

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву захтеву Александре Јовановић, Миланово, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника – Небојше Дикића 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019), члана 6-15. 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", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Просторног плана града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр.12/11), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу стамбеног објекта спратности „П+1“
на КП бр. 1288 КО Миланово**

Број предмета	ROP-LES-14197-LOC-2/2019, заводни бр. 353-204/19-02	
Датум подношења захтева	10.07.2019.год.	
Датум издавања локацијских услова	07.08.2019.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	Александра Јовановић
	Адреса	Миланово, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Небојша Дикић
	Пуномоћје	Према пуномоћју које је дато Небојши Дикићу од стране Александре Јовановић
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

3.Остала приложена документација	☒	Катастарско - топографски план, израђен од стране Б.Г.Д. "Гео-Стошић" Лесковац	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Миланово, Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-10504/2019 од 17.07.2019.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-10760/2019 од 22.07.2019.год., издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Врање у .tif формату са пратећом датотеком у .tfw и .pdf формату; • Списак парцела К.О. Миланово (податак о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 17.07.2019.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
	1288	Миланово	663 m ²
	Укупна површина		663 m²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама које је потребно уклонити	На предметној КП бр. 1288 КО Миланово постоје делови објекта са суседне КП бр. 1287 КО Миланово . Према идејном решењу предвиђено је рушење објекта бр.3 са КП бр. 1287 КО Миланово (према подацима РГЗ-а објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката) .		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			

<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p>На локацији инвеститора извршити градњу стамбеног објекта према закону о градњи и правилима струке. Намена објекта је индивидуално становање. Приступ објекту обезбеђен је прекопарцеле 1287 која је у власништву инвеститора и која има приступ на улицу . Терен је раван. Ситуациони план је рађен на основу катастарско топографског плана. Спратност ново пројектованог објекта је Пр+1 са габаритима и положајем као у ситуационом плану. Постојећи економски објекат на парцели 1287 и који се налази испред планираног објекта се руши. Детаљнији опис је у извештају орушењу објекта.</p> <p>КОНСТРУКЦИЈА</p> <p>Објекат изградити у систему подужних и попречних носећих зидова од опеке, са армирано – бетонским серкљажима, чиме се постиже одговарајућа сеизмичка стабилност. Кровну конструкцију урадити од чамове грађе као вишеводни кров ускладу са основом. За кровни покривач у својити дупло-фалцовани цреп одговарајућег нагиба. Одводњавање са крова решено системом хоризонталних и вертикалних олучних цеви, са одводом воде на парцелу инвеститора.</p> <p>УНУТРАШЊА ОБРАДА</p> <p>Унутрашње зидове малтерисати, глетовати и кречити полудисперзијом, а у купатилу обложити керамичким плочицама до плафона. Сви подови су обрађени и детаљно описани у легендама цртежа. Сви плафони се малтеришу, глетују и крече полудисперзивном бојом.</p> <p>СПОЉНА ОБРАДА</p> <p>Фасаду урадити стиропором, као што ће се предвидети у елаборату о енергетској ефикасности, у тону по избору инвеститора. Кровне препусте опшити по избору инвеститора. Столарију урадити од чамове грађе II класе, сапотребним оковима за несметано отварање, проветравање, и застаклити. Спољна столарија је од ПВЦ термо профила са термопрекидима као у елаборату енергетске ефикасности. Око објекта урадити тротоар потребне ширине, као и прилаз до самог објекта. Све радове извести у складу са законом, важећим прописима и нормативима.</p> <p>ПРИКЉУЧАК НА ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈУ</p> <p>Није предвиђен нови прикључак.</p> <p>ПРИКЉУЧАК НА ЕЛЕКТРО МРЕЖУ</p> <p>Није предвиђен нови прикључак. Инвеститор има прикључак на парцели.</p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>Класификациони број: 111011 Категорија: А Објашњење: Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће.</p>
<p>Правила уређења и грађења</p>	

