

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Србољуба Нисића, ул. Светоилијска бр.77, Лесковац, поднет преко пуномоћника Бироа за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „DRAFT.ING.M“, Миленко Миленковићо Пр., ул. Бабичког одреда бр. 31, Лесковац, 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 ПГР 5 - "Хисар" ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 21/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

*за изградњу породичног стамбеног објекта са два стана,
спратности По+Су+П+1 на КП бр.8494 и.8495 КО Лесковац*

Број предмета	ROP-LES-7362-LOC-3/2020, заводни бр. 353-212/20-02	
Датум подношења захтева	10.07.2020.год.	
Датум издавања локацијских услова	06.08.2020.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	Србољуб Нисић
	Адреса	ул. Светоилијска бр.77, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Бироа за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „DRAFT.ING.M“, Миленко Миленковићо Пр., ул. Бабичког одреда бр. 31, Лесковац
	Пуномоћје	Према пуномоћју приложеном у склопу ЦЕОП-а 30/01/2020 од 30.01.2020. године.
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 Б.Г.Д. „ГЕО-СТОШИЋ“ Лесковац.

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Ул. Раданска, Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-10880/2020 од 15.07.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-2731/2020 од 15.07.2020.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 15.07.2020.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
	КП бр. 8494	КО Лесковац	307,00 м2
	КП бр. 8495	КО Лесковац	316,00 м2
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама које је потребно уклонити	<p>На планираној грађевинској парцели односно катастарским парцелама КП8494-цела парцела и део КП бр.8495 КО Лесковац, постоје изграђене физичке структуре и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Помоћни објекат, објекат бр.1, спратности П, површине П=26.00м2 на КП бр.8494 КО Лесковац. - Помоћни објекат, објекат бр.2, спратности П, површине П=9.00м2 на КП бр.8494КО Лесковац. - Помоћни објекат, објекат бр.3, спратности П, површине П=66.00м2 на КП бр.8494 КО Лесковац. - Помоћни објекат, објекат бр. 5, спратности П, површине П=14.00м2 на КП бр.8495КО Лесковац. <p>Сви објекти су уписани по закону о озакоњењу објеката. Површина објеката је преузета из катастра. Планирано је уклањање постојећих објеката који се налазе на новоформираној грађевинској парцели. Укупна површина објеката која се уклања је 101м2 на КП бр. 8494 КО Лесковац и 14м2 на КП бр. 8495 КО Лесковац, заједно 115м2.</p>		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Сажети технички опис из идејног решења	<p>Предметно идејно решење породичног стамбеног објекта, спратности По+Су+П+1, урађено је за потребе архитектонске разраде планиране грађевинске парцеле која се састоји од КП бр.8494-цела парцела и део КП бр.8495 КО Лесковац, Град Лесковац</p> <p>Укупна површина планиране грађевинске парцеле је 401.71м2.</p>		

На планираној грађевинској парцели предвиђена је изградња породичног стамбеног објекта спратности По+Су+П+1. Стамбени део објекта планиран је у оквиру приземља и спрата. Састоји се од две стамбене јединице- два стана. Стан број 1 на приземљу и стан број 2 на првом спрату. У сутерену су планирана 2 паркинг места. Подрум је планиран само испод дела објекта. Планиран је и излаз на кровну терасу.

1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Планирану грађевинску парцелу чини КП бр. 8494-цела парцела и део КП бр. 8495 КО Лесковац, Град Лесковац, тако да укупна површина планиране грађевинске парцеле износи 401.71м².

Део парцеле 8495 који не припада новоформираној парцели, а на којој се налази објекат који је залепљен за суседни објекат, на парцели 8496 (спада у двојне објекте), је површине 222.47м², а ширина фронта тог дела парцеле је 8.01м.

