

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Стојиљковић Срђана из Лесковца ул. Првомајска 59а, поднет преко пуномоћника Милуна Ранчића дип.инж-арх, 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 и 09/2020), члана 6-15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације 11 – НАСЕЉЕ ЛЕБАНСКОГ И БОЈНИЧКОГ ПУТА ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14) , издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

*за изградњу породичног стамбеног објекта , спратности П+Пк
на КП бр. 9291/3 КО Лесковац .*

Број предмета	ROP-LES-5299-LOC-1/2020, заводни бр. 353-148/20-02	
Датум подношења захтева	02.03.2020.год.	
Датум издавања локацијских услова	20.03.2020.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	Стојиљковић Срђан
	Адреса	ул. Првомајска 59а, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Милун Ранчић
	Пуномоћје	број МР-1/2020
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"/>	Катастарско - топографски план, израђен од стране Геодетског бироа „Обрадовић“
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		
Адреса локације	ул. Првомајска 59А, Лесковац	

<p>Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-3241/2020 од 04.03.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату; • Уверење бр. 952-04-308-821/2020 од 04.03.2020.год., издата од РГЗ- Одељење за катастар водова Врање. • Списак парцела К.О. Лесковац (податак о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 04.03.2020.год. 		
<p>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)</p>	<p>Број КП</p>	<p>Катастарска општина</p>	<p>Површина катастарске парцеле</p>
	<p>КП бр. 9291/3</p>	<p>КО Лесковац</p>	<p>380 м2</p>
<p>Подаци о постојећим објектима на парцели</p>			
<p>Број објеката који се налазе на парцели/парцелама које је потребно уклонити</p>	<p>/</p>		
<p>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</p>			
<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p>Општи подаци о локацији објекта Предмет Идејног решења је стамбени објекат спратности П+Пк на КП бр. 9291/3 КО Лесковац, намењен за становање једне вишечлане породице. Граница грађевинске парцеле је са северне стране је регулациона линија планиране саобраћајнице која је делом изведена и грађевинска парцела има приступ на јавну површину, са западне стране међна линија са кп. бр. 9291/2, са јужне стране кп.бр. 9270/3 КО Лесковац, а са источне стране кп. бр. 9292/2 КО Лесковац. На предметној катастарској парцели не постоје изграђене физичке структуре. Позиционирање планираног објекта. Планирани породично стамбени објекат се позиционира на предметну грађевинску парцелу (кп.бр.9291/3 КО Лесковац) са мин. удаљењем од 648цм у односу на регулациону линију, а унутар грађевинске линије дате ПГР-ом 11. (Грађевинска линија по ПГР-11 удаљена је од Регулационе линије 3м). У односу нпарцелу са западне стране односно кп.бр. 9291/2 планирани објекат се позиционира са удаљењем око 2.93м у односу на међну линију између парцела (напомена ка парцели 9291/2 КО Лесковац су планирани само отвори помоћних просторија – степеништа и купатила) и 3.01м у односу на међну линију са парцелом 9292/2 објекат на парцели 9292/2 КО</p>		

Лесковац. Од објекта на парцели 9292/2 КО Лесковац планирани објекат је удаљен 4.15м.

Од међне линије између парцела 9291/3 и 9270/3 КО Лесковац објекат је удаљен мин 9.38м.

Позиција новопланираног стамбеног објекта, регулациона линија улице, грађевинска линија, као и планирана грађевинска линија објекта дате су у графичком прилогу бр.1 – Ситуациони план.

Паркирање је решено у оквиру предметне грађевинске парцеле као надземно – у партеру. Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним у ПГР-у 11 и у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр.22/2015.)

Важећи норматив за паркирање по наменама (објектима):

За становање – породичне куће : 1ПМ/стан

Укупан број потребних паркинг места по усвојеном нормативу: 1ПМ

Планирано је 2ПМ у партеру у северозападном углу парцеле.

Димензије паркинг места су усвојене у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

Постојећа инфраструктура. Водоводна, канализациона, електро и ТТ мрежа постоје у непосредној близини грађевинске парцеле. Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.

Прилази.

Главни прилаз објекту је са северне стране грађевинске парцеле. Главни улаз у објекат је такође планиран са северне стране. Поред улаза у објекат планиран је и улаз са западне стране који води у котларницу.

