

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Илић Пејић Александре из Грделице (Варош) и Пејић Марка из Велике Биљанице, који је поднет преко пуномоћника Љубић Жарка, одговорног лица Бироа за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „Инкопројект планирање“ из Лесковца, 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, 83/18, 31/19 и 37/19), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), а у вези члана 18 (сб) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 31/19) и Плана генералне регулације 11- „Насеље између бојничког и лебанског пута“ за блокове 45, 69, 70 и 71 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу породичног стамбеног објекта на КП бр. 3791/12 КО Горње Стопање

Број предмета	ROP-LES-16671-LOC-2/2019 заводни бр. 353-247/19-02	
Датум подношења захтева	26.07.2019.год.	
Датум издавања локацијских услова	22.08.2019.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	Илић Пејић Александра и Пејић Марко
	Адреса	Грделица (Варош), ул. 13. бригаде бр. 9 и Велика Биљаница
Подаци о пуномоћнику	Име и презиме / назив лица	Љубић Жарко ПР „Инкопројект планирање“ Лесковац
	Адреса	ул. Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац
	Пуномоћје	Пуномоћје бр. 12/06/2019 од 12.06.2019. године приложено је 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		
3.Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>- Катастарско топографски план урађен од стране геодетског бироа „Геокота“ Лесковац бр. 955-065-6537/2019 од марта 2019. Године</p> <p>- Услови за пројектовање и прикључење бр. Д.10.02-225913/1 од 15.07.2019. године, издати од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, огранак Електродистрибуција Лесковац</p> <p>- Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 05.07.2019. године издати од ЈКП „Водовод“ Лесковац, ул. Пана Ђукића бр.14.</p> <p>- Услови за пројектовање и прикључење на јавни пут бр. 3118/19 од 10.07.2019. године, издати од ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац, ул. Трг револуције бр.45.</p>		
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама				
Адреса локације	Горње Стопање			
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<p>У склопу ЦЕОП-а, прибављена је од РГЗ-а, СКН Лесковац, следећа документација:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-11610/2019 од 02.08.2019.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-11610/2019 од 05.08.2019.године, издата од РГЗ – Одељења за катастар водова Врање • Списак парцела К.О. Горње Стопање (површина катастарске парцеле) бр. 952-04-065-11610/2019, издат од стране РГЗ - Служба за катастар непокретности Лесковац, дана 06.08.2019.године. 			
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	
	3791/12	Горње Стопање	400 m ²	
Подаци о постојећим објектима на парцели				
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	/			

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

Сажети технички опис из идејног решења

1.1. Општи подаци о локацији објекта

Предмет идејног решења је породични стамбени објекат спратности П, на КП бр. 3791/12 КО Горње Стопање. Предметна катастарска парцела је правоугаоног облика и заузима површину од 400 m².

Граница грађевинске парцеле: са северне стране КП бр. 3791/10 КО Горње Стопање; са западне стране КП бр. 3791/20 КО Горње Стопање (планирана улица по ППР-у 11: слепа улица); са јужне стране КП бр. 3791/14, са источне стране КП бр. 3791/1 КО Горње Стопање (планирана улица по ППР-у 11: ул. Обилићев Венац). На предметној парцели не постоје изграђене физичке структуре.

Позиционирање планираног објекта

Планирани објекат се позиционира са мин. удаљењем 3,01m у односу на регулациону линију на источној страни парцеле- границу са КП бр. 3791/1 КО Горње Стопање, која је у ППР-у 11 планирана као саобраћајница; удаљење габарита објекта од регулационе линије на западу - границе са парцелом 3791/20 је 3,03m која је такође ППР-ом 11 планирана као саобраћајница.

Паркирање је решено у оквиру предметне грађевинске парцеле надземно. Укупан број потребних паркинг места по усвојеном нормативу: ППМ за становање/стан-укупно 1 паркинг место димензија 2.50 m x 5.00 m.

Прилази

Главни прилаз стамбеном објекту је са источне стране грађевинске парцеле. Главни улаз у објекат планиран је са јужне стране, преко приступног степеништа које има висину +0.45 у односу на референтну коту терена ±0.00.

Опис климатских услова и зона сеизмичности и других услова локације објекта

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на којем је предвиђена изградња је релативно раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавање земљишта. Доминантни ветрови су из правца севера.

