	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)		
Мере заштите од пожара	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови у погледу мера заштите од пожара, број 217-7633/19 од 20.05.2019.год., издати од стране МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу, ул. Мајора Тепића бр. 4.
Водовод и канализација	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру са прилогом ситуације, бр. 43/2019 од 27.05.2019.год., издати од стране ЈКП “Водовод” Лесковац, ул. Пана Ђукића 14.
Електроинсталације	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, бр. 80.0.0.0-D-10.02-165014-19 од 29.05.2019, издати од стране “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр.16, Лесковац.

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

<p>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 – “Службени гласник Републике Србије”, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017);</p> <p>2. <u>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. 72/2018);</u></p> <p>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. 72/2018);</p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску</p>	<p align="center"><input type="checkbox"/></p> <p align="center"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p align="center"><input type="checkbox"/></p>	<p align="center"><u>Приложити уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова.</u></p>
---	---	---

<p>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. 72/2018).</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. 72/2018).</p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење бр. 18201126 од марта 2019.год. (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре), урађено од стране „Multitek Elektronik“ д.о.о., ул. Стевана Сремца бр.14, Лесковац.</p>	
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе две године 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>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради идејног пројекта у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање решења о одобрењу радова.</p>	

	<p>Идејни пројекат израдити 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. 72/2018).</p> <p>Идејни пројекат треба да садржи пројекте свих области који су релевантни за предметни објекат и испуњење битних захтева за објекат. <u>ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ ЛИФТА.</u></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>Решење о одобрењу извођења радова се издаје инвеститору који има одговарајуће право 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 и 37/2019 – др. закон), који достави идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању, односно уклањању препрека за кретање особа са инвалидитетом, а уредио је односе са јединицом локалне самоуправе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта и платио одговарајућу административну таксу.</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: $985,00 \text{ m}^2 \times 127 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{125.095,00 \text{ дин.}}}$</p>

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 предмета бр. ROP-LES-11171-LOCH-2/2019.

ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жикица Стојановић, дипл. ецц.

*место за електронски потпис