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 породично стамбеног објекта спратности П+Пк је релативно раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта.

Доминантни ветрови су из правца севера.

С обзиром да је предметна парцела нижа од нивоа улице планирано је насипавање терена до коте улице.

Обликовне, програмске и функционалне карактеристике објекта

Урбанистички параметри:

Површина грађевинске парцеле односно КП бр. 9291/3 КО Лесковац износи 380m².

Спратност новопланираног објекта П+Пк

Планирани индекс заузетости парцеле = 24.32%

Планирани индекс изграђености парцеле = 0.46

Укупан број паркинг места је 2.

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 пројектним задатком а проистекли су из услова које је диктирала локација, који су такође и вези са обезбеђивањем правилне инсолације, аерације и прегледности.

На предметној грађевинској парцели предвиђена је изградња стамбеног

објекта спратности П+Пк. У приземљу објекта планиран је улаз у објекат са пратећим просторијама уз становање односно дневни зона објекта (дневна соба са кухињом и трпезаријом, спаваћа соба и помоћне просторије купатило, остава, и котларница. На поткровљу се налази ноћни део објекта односно спаваће собе са купатилом и салон са чајном кухињом.

Обликовање објекта

Облик објекта је произашо из услова које је диктирала локација и жељама инвеститора. У архитектури објекта је јасно изражен кубистички утицај и јасна подела на масе. Циљ је био да се створи миран кутак за боравак једне породице и да се велики део парцеле озелени како би се створила оаза мира у централном градском језгру.

У архитектури и обликовању објекта доминира раизиграна форма фасадних равни, уз примену савремених материјала. Разиграност фасадних умирена је бојама фасаде, које својим меким тоновима дају умирујући утисак. Архитектура објекта је полегла и ненаметљива.

Основни циљ у обликовању био је да планирани простор представља миран и опуштајући простор за живот људи.

Кров је решен као двоводан, препуштен делом преко габарита надземних етажа, са нагибом кровних равни 28 °, материјализација крова/покривач – фалцовани цреп.

Кота венца објекта је 4.50м, 4.83м. Планирана кота слемена објекта је 7.17м у односу на усвојену референтну коту терена парцеле.

Програмске и функционалне карактеристике.

Приземна етажа објекта: Кота готове плоче приземне етаже пројектована је на коти +0.30m, а кота готовог пода на +0.38m у односу на референту коту (± 0.00). У функционалном смислу приземна етажа представља део дневни део објекта и садржи просторије намењене за окупљање и боравак једне породице.

У приземљу су планиране следеће просторије: улазни трем, ходник, котларница, остава, спаваћа соба, купатило, степениште, дневна соба трпезарија и кухиња. Светла висина приземља је 260цм.

На поткровљу је планиран ноћни део објекта односно спаваће собе са купатилом, и салон са чајном кухињом. Светла висина поткровља је 250цм.

Образложење партерног решења

Партерно уређење је пре свега у функцији објекта – пешачке и колске комуникације и паркинг простор су утицали на умањење површина под зеленилом.

Главни прилази објекту планирани су из улице која се пружа са северне стране парцеле. Поплочани прилази су позиционирани са северне стране куће, а направљена је и веза са поплочаним делом са јужне стране објекта, док су остале површине намењене за зеленило. Процент зелених површина је 55.00%. Прилази и део око објекта се поплочава бехатон плочама.

Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре

- Саобраћај

Пешачки улаз-комуникација до главног улаза објекта је из улице са северне стране објекта.

Колски прилаз планиран је такође из улице са северне стране

Паркирање је решено на предметној грађевинској парцели је надземно у партеру. Планирни број паркинг места је 2ПМ.

Инфраструктура –Водовод, Канализација, Електроенергетска инфраструктура, Топлификација, Гасификација

Сви инфраструктурни прикључци решаваће се на основу услова јавних предузећа. Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.

Подаци о конструкцији објекта, условима финансирања и избором конструктивног система

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини масивни зидани систем укућен вертикалним армирано-бетонским серкљажима пресека 20/20см и хоризонталним серкљажима 20/30см. Спољашњи зидови су планирани од опекарског блока д=20см, а унутрашњи д=20см и д=10см.

Темељење стубова предвиђено је на тракастим темељима повезаним темељним контраградама. Темељење се врши на дубини 80см испод референтне коте терена (± 0.00).

