

## ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву захтеву Ристић Снежане ул. Партизанска бр.23а Лесковац, преко пуномоћника - Стојановић Мирослава ПР, Студио за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг "АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ" Брестовац ул. Трг Слободе бр.11, 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 Плана генералне регулације 3 "ЦЕНТАР СЕВЕР" ("Службени гласник града Лесковца", бр.07/14), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**реконструкција и доградња породичног стамбеног објекта  
спратности Пр+Пк на КП бр. 2689 КО Лесковац**

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-23238-LOC-1/2019, заводни бр. 353-252/19-02	
<b>Датум подношења захтева</b>	08.08.2019.год.	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	27.08.2019.год.	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Ристић Снежана
	Адреса	ул. Партизанска бр.23а Лесковац
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Стојановић Мирослава ПР - "АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ" Брестовац ул. Трг Слободе бр.11
	Пуномоћје	Према пуномоћју које је дато Стојановић Мирославу ПР, Студио за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг "АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ" Брестовац ул. Трг Слободе бр.11 од стране Ристић Снежане ул. Партизанска бр.23а Лесковац.
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
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	<input checked="" type="checkbox"/>	Катастарско - топографски план, израђен од стране Геодетског бироа "ГЕОКОТА" Лесковац	
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>			
<b>Адреса локације</b>	ул. Николе Тесле , Лесковац		
<b>Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија плана, бр. 952-04-065-12496/2019 од 15.08.2019.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;</li> <li>• Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-12496/2019 од 16.08.2019.год., издата од РГЗ- Одељење за катастар водова Врање у .tif формату са пратећом датотеком у .tfw и .pdf формату;</li> <li>• Списак парцела К.О. Лесковац (податак о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 19.08.2019.год.</li> </ul>		
<b>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)</b>	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	2689	Лесковац	185 m <sup>2</sup>
	<b>Укупна површина</b>		<b>185 m<sup>2</sup></b>
<b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>			
<b>Број објеката који се налазе на парцели/парцелама које је потребно уклонити</b>	На парцели постоје два помоћна објекта (нису евидентирани у катастру непокретности) за које је планирано уклањање, и то: остава за дрва за огрев П=7м2 и остава за алат П=3м2.		

Сажети технички  
опис из идејног  
решења

На парцели КП бр. 2689 КО Лесковац постоји објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта и то: објекат бр.1-породично стамбена зграда која је предмет реконструкције и доградње површине (72 m<sup>2</sup>) и надстрешница (без одобрења за градњу) површине 6,26 m<sup>2</sup>. Поред овог објекта на парцели постоје још два помоћна објекта за које је планирано уклањање, и то: остава за дрва за огрев П=7м2 и остава за алат П=3м2. Терен на предметној парцели је релативно раван.

Површина парцеле КП бр. 2689 КО Лесковац је 185 m<sup>2</sup>, и инвеститор поседује цело право над предметном парцелом. За нулту коту узета је апсолутна кота терена + 227,70 m.

Приступ парцели предвиђен је са јужне стране преко КП.бр. 2674 КО Лесковац са већ постојећег асфалтног пута (улица Николе Тесле).

#### Постојеће стање

Породично-стамбени објекат, састоји се од подрумске и приземне етаже. Подрумска етажа се налази на коти -2,13 m, а приземна етажа на коти +0,15 m.

Подрумска етажа садржи: Степениште којим се силази са коте терена на ову етажу, затим подест са кога се долази до оставе - подрум. Светла висина подрума објекта је 2,10 m.

Приземна етажа се налази на коти +0,15 m. На овој етажи налази се улазни трем, ходник, купатило, кухиња, остава, дневна соба и још две спаваће собе. Светла висина приземне етаже је 2,35 m.

Изнад објекта је пројектован вишеводни кров, са покривачем од фалцованог црепа.

Висина венца објекта је +2,95 m, а висина слемена је +4,93 m.

Укупна нето површина постојећег објекта је  $P_{\text{нето}} = 77,32 \text{ m}^2$ . Укупна бруто површина постојећег објекта је  $P_{\text{бруто}} = 101,54 \text{ m}^2$ .