Ова препарцелација је у складу са условима и смерницама Плана Детаљне Регулације ПГР 5 "ХИСАР" (Сл.Гласник Града Лесковца, бр.21/13) у блоку 41, сектору 2, подсектору 2А - Правила парцелације по наменским и функционалним зонама/секторима:

Минимална површина грађевинске парцеле за поодично становање:

- за слободностојећи стамбени објекат 300м²
- за двојни објекат 400м² две по 200м²
- објеката у непрекинутом низу 200м²

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање:

- за слободностојећи породични стамбени објекат 10,00м
- двојни објекат 16,00м два по 8,00м
- објекат у непрекинутом низу 5,00м

Граница комплекса, односно планиране грађевинске парцеле:

- са северне стране међна линија са кп.бр. 8493 КО Лесковац, односно улица

Раданска

- са источне стране међна линија са кп.бр. 8495 КО Лесковац

- са јужне стране међна линија са кп.бр. 8718 КО Лесковац, некатегорисани пут

- са западне стране међна линија са кп.бр. 8493 КО Лесковац, парк

На планираној грађевинској парцели односно катастарским парцелама КП бр.8494-цела парцела и део КП бр.8495 КО Лесковац, постоје изграђене физичке структуре и то:

На планираној грађевинској парцели односно катастарским парцелама КП бр.8494-цела парцела и део КП бр.8495 КО Лесковац, постоје изграђене физичке структуре и то:

- Помоћни објекат, објекат бр.1, спратности П, површине П=26.00м² на КП бр.8494 КО Лесковац.

- Помоћни објекат, објекат бр.2, спратности П, површине П=9.00м² на КП бр.8494КО Лесковац.

- Помоћни објекат, објекат бр.3, спратности П, површине П=66.00м² на КП бр.8494 КО Лесковац.

- Помоћни објекат, објекат бр. 5, спратности П, површине П=14.00м² на КП бр.8495КО Лесковац.

Сви објекти су уписани по закону о озакоњењу објеката. Површина објеката је преузета из катастра. Планирано је уклањање постојећих објеката који се налазе на новоформираној грађевинској парцели. Укупна

површина објекта која се уклања је 101м² на КП бр. 8494 КО Лесковац и 14м² на КП бр. 8495 КО Лесковац, заједно 115м².

Објекти на суседним парцелама

На катастарској парцели кп.бр. 8495 КО Лесковац (део који не улази у новоформирану грађевинску парцелу) постоји изграђен објекат, објекат бр. 1 – Породична стамбена зграда која се лепи на суседни објекат на парцели 8496, површине П=107.00м².

Позиционирање планираног објекта.

Новопланирани објекат је позициониран на планираној грађевинској парцели у складу са Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015) и у складу условима и смерницама Плана Детаљне Регулације ПГР 5 “ХИСАР“ (Сл.Гласник Града Лесковца, бр.21/13) у блоку 41, сектору 2, подсектору 2А.

Планирани објекат се позиционира на новоформираној грађевинској парцели:

- од источне планиране међне линије планирани објекат је минимално удаљен 4.50м у сутеренском делу, односно мин 4.40м у делу приземља. Од постојећег објекта број 1, Породична стамбена зграда, површине П=107.00м² на КП бр. 8495 КО Лесковац објекат је минимално удаљен 4.61м у приземљу и минимално 4.85м у сутерену.
- на западној страни планирани објекат је сутеренским делом на минималном удаљењу од међне линије од 2.64м, а приземним делом од 1.74м.
- од северне регулационе линије објекат је сутеренским делом удаљен мин 3.10м. Приземље је на мин удаљењу 3.00м у делу објекта који је на коти +0.75м, а у делу који је на коти +3.00м еркер –испуст је на мин удаљењу од 1.92м од регулационе линије.
- од јужне регулационе линије планирани објекат је удаљен мин 3.06м у приземном делу, односно мин 3.16м у сутеренском делу.

Напомена:Планирани објекат представља слободностојећи објекат

Програмске и функционалне карактеристике.