Као подна конструкција на тлу предвиђена је АБ плоча d=15см.

Плоча изнад приземља је полумонтажне међусpratне конструкције типа "ФЕРТ" d =16+4 см које се ослањају на греде 20/30см.

Кров је решен као сложен двоводан са нагибом кровних равни 28°. Кровна конструкција је дрвена. Кровни покривач од фалцованог црепа поставља се на дрвену подконструкцију. На објекту су планиране хоризонталне и вертикалне олучне цеви за одвођење атмосферских вода.

Опис предвиђених материјала

- Унутрашња обрада

Зидови

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилу, тоалету и кухињи. У купатилу, као и делу где је предвиђена кухиња, предвиђене су зидне керамичке плочице димензија 20/20 цм. У кухињском делу предвиђено је три реда плочица на висини од 85 цм од готовог пода, а у купатилу и тоалету од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.

Подови

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на графичком прилогу Пресек А-А Идејног решења. За усвојене подне облоге (паркет, керамичке плочице, гранитна керамика и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође прецизно дефинисане у графичким прилозима пројектне документације пројекта архитектуре. Обрада пода сваке појединачне впросторије дата је табеларно у графичким прилозима.

Плафони

Плафонске конструкције су приљубљеног типа, израђене од кречног малтера у слоју 1.5 см. Плафони свих просторија у приземљу и на поткровљу се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.

- Спољашња обрада

Фасадни зидови су пројектовани тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Завршна обрада фасаде је у тону по избору пројектанта. По целом обиму објекта, а у ширини слоја термоизолационог материјала уграђује се »Z« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима код улаза предвиђа ојачање у слоју

	<p>малтера у виду пластичних перфорираних »L« профила 30/30 mm. Прилаз и стазе око објекта изведене су од бехатон плоча преко одговарајућих слојева. Олучне хоризонтале, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од пластифицираног лима d=0.55 mm.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Изолација Објекат је комплетно термички и хидро изолован, у складу са наменом и прописима. Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем од фалцованог црепа. • Столарија Спољашња и унутрашња столарија објекта је алуминијумска са термо прекидом и двоструким застакљењем d=6+16+6 mm. • Инсталације Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа. <p>Прикључак на електродистрибутивну мрежу: У свему према условима ЕПС Дистрибуција ДОО Београд, огранак ЕД Лесковац. За стамбени објекат – потреба за једновременом снагом је $P_{jm}=16.50kW$. Планирано је грејање објекта на чврсто гориво за шта је предвиђена котларница, тражени капацитет је у случају промене начина грејања односно енергента.</p> <p>Прикључење на водоводну и канализациону мрежу. Прикључење на водоводну и канализациону мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења ЈКП „Водовод“ Лесковац, укупна потреба објекта за водом: Потреба за воодм: $7.5 JO=0.68 l/s$</p> <p>Није планирано прикључење објекта на топоводу мрежу, грејање објекта је индивидуално, на чврсто гориво.</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</p> <p>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>Плана генералне регулације 11 – НАСЕЉЕ ЛЕБАНСКОГ И БОЈНИЧКОГ ПУТА ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14);</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Правила из плана:</p> <p>ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ</p> <p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота пода приземља нових објеката 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 (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

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

- 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;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 м но целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,
- конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 м.

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

- уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:
- на делу објекта према предњем дворишту 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50m) -0,60m 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 2,50m) -0,90m, 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 5,0m) -1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

- препуст до 2,50m према предњем и задњем дворишту (сви објекти, без обзира на оријентацију);
- препуст до 1,5m, први и последњи објекат у низу, уколико је међусобно растојање основног габарита објекта од објекта на суседној парцели најмање 4m.

Отворене спољне степенице 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.

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. 6. Нормативи за паркирање по наменама

Tabela 6 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Стамбени блок	стан	1
	Вишеетажна 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

2:

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 ката 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 оgrade 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade. 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије. У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују.

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

Парцеле за објекте од општег интереса по правилу се 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.).

