

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву инвеститора Зорице Стошић, ул. Јужноморавских бригада бр.170, поднетог преко пуномоћника Сунчице Јоксимовић, одговорног лица архитектонског студија "Сунце" д.о.о из Лесковца, ул. Моше Пијаде бр.21/1, Лесковац, за издавање локацијских услова на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени 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) а у вези члана 54 (с7), став 2 Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 9/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017) а у вези члана 50(с7) став 2 Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.9/20) и Плана генералне регулације 6 (Сл.гласник града Лесковца 31/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, спратности П,
на КП бр. 3116/4, 3116/3 и 3116/2 КО Лесковац

Број предмета	Бр. ROP-LES-28229-LOCH-5/2020 Заводни бр. 353-153/20-02	
Датум подношења захтева	19.03.2020.год.	
Датум издавања локацијских услова	13.04.2020.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	ЗОРИЦА СТОШИЋ
	Адреса	ул. Јужноморавских бригада бр.170, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Сунчица Јоксимовић, одговорно лице архитектонског студија "Сунце" д.о.о из Лесковца
	Адреса	ул. Моше Пијаде бр.21/1, Лесковац
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен
2.Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	-Катастарско-топографски план са заводним бројем РГЗ СКН Лесковац 955-065-26608/2019 од 10.09.2019. године урађен од стране геодетског бироа „Геокота“ Лесковац; -Изјава заменика Државног правобраниоца број

		<p>58/2020 од 27.02.2020.године; -Обавештење број 4915/2 од 22.10.2019. године издато од стране ЈП <i>Урбанизам и изградња Лесковац</i>; -Изјава (сагласност) Живке Павловић корисника суседне парцеле КП бр. 3115 КО Лесковац, оверена код јавног бележника Јасмине Спасић у Лесковцу, ул.Пана Ђукића бр.42, УОП-II: 12115-2019 од 18.11.2019.год.; -Изјава (сагласност) Стошић Миљана и Стошић Сање сувласника предметних парцела КП бр. 3116/4, 3116/3 и 3116/2 КО Лесковац, оверена код јавног бележника Јасмине Спасић у Лесковцу, ул.Пана Ђукића бр.42, УОП-II: 2993-2019 од 21.03.2019.год.; -Изјава (сагласност) Љубише Недељковић и Душице Стојиљковић држалаца објекта број 2 на КП бр. 3117 КО Лесковац, оверена код јавног бележника Јасмине Спасић у Лесковцу, ул.Пана Ђукића бр.42, УОП-II: 11644-2019 од 31.10.2019.год.</p>		
ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА				
Адреса локације		КП бр. 3116/4, 3116/3 и 3116/2 КО Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености		У склопу ЦЕОП-а, под бр. ROP-LES-28229-LOCH-5/2020 прибављена је следећа документација: <ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-4435/2020 од 23.03.2020.год., издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-1160/2020 од 25.03.2020.год., издата од РГЗ - Одељење за катастар водова Врање у .tif формату са пратећом датотеком у .pdf формату; • Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 23.03.2020.год. 		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле	
	3116/4	КО Лесковац	29 m ²	
	3116/3		203 m ²	
	3116/2		371 m ²	
	укупно		603 m ²	
ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ				
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	На предметним катастарским парцелама КП бр. 3116/4, 3116/3 и 3116/2 КО Лесковац, према катастарско-топографском плану и			