<p>Плански основ</p>	<p>Просторног плана града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр.12/11)</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Сходно графичким прилозима наведеног планског основа, предметна грађевинска парцела налази се у стамбеној зони на грађевинском земљишту у насељу.</p> <p>Доминантни су објекти стамбене намене са једном или више стамбених јединица (максимално четири). Обично је простор у дубини парцеле уређен као дворишни врт, често са мањим помоћним објектима. Присутна је у малој мери, тенденција трансформације нарочито приземних и сутеренских делова објекта у пословни простор. На парцелама породичног становања присутни су и елементи пољопривредног домаћинства: баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.</p> <p>3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</p> <p>3) Правила за нове објекте</p> <p>Грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката. Висину новог објекта у блоку ускладити са преовлађујућом висином објеката у блоку, наспрамном блоку и окружењу.</p> <p>Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног овим планом уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају на зиду новог објекта према суседу дозвољени су отвори само за нестамбене просторије. На зиду новог објекта у низу односно новог једнострано узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници парцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику. У светларнику је дозвољено формирање само отвора помоћних просторија и степеништа.</p> <p>5) Правила за архитектонско обликовање објеката</p> <p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Спољни изглед објекта који представља културну вредност, усклађује се са конзерваторским условима.</p> <p>Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор. Није дозвољено да се, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа.</p> <p>За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити</p>

прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре - кровне баџе. На једном објекту може бити само један ред кровних баџа на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баџе је 260 см од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баџа је 30% површине основе крова. Облик и ширина баџе морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

Даје се могућност формирања мансардног крова који се пројектује као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг. Мансардни кров обавезно је решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240 см.

6) Правила за слободне и зелене површине на парцели

Минимални проценат зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње.

7) Правила за ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти индустријских зона, складишта, радионице и сл) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 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 надлежна градска служба. 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 1,40 m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40 m уз сагласност суседа). Све врсте ограда постављају се 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. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90m одређује градска служба надлежна за послове саобраћаја. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну

опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежна градска управа.

8) Правила за нивелацију парцеле

Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

3.2.1.2. Правила грађења по зонама

3.2.1.2.1. Стамбене зоне на грађевинском земљишту у насељу

Доминантни су објекти **стамбене намене** са једном или више стамбених јединица (максимално четири). Обично је простор у дубини парцеле уређен као дворишни врт, често са мањим помоћним објектима. Присутна је у малој мери, тенденција трансформације нарочито приземних и сутеренских делова објекта у пословни простор. На парцелама породичног становања присутни су и елементи пољопривредног домаћинства: баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.

Табела 10. Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште у насељу

Намена	Мин. нова парцела	Макс. индекс изграђености (И)	Макс. степен заузетости (С)	Макс. спратност	Мин. % зелених површина	1 паркинг место/1 стамбену јединицу, односно на 70 m ² нето површине пословног простора
Становање	< 600 m ²	1,0	40%	П+1+Пк	30%	1
	> 600 m ²	0,6	30%	П+2+Пк	40%	1

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 300,00 m², објекта у непрекинутом низу је 150,00 m² и објекта у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је 200,00 m² (за двојни објекат 400,00 m² – две по 200,00 m²).

Најмања ширина грађевинске парцеле – фронта према улици: за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,00 m,

	<p>објеката у непрекинутом низу је 5,00 m и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00 m, а за двојне објекате 16,00 m (два по 8,00 m).</p> <p>Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне стамбене објекте: 1) у зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу – мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте 5,0 m.</p> <p>Начин позиционирања објеката на парцели дефинисан је у складу са типологијом објеката: <i>а) слободностојећи објекти – положај на парцели:</i> минимално растојање од бочног суседног објекта је 4,0 m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50 m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180 cm); на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50 m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0 m);</p>
Спратност објекта	Према идејном решењу П+1.
Индекс изграђености	Максимални индекс изграђености по плану је 0,60. (остварено 0,532)
Индекс заузетости %	Максимални индекс заузетости по плану је 30%. (остварено 24,80%)
Зеленило	Према идејном решењу 76,90%.
Паркирање	Решити на грађевинској парцели према нормативу 1 паркинг место/1 стамбену јединицу.
Габарит објекта, БРГП / дужина	У складу са ИДР. Укупна бруто површина објекта 340,34 м ² .
Регулациона и грађевинска линија	У идејном решењу грађевинска линија је планирана са дозвољеним растојањем од регулационе линије тј. иза планом прописане грађевинске линије.

Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану ИДР.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану ИДР.
Висинске коте	Према ИДР у складу са прописима и правилима грађења.
Кров	Кров предметног објекта према ИДР - по избору пројектанта, у складу са прописима.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	/
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према ИДР у складу са прописима, по избору пројектанта.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привретени)	Стални.
Прилаз објекту	У складу са ситуацијом ИДР, прилаз предметној КП бр. 1288 КО Миланово остварује се преко суседне КП бр. 1287 КО Миланово која је у власништву подносиоца захтева.
Одводњавање атмосферских и површинских вода	Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Нивелација парцеле	/
Услови за изградњу осталих објекта у склопу грађевинског комплекса	/
Инжењерско-геолошки услови	/
Мере заштите	<ul style="list-style-type: none"> У складу са Законом о безбедности и здрављу на раду ("Службени гласник РС", бр. 101/2005, 91/2015 и 113/2017 – др.закон);

	<p>Обратити посебну пажњу на заштити постојећих инфраструктурних објеката.</p> <p>Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта.</p> <p>Превентивно штитити планиране активности у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења.</p>
Заштита од потреса	Планирани објекат реализовати у складу са законским прописима.
Енергетска ефикасност	<p>Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).</p> <p>Напомена: Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</p>
Посебни услови	/
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input type="checkbox"/> /
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input type="checkbox"/> /
ТТ услови	<input type="checkbox"/> /
Услови у погледу заштите природе	<input type="checkbox"/> /
Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом	<input type="checkbox"/> /
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input type="checkbox"/> /
Услови постављања инсталација у зони Државног пута	<input type="checkbox"/> /
Услови за прикључење на систем даљинског грејања	<input type="checkbox"/> /

Услови за прикључење на систем гасовода	<input type="checkbox"/>	/
Водни услови	<input type="checkbox"/>	/
Услови заштите културних добара	<input type="checkbox"/>	/
Услови у вези са одбраном	<input type="checkbox"/>	/
Услови за грађење у железничком подручју	<input type="checkbox"/>	/
Услови за одлагање комуналног и чврстог отпада	<input type="checkbox"/>	/
Услови за пројектовање и прикључење	<input type="checkbox"/>	/
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 – "Сл. гласник РС", бр, 113/2015, 96/2016 и 120/2017);</p> <p>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, 72/2018);</p> <p><u>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са</u></p>		/

<p><u>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);</u></p> <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, 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><u>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.</u></p> <p style="text-align: center;">/</p> <p style="text-align: center;">/</p>
<p>О локацијским условима</p>		
<p>Саставни део локацијских услова</p>	<p>Идејно решење</p>	<p>0-Главна свеска, бр. 1-08/2019 од маја 2019. године.;</p>

		1-Пројекат архитектуре, бр. 1-08/02019 од маја 2019. године.;
	Пројектант	Бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске активности „ФАРОС-ИНЖЕЊЕРИНГ“ Лесковац, Бабички Одред бр.4В/3, 16000 Лесковац - Одговорно лице пројектанта: Небојша Дикић - Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Срђан Лакетић дипл. инг. грађ. Број лиц. 317 Д909 06 - Инжењерска комора Србије.
	Сагласност власника (држаоца) суседних парцела	Сагласност Драгољуба Стојановића власника КП бр. 1285 и 1286 КО Миланово за изградњу објекта на КП бр. 1288 КО Миланово без ограничења на минималном удаљењу 1,00 м од међне линије, од 07.05.2019. године Бр. евиденције: УОП -Т:3-2019. Јавни бележник Милош Соколовић.
Рок важења локацијских услова		Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.
Напомене		<u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити пројекат рушења економског објекта бр.3 са суседне КП бр. 1287 КО Миланово.</u> 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. 72/2018). Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019).