#### **ПОДРУМ-постојеће стање**

	NAMENA PROSTORIJE	m2	MAT. PODA
1	Podrum	9,64	beton
2	Stepenište	2,78	beton
	Neto površina:	12,42	
	Bruto površina:	23,28	

**ПРИЗЕМЉЕ-постојеће стање**

	NAMENA PROSTORIJE	m2	MAT. PODA
1	Trem	3,69	keramika
2	Hodnik	6,05	patos
3	Dnevna soba	13,12	patos
4	Kuhinja	6,41	patos
5	Spavaća soba	13,07	patos
6	Ostava	6,76	beton
7	Spavaća soba	12,94	patos
8	Kupatilo	2,86	keramika
	Neto površina:	64,90	
	Bruto površina:	78,26	

**Новопроектвано стање**

Реконструкција и доградња објекта планирана је насипањем земљом подрумске етаже, повећањем габарита постојећег објекта у приземној етажи и доградњом поткровне етаже у габариту приземне етаже објекта. Породично-стамбени објекат, састоји се од, приземне и поткровне етаже. Приземна етажа се налази на коти +0,30 m, поткровна етажа на коти +2,90 m. Приземна етажа, налази се на коти +0,30 m. На овој етажи налази се ходник, степениште, за поткровну етажу, кухиња, дневни боравак са трпезаријом и тераса на јужној страни, док је на северној страни од улазне партије, wc, ходник, купатило и две спаваће собе. Светла висина приземне етаже је 2,40 m. Поткровна етажа налази се на коти +2,90 m, и на овој коти се налази ходник са степеништем у централном, и источном делу објекта, купатило са западне стране, дневни боравак са терасом на јужној страни и две спаваће собе на североисточној и северозападној страни објекта. Изнад објекта је пројектован двоводни изломљени кров који прати облик основе објекта, са кровном баџом на западној страни крова. Висина венца објекта је +4,43 m, а висина слемена је +7,95 m. Планирана укупна нето површина реконструисаног објекта је Пнето = 152,37 m<sup>2</sup>. Планирана укупна бруто површина објекта је Пбрuto = 184,20 m<sup>2</sup>.

**Позиционирање предметног објекта**

Објекат који је предмет реконструкције и доградње се налази на 3,5m од регулације, односно од улице Николе Тесле, са дужом осом у правцу југоисток-северозапад. Парцела је површине 185 m<sup>2</sup>, и на парцели постоји још изграђених објеката чије уклањање је предвиђено. Објекат је позициониран тако да је источни део објекта на међној линији са КП бр 2688 КО Лесковац. Са северне стране објекат је позициониран на удаљености од 1,75 m од КП бр. 2694 КО Лесковац, на 1,02m, односно 1,90m од КП бр. 2693 КО Лесковац, са западне стране 2,26m, односно 2,63m од границе парцеле са КП бр 2690, са јужне стране од регулационе линије, односно улице Николе Тесле са КП бр.2674 новопроектовани објекат удаљен је 3,65m, односно 4,73m. Са источне стране објекат се налази на удаљености од 0,58m од границе са КП бр. 2688 КО Лесковац, односно на самој међној линији у североисточном делу парцеле.

**ПРИЗЕМЉЕ-новопројектовано стање**

TABELA POVRŠINA - prizemlje				
R. Br.	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	O(m')	obrada poda
1	Terasa	8,11	11,42	keramika
2	Kuhinja	5,00	9,44	keramika
3	Dnevna soba sa trpezarijom	21,05	18,69	parket
4	Trem	1,46	4,84	keramika
5	WC	2,04	6,16	keramika
6	Hodnik	7,68	15,47	keramika
7	Stepenište	3,23	8,93	keramika
8	Spavaća soba	11,20	13,55	parket
9	Kupatilo	4,53	9,52	keramika
10	Spavaća soba	10,95	13,29	parket
NETO POVRŠINA		74,93		
BRUTO POVRŠINA		92,10		

**ПОТКРОВЉЕ-новопројектовано стање**

TABELA POVRŠINA - potkrovlje				
R. Br.	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	O(m')	obrada poda
1	Terasa	11,54	17,45	keramika
2	Dnevna soba	27,74	22,18	parket
3	Kupatilo	4,36	8,36	keramika
4	Hodnik	4,60	9,45	keramika
5	Stepenište	3,96	9,00	hrast
6	Soba	9,21	12,50	parket
7	Soba	16,03	16,30	parket
NETO POVRŠINA		77,44		
BRUTO POVRŠINA		92,10		