	ситуационом плану идејног решења, постоје изграђени објекти у функцији становања, као и помоћни објекти-гаража и надстрешница.
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input checked="" type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања
ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ / ОБЈЕКТИМА / РАДОВИМА	
Сажети технички опис из идејног решења	<p>ОПШТИ ДЕО</p> <p>На основу захтева Инвеститора, приступљено је изради Идејног решења нове градње стамбеног објекта.</p> <p>Објекат се налази на КП бр. 3116/4, 3116/3 и 3116/2 КО Лесковац, у ул. Јужноморавских бригада, у Лесковцу. Укупна површина парцела је Ппар.= 29+203+371 = 603,00 м2, међутим од парцеле 3116/4 са површином од 29м2 издваја се 10,21м2 и од парцеле 3116/2 издваја се 0,34м2 за изградњу предвиђених саобраћајница, тако да је укупна површина према којој се израчунавају сви урбанистички параметри 592,45 м2. Поред објеката који су наведени у листи непокретности у урбанистичке параметре улазе и надстрешница уз објекат бр. 2 на КП 3116/2 КО Лесковац са површином од 7,93м2 и део помоћног објекта бр. 2 на КП 3117 КО Лесковац са површином од 3,65м2. Приступ парцелама омогућен је из ул. Јужноморавских бригада на југозападу и ул. Божицара Динчића на североистоку.</p> <p>НАМЕНА ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</p> <p><u>Предвиђено је уклањање објекта бр. 1 на КП бр. 3116/4 КО Лесковац и објекта бр. 1 на КП бр. 3116/3 КО Лесковац.</u></p> <p><u>Објекат бр. 1 на парцели КП бр. 3116/4 КО Лесковац</u> је објекат са бруто развијеном грађевинском површином од 29 м2. То је помоћни објекат спратности Пр. Приступ објекту је са југозападне стране преко парцеле бр. 3116/3. Објекат је изграђан од старе цигле и малтерисан блатом, лошег конструктивног стања, без хоризонталних и вертикалних серклажа. Конструкција крова је дрвена, са улегнућима која указују на лоше стање кровних греда. Под у објекту је земљани а столарија је непостојећа. Приликом рушења објекта посебно водити рачуна о мерама заштите на раду, као и мерама заштите суседних објеката. Уклањање објекта вршити од кровне конструкције према темељу објекта, постепено. Шут одложити на депонију предвиђену за ту врсту отпада.</p> <p><u>Објекат бр. 1 на парцели КП бр. 3116/3 КО Лесковац</u> је објекат са бруто развијеном грађевинском површином од 53 м2. Објекат је по намени помоћни, спратности Пр. Приступ објекту је са југозападне стране. Објекат је лошег бонитета, рађен од старе цигле и малтерисан блатом, без хоризонталних и вертикалних серклажа. Кровна конструкција објекта је дрвена са видљивим улегнућем, што директно указује да су кровне греде у лошем стању. Под објекта је земљани, док је столарија дрвена. Приликом рушења објекта посебно водити рачуна о мерама заштите на раду и мерама заштите суседних објеката. Уклањање објекта вршити од кровне конструкције према темељу објекта, постепено. Шут одложити на депонију предвиђену за ту врсту отпада.</p> <p>НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ</p> <p>Намена новопројектованог објекта је стамбена. Објекат је</p>

	<p>слободностојећи, спратности Пр.Улаз у објекат формиран је са североисточне стране преко трема, а сама ката приземља је у односу на коту терена подигнута за 60 цм.Функционални распоред просторија у приземљу је такав да је објекат подељен на дневну и ноћну зону. Дневној зони припадају кухиња, трпезарија и дневна соба, као и тоалет, док ноћну зону чине три спаваће собе и купатило. Такође, објекат има и припадајућу котларницу која има приступ како са коте терена (- 0,60), тако и са коте приземља (0,00). Укупна нето површина објекта је 91,08 м2, а укупна бруто површина је 106,53 м2.</p> <table border="1" data-bbox="610 489 1422 974"> <thead> <tr> <th>БР.</th> <th>НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ</th> <th>ПОВРШИНА (м2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Улазни трем</td> <td>8,34</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Котларница</td> <td>8,14</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Ходник</td> <td>5,37</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Кухиња, трпезарија и дневна соба</td> <td>27,34</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Тоалет</td> <td>2,70</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Дегажман</td> <td>4,75</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Спаваћа соба</td> <td>9,71</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Купатило</td> <td>5,07</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Спаваћа соба</td> <td>8,97</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Спаваћа соба</td> <td>10,69</td> </tr> <tr> <td colspan="2">УКУПНО (нето површина)</td> <td>91,08</td> </tr> <tr> <td colspan="2">УКУПНО (бруто површина)</td> <td>106,53</td> </tr> </tbody> </table> <p>КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА Конструктивни систем предметног објекта је масивни зидани са армирано бетонским укрупњењима.Међуспратна констукција ће се изводити од »Ферт« међуспратне конструкције. Темељење објекта биће на аримирано бетонским тракастим темељима. Новопроектовани кров је двоводни са слемомом у правцу југозапад-североисток, кровним нагибом од 27о, а кровни покривач ће бити цреп. Кровна конструкција ће бити изведена је од дрвене резане грађе. Објекат је хидро и термо изолован. Обрада зидова, подова и плафона биће усклађена са наменом сваке од просторија објекта.</p> <p>АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА И ПРИМЕЊЕНИ МАТЕРИЈАЛИ: Фасада је пројектована са употребом једноставних архитектонских форми, чистих и јасних линија. Од материјала биће примењена демит фасада и камен, обликовно и колоритно решена према идеји пројектанта, ау складу са захтевима и потребама инвеститора.</p>	БР.	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА (м2)	1	Улазни трем	8,34	2	Котларница	8,14	3	Ходник	5,37	4	Кухиња, трпезарија и дневна соба	27,34	5	Тоалет	2,70	6	Дегажман	4,75	7	Спаваћа соба	9,71	8	Купатило	5,07	9	Спаваћа соба	8,97	10	Спаваћа соба	10,69	УКУПНО (нето површина)		91,08	УКУПНО (бруто површина)		106,53
БР.	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА (м2)																																						
1	Улазни трем	8,34																																						
2	Котларница	8,14																																						
3	Ходник	5,37																																						
4	Кухиња, трпезарија и дневна соба	27,34																																						
5	Тоалет	2,70																																						
6	Дегажман	4,75																																						
7	Спаваћа соба	9,71																																						
8	Купатило	5,07																																						
9	Спаваћа соба	8,97																																						
10	Спаваћа соба	10,69																																						
УКУПНО (нето површина)		91,08																																						
УКУПНО (бруто површина)		106,53																																						
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>Категорија објекта: " А " ;</p> <p>Класификациона ознака објекта: 111011 - СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ЈЕДНИМ СТАНОМ, ИЗДВОЈЕНА КУЋА ЗА СТАНОВАЊЕ Учешће у укупној површини објекта: 100 %.</p>																																							
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА																																								
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 6 (Сл.гласник града Лесковца 31/15)</p>																																							