Планирани објекат, спратности По+Су+П+1, позициониран је на новоформираној грађевинској парцели површине П=401.71м²

Подрум објекта је планиран само испод дела објекта. У својој функционалној организацији има хоризонталну комуникацију - ходник и подрумску просторију. Кота пода подрума је -2.90м.

У сутерену објекта су планиране 2 гараже са 2 паркинг места, неопходне хоризонталне и вертикалне комуникације. Кота пода сутерена је на -0.25м. У приземљу је планиран стан број 1 са свим неопходним хоризонталним и вертикалним комуникацијама. На спрату је планиран стан број 2 са свим неопходним хоризонталним и вертикалним комуникацијама. Оба стана имају исти распоред просторија и то. 2 спаваће собе, 2 купатила, оставу, дневни боравак (кухиња, трпезарија и дневна соба), 3 терасе, радну собу и ходник. Оба спрата су денивелисана.

Кота пода приземља је на +0.75м и +3.00м, а кота спрата је на +3.80м и +6.05м

Планиран је и излаз на кровну терасу која је једним делом проходна. Кота пода у делу излаза на терасу је на +9.10м у односу на коту тротоара ±0.00(+245.43)

Спратна висина подрума је 2.65 и 3.65м

Спратна висина сутерена је 3.25м.

Спратна висина приземља и првог спрата је 3.05м.

	<p>Спратна висина у делу излаза на терасу је 2.75м. Светла висина подрума је мин 220цм. Светла висина сутерена је мин 245цм Светла висина приземља и првог спрата је мин 260цм. Светла висина у делу излаза на терасу је мин 230цм.</p> <p>• Прилази Колски прилаз парцели је планиран са северне стране из Раданске улице, преко упуштеног ивичњака, планиран је колски улаз који води до сутеренске етаже где је предвиђено паркирање. Такође са северне стране је планиран пешаки прилаз. Улаз у породични стамбени објекат је планиран са северне стране, у приземљу на коти +0.75м преко прилазног степеништа. Планиран је и споредни улаз на западној страни објекта у пределу сутерена на коти -0.25м. Планирано је ограђивање парцеле и то комбинацијом транспарентне $h_{max}=1,4m$ и зидане ограде $h_{max}=0,9m$. Ограђивање се врши у оквиру припадајуће грађевинске парцеле где ограда спољним грађевинским елементима додирује границу између парцела.</p> <p>Паркирање. Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним према Плану Детаљне Регулације ПГР 5 "ХИСАР"(Сл.Гласник Града Лесковца, бр.21/13) Новопланирани стамбени објекат садржи 2 стамбене јединице (нормативи за паркирање-Пгр 5 - 1 ПМ по стану- минимално потребно 2ПМ) - предвиђено 2ПМ.</p> <p>КОНСТРУКЦИЈА: Конструкцију објекта у вертикалном смислу чине скелетни систем са армиранобетонским стубовима 50/25цм и 25/25цм, међусобно укућеним хоризонталним АБ гредама у оба правца. Планирана ситноробраста армиранобетонска међуспратна конструкција је типа ферт $d= 16+4cm$ на свим етажама осим између сутерена и подрума где је АБ монолитна плоча $d=20cm$. Плафонска конструкција је приљубљена и висећа. На јужном делу објекта у сутеренском и подрумском делу планиран је потпорни армиранобетонски зид $d=40cm$ и $d=20cm$</p> <p>ЗИДОВИ: -спољашњи зидови су од опекарских блокова 25цм и 40цм, -унутрашњи зидови су од опекарских блокова $d=12cm$ и $d=20cm$.</p> <p>КРОВ: Кров је планиран као равни кров. Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Део крова је проходна кровна тераса, а део непроходна у свему према графичким прилозима. Атмосферска вода са кровних површина прихваћена је хоризонталним и вертикалнимолучним цевима.</p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>Класификациони број : 112112 Категорија: Б</p> <p>Објашњење: Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак (за одмор и сл.) До 2.000 м2 и П+4+Пк (ПС).</p>