**Конструкција објекта**

У конструктивном погледу објекат је масивног система са масивним зидовима од термо блокова, у приземном делу објекта, а у поткровном делу реконструкцијом и доградњом објекта превиђени су зидови од термо блокова и преградни зидови од пуне опеке. Темељење објекта предвиђено је АБ темељним тракама димензија 60/40/100цм, ојачане темељним гредама димензија 25/40цм. Међуспратна конструкција је типа ЛМТ д=20 цм. Спољашњи зидови у приземном делу су од термо блокова д=25цм, унутрашњи зидови од пуне опеке д=12цм, идентична ситуација је и у поткровном делу. Изнад објекта је пројектован двоводни изломљени кров који прати облик основе објекта, са кровном баџом на западној страни крова, са класичном дрвеном конструкцијом и покривачем од фалцованог црепа.

**Архитектонска обрада објекта**

Материјализација фасаде је типа „Демит“. Спољашњи зидови су

	<p>обложени каменом вуном д=10цм као термоизолацијом, са завршном обрадом од акрил пласта и декоративних листела у облику опеке.Хоризонтални и вертикални олуци урађени су од пластифицираног поцинкованог лима у боји по избору инвеститора.</p> <p><b>Инсталације објекта</b>  <b>Електроинсталације објекта:</b>  Стамбено - породични објекат користи постојећи струјни прикључак.  <b>Инсталације водовода и канализације:</b>  Стамбено - породични објекат користи постојеће ВиК прикључке.</p>
<p><b>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b></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><b>Плански основ</b></p>	<p>Плана генералне регулације З "ЦЕНТАР СЕВЕР" ("Службени гласник града Лесковца", бр.07/14)</p>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</b></p>	<p>Сходно графичким прилозима наведеног планског основа, предметна грађевинска парцела налази се у целини З, блок бр.23.</p> <p>Имајући у виду наведену намену простора и припадајућу зону предметне грађевинске парцеле, из Плана генералне З "ЦЕНТАР СЕВЕР" ("Службени гласник града Лесковца", бр.07/14) важе следећа правила грађења:</p> <p><b>Целина З П= 13,76ха, Блок 23</b>  Претежна намена: -породично становање спратности од П, П+1 до П+2; евидентиран је објекат вишепородичног становања у ул.Војводе Мишића, спратности П+2+Пк.  Обухват: одређен је осовином ул.Цара Душана и дела новопланиране улице са југа, осовином ул.Бабичког одреда и ул.Степе Степановића са истока, осовином ул.Саве Ковачевића на северозападу и на западу ул.Ивана Милутиновића.  <b>Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености</b>  Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).  Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.  Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.  <b>Надземна грађевинска линија</b>  Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од</p>

	<p>врсте објеката.</p> <p>Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.</p> <p>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; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле; минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.</p> <p><b>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- у непрекинутом низу -објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;</li> <li>- у прекинутом низу -објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;</li> <li>- као слободностојећи -објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и</li> <li>- као полуатријумски -објекат додирује три линије грађевинске парцеле.</li> </ul> <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p> <p><b>Висина објекта</b></p> <p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена ( за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.</p> <p><b>Релативна висина објекта</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;</li> <li>-Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.</li> </ul> <p><b>Кота приземља објекта</b> одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</li> <li>-Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;</li> <li>-За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).</li> </ul> <p><b>Грађевински елементи на нивоу приземља</b> могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-излози локала -0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;</li> <li>-транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 м но целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;</li> <li>-платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом -1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,</li> <li>-конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 м.</li> </ul> <p><b>Грађевински елементи</b> (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице)</p>
--	---

	<p>на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију –уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-на делу објекта према предњем дворишту 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;</li><li>-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50m) -0,60m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;</li><li>-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) -0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;</li><li>-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражне линије суседне парцеле 5,0m) -1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.</li></ul> <p><b>Отворене спољне степенице</b> -могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m; Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p> <p><b>Начин обезбеђивања приступа парцели</b></p> <p>-Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 м.</p> <p><b>Паркирање и гаражирање</b></p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то -једно паркинг или гаражно место на један стан.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели бр.12. Нормативи за паркирање по наменама</p> <p>Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.</p> <p>Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.</p>
--	---