1.2. Обликовне, програмске и функционалне карактеристике објекта

Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење пете фасадне равни и избор боја су решени у складу са постојећим урбархитектонским условима локације. Планирани објекат је сталног карактера. Положај и оријентација објекта у складу су са идејним решењем непосредно, а проистекли су из услова које је диктирала локација, који су такође у вези са обезбеђивањем правилне инсолације, аерације и прегледности.

Обликовање објекта

У архитектури и обликовању објекта доминира сведена форма фасадних равни, уз примену савремених материјала. Кров је решен као двоводан, са надстрешницом изнад улаза која је такође двоводна. Преко габарита носећих зидова препуштен је 50 cm приземне етаже, са нагибом кровних равни 35°. Материјализација крова/покривач –фалцовани цреп. Кота венца је 3.22m а кота слемена 7.16m. Кровни покривач се поставља на дрвену подконструкцију смештену у таванском простору. На објекту су планиране хоризонталне и вертикалне олучне цеви за одвођење атмосферских вода.

Програмске и функционалне карактеристике

Приземна етажа објекта: Кота готове плоче приземне етаже је пројектована на коти +0.45m, а кота готовог пода на + 0.55m. Пројектом је планирано улазно предсобље, које има директну везу са отвореним постором у којем су смештени дневни боравак, трпезарија и кухиња са оставом. Из овог јединственог простора може се ући у спаваће собе, купатило, тоалет и вешерницу. Остављена је могућност да се формира дегажман, односно да се простор прегради тако да се спаваће собе, купатило и вешерај изолују од осталих просторија намењених дневним активностима. Светла висина приземља је 260 cm, односно 250 cm након полагања подне конструкције и облоге.

	<p>Партерно уређење је пре свега у функцији објекта –пешачке и колске стазе воде до објекта који је смештен у унутрашњости парцеле. Главни прилаз објекту планиран је са источне стране парцеле. У задњем дворишту и са бочних страна парцеле предвиђено је зеленило. Пешачки прилаз и део око објекта се попљочава бехатон плочама.</p> <p>Инфраструктура Сви инфраструктурни прикључци решаваће се на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа. Није планирано прикључење објекта на топловодну мрежу. Грејање објекта је индивидуално на чврсто гориво.</p> <p>1.3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундирања и избором конструктивног система Основни конструктивни склоп објекта чине носећи зидови од пуне опеке, дебљине: - спољашњи $d = 20\text{cm}$ - унутрашњи $d = 20\text{cm}$ и $d = 12\text{cm}$ Таваничну конструкцију чини лака монтажна таваница типа „ферт“, $d = 16+4\text{ cm}$. Зидови се укрупљују хоризонталним и вертикалним армирано бетонским серкљажима МБ50. Сви спољашњи и унутрашњи носећи зидови се зидају пуном опеком дебљине $d = 20\text{cm}$ у подужном малтеру. Спољашњи зидови се облажу стиропором $d = 8\text{ cm}$, у склопу „демит“ фасаде. Темљење се врши темљним тракама, на дубини од 80 cm. Као подна конструкција на тлу је предвиђена АБ плоча $d = 10\text{cm}$. Плоча изнад приземља је полумонтажна међуспратна конструкција типа „ферт“ $d = 16+4\text{ cm}$.</p> <p>1.3. Опис предвиђених материјала Унутрашња обрада Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилу, wc-у и кухињи. У овим просторијама предвиђене су зидне керамичке плочице. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје. Подне облоге (паркет, керамичке плочице, гранитна керамика и сл.) су пажљиво одабране. Плафонске конструкције су приљубљеног типа, израђене од кречног малтера у слоју од 1.5cm и боје се полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.</p> <p>Спољашња обрада Фасадни зидови су пројектовани тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. По целом обиму објекта, а у ширини слоја термоизолационог материјала уграђује се „Z“ перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Објекат је комплетно термички и хидроизолизован, у складу са наменом и прописима. Предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем од фалцованог црепа. Спољашња и унутрашња столарија је алуминијумска са термо прекидом и двоструким застакљењем $d = 4+12+4\text{ mm}$. Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.</p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Категорија објекта: "А"; • Класификациона ознака: 111011 – Стамбене зграде са једним станом - Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће (до 400m^2 и П+1+Пк (ПС)); • Учешће у укупној површини објекта: 100%