Правила уређења и грађења	
Плански основ	Плана генералне регулације 5 - "Хисар" ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 21/13);
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа	<p>Правила из плана:</p> <p>Предметне парцеле КП бр. 8494 и 8495 КО лесковац, налазе се у Сектору2, подсектор 2а.</p> <p>Грађевинска линија утврђује се за изградњу <i>нових</i> и <i>реконструкцију постојећих</i> објеката у односу на регулациону линију и представља крајњу линију од које се може вршити изградња објеката. 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; минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.</p> <p>Забрањена је изградња објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену. До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.</p> <p>Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као:</p> <ul style="list-style-type: none"> – слободностojeћи –не додирује ни једну линију грађевинске парцеле; – у прекинутом низу –додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле; – у непрекинутом низу –додирује обе бочне линије грађевинске парцеле; – полуатријумски –додирује три линије грађевинске парцеле. <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) <i>новог</i> објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> – слободностojeће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50m; – слободностojeће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50m; – двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта.....4,00m; – први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50m; <p>Објекат може имати сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је:</p> <ul style="list-style-type: none"> – на релативно равном терену –растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом);

- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00м -растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00м -растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута -растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60m 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 на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20м нижа од коте нивелете јавног пута;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

У случају растојања грађевинске од регулационе линије 3,0m и више, испади на објекту могу прећи грађевинску линију макс. 1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,0m.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију – уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

- 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 стражне линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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.

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према Табели 5.2. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели. Решавање проблема паркирања у простору између регулационе и грађевинске линије може се дозволити у изузетним случајевима кад се због конфигурације терена не може другачије решити.

Табела 17. -Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:	
Администрација, занатство, 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	
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7	
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12	
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6	
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5	
	Магацини и складишта	запослен	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	
	Пијаца	тезга	4-6	
Угоститељски објекти	Техничка роба	м ²	25-50	
	Ресторан, гостион., кафана	седишта	8-12	
	Диско клуб	столови	3-5	
Дечија заштита	Хотели А и Б категорије	собе	3-5	
		кревети	5-8	
Дечија заштита	Дечији вртић	м ²	100	
Образовање	Основна школа	м ²	0,5ПМ/100	
Здравствена заштита	Дом здравља, амбуланте, поликлинике	м ²	3ПМ/100	

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

Архитектонско обликовање -спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним

архитектонским пројектом. Архитектонским облицима тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне. Архитектуру прилагодити намени и врсти објекта усклађујући је са новим трендовима и традицијама. Препоручена је изградња косог крова; кровни покривач је у зависности од нагиба кровне равни. Обрада објеката треба бити од квалитетних материјала.

Грађевинска парцела може се ограда зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограда живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде; врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Минимална површина грађевинске парцеле за поодично становање:

- за слободностојећи стамбени објекат.....300m²
- за двојни објекат.....400m² две по 200m²
- објеката у непрекинутом низу.....200m²
- полуатриумски објекат.....200m²

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање

Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 400m².

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање:

- за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00m
- двојни објекат16,00m два по 8,00m
- објекат у непрекинутом низу.....5,00m

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 12,00m.

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта максималне спратности П+1, максималног индекса изграђености 1,0 и максималног индекса искоришћености 50%.

Грађевинска линија је условљена постојећим грађевинским фондом; у

зони изграђених објеката положај **грађевинске линије** одређен је на основу позиције већине изграђених објеката и њен положај дефинисан је графичким прилогом –План регулације и нивелације;