**Табела 12. Нормативи за паркирање по наменама.]**

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинџ место на:
Становање	Стамбени блок	м <sup>2</sup>	70
	Вишеетажна зграда ван блока	м <sup>2</sup>	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен	23-35 7-9
	Агенције	м <sup>2</sup> запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м <sup>2</sup> запослен	30-45 5-7
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Универзитети	студенти	5-10
	Позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5-10
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Библиотека	м <sup>2</sup>	30-45
	Индустрија	м <sup>2</sup> запослен	100-150 15-50
	Електросервис	м <sup>2</sup> запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м <sup>2</sup> запослен	60-80 3-5
	Магацини и складишта	запослен	3-5
	Продавнице	Робне куће	м <sup>2</sup> запослен
Супермаркети		м <sup>2</sup>	50-80
Мешовита трговина		м <sup>2</sup>	20-40
Млекара, продавница хлеба		м <sup>2</sup>	30-600
Посластичарница		м <sup>2</sup>	40-80
Дуван, новине		м <sup>2</sup>	20-30
Пијаца		тезга	4-6
Техничка роба		м <sup>2</sup>	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостиница, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе кревети	3-5 5-8
Здравствени објекти	Болнице	м <sup>2</sup> запослени кревети	40-100 5-10 7-20
	Амбуланте	м <sup>2</sup> запослени	30-70 3-7
	Апотека	м <sup>2</sup>	30-45
	Домови за старе	кревети	5-10

#### **Одводњавање и нивелација**

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.

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

#### **Архитектонско обликовање**

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

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препоручује се

изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

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

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

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

Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Спољни изглед објеката, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

**Ограђивање**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

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

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м 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 м, 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 отварати ван регулационе линије.

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

У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују.

**Изградња других објеката на истој грађевинској парцели**

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

**Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:**

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцелу у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта, могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.

- Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама а делимично и на вишим етажама;
- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;
- Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели;

-За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

-Габарити објеката који се налазе између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;

-У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције исподи објекта не могу прелазити грађевинску линију;

-Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;

-У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе;

-У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције.

-У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зоне 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).

**Правила грађења у зони породичног становања на парцелама чија је површина мања од најмање прописане површине и ширине или прописане површине а мање ширине од најмање утврђене**

**Целина 1 (подцелине 1а и 1б), целина 2, целина 3 и целина 4- (претежне намене намене породично становање)**

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, или је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција, доградња и надградња постојећих стамбених објеката. Није предвиђена градња нових самосталних објеката на парцелама.

Реконструкција, доградња, надградња могућа је под следећим условима: Индекс изграђености, индекс заузетости и спратност објекта зависе од величине парцеле и то:

-постојећи стамбени објекти на парцели могу да се дограђују и реконструишу до максималних параметара прописаним за подстандардне парцеле у зависности од површине парцеле:

**За парцеле мање површине од 200м<sup>2</sup> до 100м<sup>2</sup>**

- спратност П+Рк
- индекс искоришћености 50%
- индекс изграђености 1.

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција и доградња постојећих стамбених објеката под следећим условима:

- спратност П+1
- индекс искоришћености 60%

	<p>-индекс изграђености 1.</p> <p>Катастарска парцела мање површине од 100м<sup>2</sup>, не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објеката.</p> <p>-реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу</p> <p>-уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,8м;</p> <p>-минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,</p> <p>Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.</p> <p>-уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.</p> <p>-објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање</p> <p>-у зонама где егзистирају парцеле мање од утврђене површине и ширине парцеле, постоји могућност укрупњавања парцела до неопходног минимума за грађевинску парцелу; у случају укрупњавања парцеле, важе услови и параметри за зону становања средњих густина и минималне површине грађевинске парцеле 300м<sup>2</sup>, као и правила грађења за минималну удаљеност објекта од међе и од постојећих објеката.</p> <p>-урбана трансформација становања из породичног у вишепородичног становања, могућа је укрупњавањем парцела до неопходног минимума за вишепородично становање од 600м<sup>2</sup>, уз обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.</p>
<b>Спратност објекта</b>	Према идејном решењу П+Пк.
<b>Индекс изграђености</b>	Максимални индекс изграђености по плану је 1. ( према ИДР 0,995)
<b>Индекс заузетости %</b>	Максимални индекс заузетости по плану је 50%. (према ИДР 49,78%)
<b>Зеленило</b>	Према идејном решењу 30,98%.
<b>Паркирање</b>	Решити на грађевинској парцели према нормативу 1 паркинг место/1 стамбену јединицу.
<b>Габарит објекта, БРГП / дужина</b>	Габарит објекта према идејном решењу. Укупна бруто површина објекта 184,20 м <sup>2</sup> .