Правила уређења и грађења

Плански основ	<p>План генералне регулације 11- „Насеље између бојничког и лебанског пута“ за блокове 45, 69, 70 и 71 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14)</p>
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа	<p>Према Плану генералне регулације 11 ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14) предметна КП бр. 3791/12 КО Горње Стопање, на којој се планира изградња стамбеног објекта, налази се у целини 3, подцелини 3а, са наменом породично становање (самостојећи објекти).</p> <p>УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 3/БЛОК 70 - Налази се између осовина старог корита Хисарског канала, осовине Ул. Раде Жунића, Ул. Мокрањчеве, западне обилазнице и границе грађевинског подручја са западне стране. Намењен је становању, централним делатностима дуж главних улица, школству и социјалној заштити - дечијој установи и ТС 110/10 кV-3.</p> <p>Заступљене су следеће намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> - породично становање, са објектима спратности П до П+1+Пк; - неизграђена површина у централном - функцији пољопривредних површина; - у северозападном делу појединачни комплекс у функцији трговине (Home centar „Vera“); - западно од изграђеног дела насеља канал бара – нови хисарски канал и постојеће пољопривредне површине уз канал. <p>Изграђени објекти су углавном чврстог бонитета, а у мањој мери заступљени су објекти мешовитог и слабог.</p> <p>Подела на подцелине:</p> <p>Подцелина 3а – изграђено, уређено породично становање;</p> <p>Подцелина 3б – делимично изграђено, уређено породично становање и неизграђено и неуређено грађевинско земљиште, које се користи као пољопривредно земљиште;</p> <p>Подцелина 3ц – изграђено, уређено породично становање (у севернозападном делу је изграђени комплекс складиште грађевинског материјала) и неизграђено и неуређено грађевинско земљиште, које се користи као пољопривредно земљиште.</p> <p>2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</p> <p>2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА - ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА</p> <p>2.1.1. Претежна намена простора са поделом простора на функционалне целине</p> <p>Простор обухваћен Планом налази се у границама грађевинског подручја и подељен је на просторне целине у чијим оквирима налазе се урбанистичко функционалне целине.</p> <p>Целина 3 П= 42,80ха (Блок 70)</p> <p>Земљиште: грађевинско земљиште.</p> <p>Претежна намена: породично становање, вишепородично становање, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања, основно образовање и дечја заштита, комуналне делатности.</p> <p>Обухват: просторни положај целине је у северном делу обухвата Плана. Граница ове целине са истока је регулација саобраћајнице по тзв. "Старом хисарском каналу", са северне стране граница се протеже дуж регулације ул. Раде Жунића, са западне стране је до регулације планиране западне обилазнице и са јужне стране граница се протеже регулацијом ул. Мокрањчева и завршава до саобраћајнице која представља источну границу.</p> <p>Подцелина 3а П= 20,04ха, део Блока 70</p>

Претежна намена: породично становање средњих густина насељености и становања, вишепородично становање, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања; основно образовање и дејча заштита.

Обухват: просторни положај подцелине је у источном делу целине 3. Граница ове подцелине на истоку је ул. Мокрањчева, са северне стране граница се протеже дуж регулације ул. Раде Жунића, са западне стране је регулација новопланиране ул. Косовских јунака и са јужне стране граница се протеже ул. Мокрањчева и завршава до ул. Мокрањчеве.

Планира се: задржавање постојеће зоне становања и њено унапређење.

Постојећи грађевински фонд се задржава и унапређује према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (санацију, адаптацију, реконструкцију, доградњу).

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката остале намене (стамбени, помоћни, пословни).

Планира се изградња нових породичних објеката у западном и централном делу подцелине.

Реализација и спровођење: сви садржаји у обухвату подцелине реализују се према правилима из ППР-а 11.

Табела 7 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Стамбени блок	стан	1
	Вишетажна зграда ван блока	стан	1
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	м ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	м ²	50-80
	Мешовита трговина	м ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м ²	30-600
	Посластичарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Техничка роба	м ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Амбуланте	м ² запослени	30-70 3-7
	Апотека	м ²	30-45

2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Постојећа претежна намена становање средњих густина се задржава планом, уз могућност изградње вишепородичних стамбених објеката (на основу пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације), урбаном трансформацијом породичног становања у вишепородично становање и тоталном реконструкцијом делова са лошим грађевинским фондом (подцелина 1а), уз обавезу уређења слободних површина и обезбеђивање паркинг простора на парцели.

Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење и сл.), постићи хармоничан однос са планираним структурама и створити пријатан амбијент.

Становање:

Предложеним планским решењем задржавају се постојеће зоне становања, и даје се могућност за њено унапређење по принципима унутрашњег ширења, односно повећањем индекса заузетости и изграђености на грађевинској парцели; интегрисати различите садржаје уколико нису у супротности са основном наменом.

У зони становања средњих густина заступљена два типа стамбене изградње

-породично становање (слободностојећи објекти, двојни објекти, објекти у низу),

-вишепородично становање

У зони породичног становања могуће је градити: стамбене објекте, стамбено-пословне објекте (преовлађујућа намена је становање), пословно-стамбене објекте (преовлађујућа намена је пословање), пословне објекте и објекте јавне намене.

Реконструкција се може вршити у оквиру зона породичног становања.

У зонама где су прекорачени индекси заузетости и изграђености на нивоу зоне, не предвиђа се повећања густине насељености и густине становања, већ само опремање недостајућим садржајима.

Унапређење зоне врши се доградњом до мах.П+2+Пк.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а

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.

3.1. Грађевинско земљиште

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).

3.1.1. Општа правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Општа правила парцелације су елементи за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Облик и површина грађевинске парцеле: независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.

Свака грађевинска парцела мора имати **директан приступ** на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

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.

Грађевинска парцела може се формирати препарцелацијом и парцелацијом до утврђеног минимума на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле.

Исправка граница парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове формирања грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска

парцела 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.
Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске парцеле.

3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све целине у обухвату Плана.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила и посебна правила грађења за подцелине**.

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 јавној површини или коридорима 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, целинама и подцелинама.

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

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања, привређивање и пратеће садржаје у функцији становања.

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

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 други компатибилни објекти.

У оквиру грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, дозвољена је изградња других објеката, као пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели компатибилних намена бр.4.

Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена

До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености

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.

Надземна грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката.

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

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.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и
- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

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.

Удаљеност од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50м
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50м
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта..... 4,00м
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу..... 1,50м.

Висина објекта

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.

Релативна висина објекта

- Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- 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.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

- Кота пода приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота пода приземља нових објекта може бити 1,20м виша од нулте коте;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице) могу да пређу грађевинску линију, за индивидуалне, двојне и вишепородичне објекте и то:

- уколико је мин. 3,0м удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:
- на делу објекта према предњем дворишту 1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) -0,60м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) -0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице) за објекте у низу, уколико је грађевинска линија удаљена најмање 3м од регулационе, могу да пређу преко основне линије габарита објекта и то:

- препуст до 2,50м према предњем и задњем дворишту (сви објекти, без обзира на оријентацију);

- препуст до 1,5м, први и последњи објекат у низу, уколико је међусобно растојање основног габарита објекта од објекта на суседној парцели најмање 4м.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м; Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Начин обезбеђивања приступа парцели

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

Паркирање и гаражирање

За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објеката и врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

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. 7. Нормативи за паркирање по наменама

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

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

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.

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 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 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградаживати 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 отворати ван регулационе линије.

1.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама

СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1А И 1Б, ПОДЦЕЛИНАМА 2А, 2Б, 2Ц, 2Е И 2Ф, ПОДЦЕЛИНАМА 3А И 3Б, ПОДЦЕЛИНИ 4А И ПОДЦЕЛИНИ 5Ц

Доминантна намена: Становање (породични и вишепородични објекти), вишепородични објекти социјалног становања, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања и дуж линијских центара

Пратеће намене у оквиру зоне становања: у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - слободностојећи објекти: подцелине **1а и 1б**, подцелине **2а, 2б, 2ц, 2е и 2ф**, подцелине **3а и 3б**, подцелине **4а** и подцелина **5ц**

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи стамбени објекат 300 м²

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

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

Положај објеката у односу на регулацију, грађевинске линије и границе грађевинске парцеле

Грађевинска линија је линија до које и на којој је могућа изградња објекта. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктуре и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

У случају замене објекта објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте. Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу површина јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити.