- Код изградње нових објекта минимално растојање **грађевинске линије** од регулационе линије је 3,0m;
- Планирани објекти су стамбене, пословне и стамбено- пословне **намене**;
- у стамбено-пословном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% становање, макс. 40% пословање;
- у пословно-стамбеном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% пословање, макс. 40% становање;
- Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице;
- На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња **другог објекта** (помоћног или пословног);
- **Пратеће намене** у оквиру зоне становања су из области: трговине, услужног занатства, услужних делатности, здравства, пословања, спорта и рекреације и других комерцијалних садржаја;
- Не предвиђа се изградња вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословно-стамбених објеката/ осим у зони линијског центра дуж лебанског пута -у сектору 4б;
- На *постојећим* објектима могуће је вршити доградњу, надградњу, санацију, адаптацију, промену намене;
- Габарити објеката између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;
- Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта, као самостални на грађевинској парцели, или као анекс стамбеном објекту;
- Дозвољена је изградња **помоћних објеката** (гаража и остава) -у склопу основног објекта или као самостални на парцели. Помоћни објекат (у виду анекса или као посебан објекат) утврђује се у задњем делу парцеле у односу на улицу. Спратност помоћних објеката може бити мах. П (приземље), док висина не може прелазити висину главног објекта (може бити мах. 5,0m -мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом); помоћни објекат може бити максималне површине до 30m²;
- У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;
- Удаљеност новог објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0m;
- Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;
- У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе;
- За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од

	<p>утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:</p> <ul style="list-style-type: none"> – слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,00m; – слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m; <p>– За грађевинске парцеле намене породично становање:</p> <ul style="list-style-type: none"> – макс. индекс изграђености.....1.0 – макс.индекс заузетости парцеле.....40%; – максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+1; – максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1; <p>Прописивање веће спратности у оквирима делова ових сектора условљено је инжењерско-геолошким истраживањем терена.</p>
Спратност објекта	Према идејном решењу По+Су+П+1.
Индекс изграђености	Максимални индекс изграђености по плану је 1,0. (према ИДР 0,954%)
Индекс заузетости %	Максимални индекс заузетости по плану је 40%. (према ИДР 39,86%)
Зеленило	Према идејном решењу 46,57%.
Габарит објекта, БРГП / дужина	<p>Габарит објекта према идејном решењу. Укупна бруто површина објекта надземно 383,16 м2. Укупна бруто површина објекта са подземним етажама 606,87 м2.</p> <p>Бруто површина подрума: 93,05 м2 Бруто површина сутерена: 130,66 м2 Бруто површина приземља: 160,14 м2 Бруто површина првог спрата: 160,14м2 Бруто површина терасе: 62,88 м2 Укупна бруто површина објекта са подземним етажама 606,87 м2.</p> <p>Нето површина подрума: 75,68 м2 Нето површина сутерена: 102,32 м2 Нето површина приземља: 129,06 м2 Нето површина првог спрата: 129,06м2 Нето површина терасе: 47,23 м2 Укупна нето површина објекта са подземним етажама 483,35 м2.</p>
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.)	<p>Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију –уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 стражне линије суседне парцеле 5,0m) -1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља. <p>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.</p>
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према ИДР у складу са прописима, по избору пројектанта.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привретен)	Стални.