<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	У идејном решењу грађевинска линија је планирана са дозвољеним растојањем од регулационе линије тј. иза планом прописане грађевинске линије.
<b>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</b>	Према ситуационом плану ИДР.
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	Према ситуационом плану ИДР.
<b>Висинске коте</b>	Према ИДР у складу са прописима и правилима грађења.
<b>Кров</b>	Кров предметног објекта према ИДР - по избору пројектанта, у складу са прописима.
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	/
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</b>	Према ИДР у складу са прописима, по избору пројектанта.
<b>Етапност изградње</b>	Цео објекат.
<b>Карактер (стални или привретени)</b>	Стални.
<b>Прилаз објекту</b>	У складу са ситуацијом ИДР, прилаз предметној КП бр. 2689 КО Лесковац остварује се са јужне стране из улице Николе Тесле.
<b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b>	Површинске воде са грађевинске парцеле не могу се усмеравати према суседним парцелама. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према улици.
<b>Нивелација парцеле</b>	/
<b>Услови за изградњу осталих објекта у склопу грађевинског комплекса</b>	/

Инжењерско-геолошки услови	/	
Мере заштите	<ul style="list-style-type: none"> <li>У складу са Законом о безбедности и здрављу на раду ("Службени гласник РС", бр. 101/2005, 91/2015 и 113/2017 – др.закон);</li> </ul> <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 датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).</p> <p><b>Напомена:</b> <b><u>Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</u></b></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"/>	/
<b>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</b>		
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);		/
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 објеката – "Сл. гласник РС", бр, 72/2018);		/

**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);**

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).

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).

**Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.**

/

/



О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	<p>0-Главна свеска, бр. ИДР-А0-31/2019 од јула 2019. године.;</p> <p>1-Пројекат архитектуре, бр. ИДР-А0-31/2019 од јула 2019. године.;</p>
	Пројектант	<p>"АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ" Брестовац ул. Трг Слободе бр.11,</p> <p>- Одговорно лице пројектанта: Мирослав Стојановић</p> <p>- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Марија Момчиловић дипл. инж. арх. Број лиц. 300 А00056 19 - Инжењерска комора Србије.</p>
	Сагласност власника (држаоца) суседних парцела	<p>Изајава <b>Јовановић Боривоја</b> сувласника КП бр. 2688 КО Лесковац о сагласности за реконструкцију и доградњу породичног објекта на КП бр. 2689 на удаљености мањој од дозвољене планом односно на самој међи, од 22.07.2019. године Бр. евиденције: УОП -I:817-2019. Јавни бележник Милош Соколовић.</p> <p>Изајава <b>Јовановић Слободана</b> сувласника КП бр. 2688 КО Лесковац о сагласности за реконструкцију и доградњу породичног објекта на КП бр. 2689 на удаљености мањој од дозвољене планом односно на самој међи, од 24.07.2019. године Бр. евиденције: УОП -I:836-2019. Јавни бележник Милош Соколовић.</p>
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	<p>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.</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</p>	

	<p>класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 72/2018).</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, 83/2018, 31/2019, 37/2019).</p>	
<b>Поука о правном леку</b>	<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 са позивом на бр. 97 21-058.</p>	
<b>Локацијске услове доставити</b>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>	
<b>Такса</b>	<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 <math>(184,20\text{m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2) = \underline{\underline{10.499,40 \text{ дин.}}}</math> на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и <b>доказ о уплати потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-23238-LOC-1/2019.</b></p>	
<b>Обрађивач предмета</b>		<b>Шеф одељења за урбанизам</b>
Младеновић Александар, маст. инж. грађ.		Стојановић Жикица, дипл. ецц.
*место за електронски потпис		