Код планирања и изградње нових објекта у прекинутом низу минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%), и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 – План регулације и нивелације;

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Најмања дозвољена међусобна удаљеност нових породичних стамбених објеката је 4,0м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0м.

Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле

На грађевинским парцелама за изградњу код породичних слободностојећих објеката чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела минимално растојање од суседних бочних парцела износи 2,5 м.

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:

- на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00м

- на делу бочног дворишта јужне оријентације..... 3,00м

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од

	<p>3,00м, у случају реконструкције немогу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p> <p>Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.</p> <p>Породично становање (слободностојећи објекти) - индекс заузетости парцеле:..... 50%</p> <p>Највећа дозвољена спратност и висина објеката Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. С+П+2+Пк (сутерен, приземље, две етаж и поткровље).</p>
Габарит објекта, Бруто површина објекта	Габарит објекта 12,24 cm x 10.27cm Бруто површина планираног објекта П=125.73 m ²
Индекс изграђености	Према идејном решењу 0,314
Индекс заузетости %	Према идејном решењу 31,43 % (Према плану 50%)
Паркирање	1 паркинг место на предметној КП бр. 3791/12 КО Горње Стопање
Спратност објекта	П (приземље).
Број функционалних јединица/станава	1 функционална јединица
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	Кота терена ± 0.00 m Кота венца + 3,22 m Кота слемена + 7,16 m Спратна висина приземља 280 cm
Кров	Према идејном решењу - оријентација слемена север-југ - нагиб крова 35°
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Главни улаз у објекат планиран са јужне стране преко приступног степеништа које има висину +0.45m у односу на референтну коту терена ±0.00 m.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал /	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела и идејном решењу.
Етапност изградње	Цео објекат.

Карактер (стални или привремени)	Стални.	
Прилаз парцели и објекту	Према условима за пројектовање и прикључење на јавни пут бр. 3118/19 од 10.07.2019. године, издатим од ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац „КП бр.3791/12 КО Горње Стопање има могућност приступа са планираних саобраћајница са источне и западне стране.Алтернативни начин прикључења (до реализације недостајуће линијске инфраструктуре) постоји преко КП бр. 3791/20 КО Горње Стопање (која по облику, величини и планираној намени представља саобраћајницу), обезбеђивањем службености пролаза , до КП бр. 3619/4 КО Горње Стопање и улице Мокрањчеве.“	
Одводњавање	Површинске воде са предметне парцеле не усмеравају према суседним парцелама.	
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.	
Зелене површине	42.50 %	
Мере заштите	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.	
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима.	
Енергетска ефикасност	Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда.	
Посебни услови	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, 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 checked="" type="checkbox"/>	Одговор на захтев бр. Д.10.02.-258551/1 од 15.08.2019. године и услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. Д.10.02.-225913/1 од 15.07.2019. године, издати од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ дооБеоград, огранак Електродистрибуција Лесковац и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0-Д-10.02.-208496-19-УГП који је потребно попунити, потписати и доставити уз захтев за пријаву радова.

Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од 12.08.2019. године и услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру бр. 54/2019 од 05.07.2019. године издати од ЈКП „Водовод“ Лесковац
Услови у погледу прикључења на јавни пут	<input checked="" type="checkbox"/>	Обавештење бр.3798/1 од 09.08.2019. године и Услови за пројектовање и прикључење на јавни пут бр.3118/19 од 10.07.2019. године издати од ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац.
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input type="checkbox"/>	/
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину (сходно члану 55. тачка 4а Закона о планирању и изградњи)	<input type="checkbox"/>	Предметни објекат се не налази на листама I и II према Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/2008), а у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09)

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 и 96/2016);</p>	<input type="checkbox"/>		
<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 објеката ("Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);</p>	<input type="checkbox"/>		
<p><u>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 објеката ("Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);</u></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.	

	<p><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити елаборат енергетске ефикасности.</u></p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p> <p>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19).</p> <p>Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18 и 31/19 и 37/19), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014 83/18, 31/19 и 37/19).</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. 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, „Службени гласник РС“, бр.15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од $125.73 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{7.166,61 \text{ дин.}}}$</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 имаоца јавних овлашћења, потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-16671-LOC-2/2019.

Обрађивач

Ђермановић Марија инг.грађ.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жикица Стојановић, дипл. ецц.