Прилаз објекту	<p>На основу услова ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Грађевинске парцеле, на којој је планирана градња и на којој се задржава двојни објекат има излаз на земљиште јавне намене - саобраћајну површину - лицу Раданску са северне стране. Део ове улице, од раскрснице са улицама Раде Свилара, Југ Богдана Милоша Обилића припада саобраћајницама другог реда, које на основу Генереланог урианистичког плана града Лесковца од 2010. до 2020. године ("Службени гласник града Лесковца", бр. 4/2013) имају задатак да прихватају саобраћај из саобраћајнице нижег ранга и преко саобраћајница првог реда и градских магистрала најкраћим путем упућују на жељени правац. • Ова улица је уписана на КП бр. 8493 КО Лесковац. Планирани габарит улице се задржава у оквиру катастарске парцеле на којој је налази. Ширина коловоза је 6,00м, са обостраним тротоарима, чија ширина је: северног 1,50м, а јужног 0,80м: У фактичком стању, лица је са ширином коловоза 6,00м (асфалтни застор) и са обостраним тротоарима (северни асфалтиран, јужни бетониран). • У скпаду са овим, дозвољава се један колско-пешачки прилаз грађевинској парцели на којој је планирана изградња са улице Раданске у нивоу тротоара без засецања, без означавања саобраћајном сигнализацијом и без упуштања ивичњака. Оптимална ширина прилаза треба да буде 4,50м. • Паркирање и гаражирање возила за потребе власника, односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Решавање проблема паркирања у простору између регулационе и грађевинске линије може се дозволити у изузетним случајевима кад се због конфигурације терена не може другачије решити. • Како плански документ не садржи нормативе за потребан број паркинг места који се односе на намену становање, потребно је применити нормативе прописане у Генереланом урбанистичком плану града Лесковца од 2010. до 2020. године ("Службени гласник града Лесковца", бр. 4/2013) и Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС", бр.22/15), где пише да је потребно 1 паркинг место за 1 стан.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Инжењерско-геолошки услови	<u>Обавезна је израда геомеханичког елабората.</u>
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>Објект 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>	
<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)</p>		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Услови за пројектовање и прикључење, бр. 80.0.0.0-D-10.02-202589-20 од 30.07.2020. године, издати од стране ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Лесковац"; и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0-D-10.02-202589-20-UGP од 31.07.2020.год., издатим од стране Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о.Београд, "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ".</p>
Услови ЈКП Водовода	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издати од стране ЈКП "Водовод" Лесковац, ул. Пана Ђукића 14, заведени под: 73/2020 од 20.07.2020., број досијеа обједињене процедуре ROP- 7362 са графичким приказом.</p>
Услови ЈП Урбаниза и изградња Лесковац	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Услови за пројектовање и прикључење, бр. 2800/20 од 30.07.2020.год. издати од стране предузећа ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац".</p>
ТТ услови	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Технички услови за пројектовање и извођење радова, издати од стране предузећа за телекомуникације а.д. "Телеком Србија", Београд, Таковска 2, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11А, деловодни број: А334-216118/4-2020 од 27.07.2020.год</p>
<p>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, 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 објекта – "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 објекта – "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

/

/

Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

/

<p>према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 73/2019).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 73/2019).</p>		/
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	0-Главна свеска, бр. 0-06/07/2020, Јул 2020. године.; Пројекат архитектуре, 1-06/07/2020, Јул 2020. године;
	Пројектант	Биро за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „DRAFT.ING.M“, Миленко Миленковић Пр., ул. Бабичког одреда бр. 31, Лесковац - Одговорно лице пројектанта: Миленко Миленковић - Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Миленко Миленковић дипл. инж. арх. Број лиц. 300 Л017 12 - Инжењерска комора Србије.
	Сагласности власника суседних парцела	Град Лесковац, градско јавно правобранилаштво сагласност бр.10/02 од 20.02.2020. године за изградњу објекта на мањој удаљености од границе парцеле са КП бр. 8493 КО Лесковац која је прописана планом.
Рок важења локацијских услова	Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.	
Напомене	<p><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити пројекат рушења објекте бр.1,2,3 на КП бр. 8494 КО Лесковац и објекат бр.5 на КП бр. 8495 КО Лесковац .</u></p> <p>Сходно члану 53а. 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), обавеза инвеститора је да изврши</p>	

	<p>спајање предметних катастарских парцела, односно парцелацију и препарцелацију пре издавања употребне дозволе.</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 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>
<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>
<p>Локацијске услове доставити</p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта 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), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од $606,87\text{m}^2 \times 61 \text{ дин./m}^2 = \mathbf{37.019,07 \text{ дин.}}$ 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-7362-LOC-3/2020.</p>
<p>Обрађивач предмета</p>	<p>Шеф одељења за урбанизам</p>
<p>Младеновић Александар, маст. инж. грађ.</p>	<p>Стојановић Жикица, дипл. ецц.</p>

*место за електронски потпис