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 преме 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 оријентације1,00м
- на делу бочног дворишта јужне

	<p>оријентације.....3,00м За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 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</p> <p>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)</p> <p>- индекс заузетости парцеле:.....50%</p> <p>Највећа дозвољена спратност и висина објеката</p> <p>Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. С+П+2+Пк (сутерен, приземље, две етаже и поткровље).</p> <p>Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању</p> <p>На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања.</p> <p>Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут.</p> <p>Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат.</p> <p>У зони становања на парцелама већим од 400м², где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте.</p>
Спратност објекта	Према идејном решењу П+Пк.
Индекс изграђености	Према ИДР-у 0,468.
Индекс заузетости %	Максимални индекс заузетости по плану је 50%. (према ИДР 24,32%)
Зеленило	Према идејном решењу 55,00%.
Габарит објекта, БРГП / дужина	Габарит објекта према идејном решењу. Укупна бруто површина објекта 176,25 м ² .
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану ИДР.

Позиција планираног објекта	Према ситуационом плану ИДР.
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 предметних 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	<p>На основу услова ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Земљиште јавне намене - планирана саобраћајна површина планским решењем пружа се правцем запад-исток и дефинисана је осовинским кординатним тачкама број 43,41 и 40. Саобраћајница је планирана источно од улице Мокрањчева у ширини од 5,00м, до осовинске кориднате број 40, а од ове тачке је пашачки пролаз до улице Слогине у ширини од 2,00м. У фактичком сању, саобраћајница је без застора, а прилаз остварују три грађевинске парцеле. • Предметна парцела може оставарити излаз на земљиште јавне намене – саобраћајну површину са своје северне стране (прилаз парцели овако приказан и у достављеном Идејном решењу). • Обзиром да КП бр. 9290/4 и 9291/1 КО Лесковац према јавно доступним подацима представљају приватну својину физичких лица, до реализације планиране саобраћајне површине, прилаз парцели на којој је планирана градња обезбедити преко службености пролаза.

Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.	
Инжењерско-геолошки услови	/	
Мере заштите	<p>У складу са Законом о безбедности и здрављу на раду ("Службени гласник РС", бр. 101/2005, 91/2015 и 113/2017 – др.закон);</p> <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>	
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 checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, бр. 80.0.0.0-D-10.02-79392-20 од 09.03.2020. године, издати од стране ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Лесковац"; и Уговор о изградњи прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0-D-10.02-79392-20-UGP од 09.03.2020.год., издатим од стране Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о.Београд, "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ".
Услови ЈКП Водовода	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издати од стране ЈКП "Водовод" Лесковац, ул. Пана Ђукића 14, заведени под: 24/2020 од 09.03.2020., број досијеа обједињене процедуре ROP- 5299 са графичким приказом.
Услови ЈП Урбаниза и изградња Лесковац	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, бр. 987/20 од 16.03.2020.год. издати од стране предузећа ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац".
Геодетске подлоге које је потребно приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе и захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова по члану 145. Закона		
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, 68/2019;

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, 73/2019);

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, 73/2019);

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 објеката – "Сл. гласник РС", бр, 73/2019).

/

/

Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

/

<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, 73/2019).</p>		/
О локацијским условима		
<p>Саставни део локацијских услова</p>	<p>Идејно решење</p>	<p>0-Главна свеска, бр. 0-03/02/2020, 03.02.2020. године.;</p> <p>Пројекат архитектуре, бр. 1-03/02/2020, 03.02.2020. године.;</p>
	<p>Пројектант</p>	<p>„MULTITEK ELEKTRONIK“ Лесковац, Степе Степановића бр.37, 16000 Лесковац</p> <p>- Одговорно лице пројектанта: Ненад Стефановић</p> <p>-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Александра Ранчић дипл. инж. арх. Број лиц. 300 R025 18 - Инжењерска комора Србије.</p>
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>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.</p>	
<p>Напомене</p>	<p><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити право службености пролаза преко КП бр. 9290/4 и 9291/1 КО Лесковац на основу Услови бр. 987/20 од 16.03.2020.год. издати од стране предузећа ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац".</u></p> <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</p>	

	<p>поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</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 и 09/2020).</p>	
Поука о правном леку	<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. 840-742241843-03 са позивом на бр. 97 21-058.</p>	
Локацијске услове доставити	<ol style="list-style-type: none"> 1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања. 	
Такса	<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 $176,25\text{m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{10.046,25 \text{ дин.}}}$ на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-5299-LOC-1/2020.</p>	
Обрађивач предмета		Шеф одељења за урбанизам
Младеновић Александар, маст. инж. грађ.		Стојановић Жикица, дипл. ецц.
*место за електронски потпис		