<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Према Плану генералне регулације 6 ("Сл.гласник града Лесковца", бр. 31/15), предметне КП бр. 3116/4, 3116/3 и 3116/2 КО Лесковац, на којој се планира изградња стамбеног објекта налазе се у целини 4, блоку 31, намена породично становање.</p>
	<p>ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 6 ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15):</p>
	<p>2.2.ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА</p>
	<p>Правила уређења и грађења у Плану су дефинисана на основу смерница из важећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, усклађених са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/2015), тако да се <u>на оптималан начин хармонизују најповољнији услови за изградњу</u> које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења одређена су за грађевинске парцеле, односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.</p> <p>Систематизована су тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила), за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.</p>
	<p>Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:</p> <ul style="list-style-type: none"> - општих правила за парцелацију, - општих правила за регулацију и - општих правила за изградњу. <p>Општа правила за парцелацију су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.</p> <p>Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).</p> <p>Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објеката, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.</p>
<p>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ</p>	
<p>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ</p>	
<p>Правила за парцелацију</p>	<p>Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може</p>

		<p>се вршити парцелација за слободностојећи објекат.</p> <p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира.</p> <p>Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ		
	Регулациона линија	<p>То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација</i></p>
	Грађевинска линија	<p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.</p>

		<p>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација</p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ		
	<p>Класа и намена објекта чија је изградња забрањена</p>	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, - на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, - у заштитној зони водотокова.
	<p>Положај објекта на парцели</p>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
	<p>Висина објекта</p>	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) на релативно равном терену, на стрмом

		<p>терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта,</p> <p>2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца,</p> <p>3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</p> <p>4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</p>
	<p>Кота приземља објекта</p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <p>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</p> <p>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте,</p> <p>3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима</p>
	<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p>	<p>На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни 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, летња кухиња, и сл).</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>
	<p>Грађевински елементи објекта</p>	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1) излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m,</p>

		<p>а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,</p> <p>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</p> <p>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m,</p> <p>4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p>
	Испади на објекту	<p>Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
	Отворене спољне степенице	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
	Грађевински елементи испод коте тротоара	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме</p>

		<p>нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <p>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</p> <p>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</p> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
	<p>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</p>	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 4 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.</p> <p>Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>
	<p>Одводњавање и нивелација</p>	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>
	<p>Ограђивање</p>	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p>

	<p>Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго</p>	<p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.Објекат који има споменичка својства у обухвату Плана усклађује се према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.</p>		
	<p>2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене</p> <p>2.6.2.1. Претежна намена становање</p> <p>Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.</p> <p>За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m², важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.</p> <p>Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле</p> <p>Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p> <p>Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.</p> <p>За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p> <p>Међусобна удаљеност објеката, поред мин.удаљења 2,5m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.</p> <p>Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.</p> <p>Породично становање</p> <table border="1" data-bbox="609 1633 1458 1864"> <tr> <td data-bbox="609 1633 909 1864"> <p>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле</p> </td> <td data-bbox="909 1633 1458 1864"> <p>Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300,00m², двојног објекта је 400,00m² (две по 200,00m²), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00m², као и објеката у прекинутом низу - 200,00m².</p> </td> </tr> </table>		<p>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле</p>	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300,00m², двојног објекта је 400,00m² (две по 200,00m²), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00m², као и објеката у прекинутом низу - 200,00m².</p>
<p>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле</p>	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300,00m², двојног објекта је 400,00m² (две по 200,00m²), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00m², као и објеката у прекинутом низу - 200,00m².</p>			

		Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 m, двојних објеката 16,00 (два по 8,00 m) и објеката у непрекинутом низу 5,00m.
	Максимална спратност објекта	Четри надземне етажe
	Максимални индекс заузетости	50%
	Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
Габарит објекта, Бруто површина објекта Капацитет, дужина	Габарит објекта према идејном решењу: Површина приземља нето износи 91,08 м ² ; Површина приземља бруто износи 106,53 м ² ; Површина БРГП надземно износи 196,11 м ² ; Укупна БРУТО изграђена површина износи 196,11 м ² Површина земљишта под објектом/заузетост 196,11 м ²	
Спратност објекта	Према идејном решењу спратност стамбеног објекта је П (приземље);	
Висинске коте	Према идејном решењу: Кота венца износи +3,90 m; Кота слемена износи +6,85 m.	
Кров	Према идејном решењу: Оријентација слемена : југозапад-североисток; Нагиб крова: 27 °; Материјализација крова: цреп.	
Број функционалних јединица/станова	Према идејном решењу - 1 функционална јединица .	
Индекс изграђености	Према идејном решењу..... 0,33.	
Индекс заузетости %	Према идејном решењу..... 33,10%. (Према планском документу је мах. 50%;).	
Зелене површине	Према идејном решењу.....30,31%.	

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.
Прилаз парцели и објекту	Према ситуационом плану идејног решења – у складу са издатим обавештењем број 1285/2020 од 01.04.2020. године од стране ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац, Трг Револуције број 45, Лесковац.
Паркирање	Према идејном решењу 2 паркинг места на парцели.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према идејном решењу.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Одводњавање	Површинске воде са КП бр. 3116/4, 3116/3 и 3116/2 КО Лесковац, усмеравати слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са предметне парцеле не усмеравати према суседним парцелама.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Инжењерско-геолошки услови	/
Мере заштите	Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта 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, 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-10.02-99032-20 од 10.04.2020.године издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, огранак Електродистрибуција Лесковац;
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања, градску атмосферску канлаизацију и одвођења отпадних вода	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру бр. 41/2020 од 30.03.2020. године издати од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац;
Услови ЈП „Урбанизам и изградња“	<input checked="" type="checkbox"/>	Обавештење број 1285/2020 од 01.04.2020. године издато од стране ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац, Трг Револуције број 45, Лесковац;
Услови Завода за заштиту споменика културе Ниш	<input checked="" type="checkbox"/>	Одговор на захтев за издавање услова заштите културних добара бр. ROP-LES-28229-LOCH-5/2020, Заводни бр. 353-153/20-02 од 25.03.2020. године (бр. Завода 367/1-03 од 26.03.2020. године) број 367/2-03 од 26.03.2020. год издато од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, ул. Добричка 2, Ниш.
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		
ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.	<input checked="" type="checkbox"/>	<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. 68/2019);</p> <p>2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 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> <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 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></p>

	<p>ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ</p> <p><input type="checkbox"/> 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 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр.73/2019);</p> <p><input type="checkbox"/> 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 објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p>	
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење бр. 49/19 од 29.07 2020. године.</p> <p>(0. Главна свеска бр. 49/19 и 1. Пројекат архитектуре 49/19).</p>	<p>Пројектант: Архитектонски студио "Сунце" д.о.о из Лесковца ул. Моше Пијаде бр.21/1, Лесковац</p> <p>одговорно лице/заступник: Сунчица Јоксимовић</p> <p>Главни и одговорни пројектант: Сунчица Јоксимовић, дипл.инж.арх. (бр. лиценце 300 В272 05).</p>
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>	
<p>Напомене</p>	<p>Према члану 10. став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) прописано је да ако је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објекта јавне намене или јавних површина, надлежни орган ће издати локацијске услове уз обавезу да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу извођења радова, спроведе препарцелација у складу са Законом. Како је планским документом прописано спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објекта јавне намене - саобраћајнице, то је ОБАВЕЗА ДА СЕ ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ СПРОВЕДЕ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.</p>	

	<p><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити:</u> <u>-Пројекат рушења за објекат бр. 1 на парцели КП бр. 3116/4 КО Лесковац и објекат бр. 1 на парцели КП бр. 3116/3 КО Лесковац;</u> <u>- Елаборат енергетске ефикасности;</u> <u>- Пројекат препарцелације.</u></p> <p><u>Пре издавање употребне дозволе Инвеститор је дужан да изврши спајање катастарских парцела бр. КП бр. 3116/4, 3116/3 и 3116/2 КО Лесковац.</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. 73/2019).</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, 145/2014,83/2018,31/2019,37/2019 и 9/20).</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, 145/2014,83/2018,31/2019 и 37/2019), 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, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 и 9/20).</p>
<p>Поука о правном леку</p>	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742241843 - 03 са позивом на бр. 97 21-058.</p>

Локацијске услове доставити	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>
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"Сл. гласник града РС"бр. 15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр.одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од: 57дин./m²х106,53 m² = <u>6 072,21 динара.</u></p> <p>Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 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, потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-28229-LOCH-5/2020.</p>
<p>Обрађивач предмета Радмила Трајковић, дипл.инж.арх.</p>	<p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p> <p style="text-align: right;">*место за електронски потпис</p>