

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Александра Ђорђевића, ул. Ђике Динић бр. 53, Лесковац, поднетог преко пуномоћника: Планер пројект ул. Пролетерска бр.30, Лесковац, одговорно лице пројектанта Већимир Ђорђевић, пр., главни пројектант Драгана Лазић, дипл.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 - др. закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 15 – „Летекс“ („Сл. Гласник града Лесковца“ бр. 10/13) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију постојећег приземног, породично стамбеног објекта, са доградњом од По+П на По+П+1 на КП бр. 1197 КО Лесковац

Број предмета	ROP-LES-10185-LOC-3/2020 ; заводни бр. 353-218/20-02	
Датум подношења захтева	22.07.2020.год.	
Датум издавања локацијских услова	13.08.2020.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	Александар Ђорђевић
	Адреса	ул. Ђике Динића бр. 53, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица/ адреса	Планер пројект ул. Пролетерска бр.30, Лесковац, одговорно лице пројектанта Већимир Ђорђевић, пр., главни пројектант Драгана Лазић, дипл.инж.арх., бр. лиценце: 300 D711 06
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none">0 - Главна свеска ИДР - идејно решење, бр. техничке документације: 11/01.04.2020.год, од

		01.04.2020. год., Лесковац	
		<ul style="list-style-type: none"> 1 - Пројекат архитектуре, бр. техничке документације: 11/01.04.2020 од 01.04.2020.год, Лесковац 	
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 израђен од стране БГД "Гео - Стошић" - Лесковац оверен од: Милоша Раденковића	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Ул. Пролетерска бр. 30, Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-11686/2020 од 27.07.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату; • Копија катастарског плана водова - Уверење бр. 952-04-308-2909/2020 од 27.07.2020.год., издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .tif формату са пратећом датотеком у .tfw и .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 27.07.2020.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
	1197	Лесковац	273,00m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			

<p>Број објекта који се налазе на парцели/парцелама</p>	<p>Према копији плана бр. 952-04-065-11686/2020 од 27.07.2020.год., која је издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату, на предметној парцели <u>се налазе се три објекта</u> површине 134m². Према овереном катастарско-топографском плану који је израђен од стране БГД "Гео - Стошић" - Лесковац оверен од: Милоша Раденковића, на предметној КП бр. 1197 КО Лесковац <u>постоје: три приземна изграђена објекта</u>.</p>
<p>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</p>	
<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p>ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК за реконструкцију постојећег стамбеног објекта спратности По+П са доградњом на По+П+1 на КП.бр.1197 КО Лесковац</p> <p>Породична стамбена зграда се налази на КП.бр.1197 КО Лесковац, уписана под бр.1 у листи непокретности бр.2862, бруто површине 82,60м² спратности По+Пр. Предметни објекат лепи се са западне стране са породично стамбеном зградом на КП.бр.1196.</p> <p>Потребно је урадити пројектну документацију за реконструкцију постојећег објекта са надградњом спрата уз могућност израде еркера са источне и северне стране објекта.</p> <p>Пројектну документацију урадити у складу са правилником о садржини техничке документације према класи и намени објекта.</p> <p>ФУНКЦИОНАЛНО објекат треба да има две независне стамбене јединице са следећим садржајем:</p> <ul style="list-style-type: none"> - У подруму котларницу, просторију за огрев, перионицу и оставу за зимницу, - У приземљу дневни боравак, трпезарију, кухињу, спаваћу собу, санитарни чвор и простор за хоризонталну и вертикалну комуникацију, - На спрату дневни боравак, трпезарију, кухињу, родитељску спаваћу собу, дечју спаваћу собу, санитарни чвор и простор за хоризонталну и вертикалну комуникацију. <p>КОНСТРУКТИВНО постојећи објекат треба порушити због лошег бонитета, сав материјал уклонити ван парцеле и пројектовати објекат који ће испунити услове стабилности. Објекат пројектовати у скелетном систему са масивном темељном плочом армиранобетонским подрумским зидовима, са хоризонталном и вертикалном хидроизолацијом, са носећим стубовима и гредама. Зидове и испуне приземља и спрата радити од итонг блока. Медјуспратну конструкцију пројектовати као полумонтажну "ферт 16+4", кровна конструкција као троводна са калканским зидом према објекту на КП.бр.1196, са кровним покривачем од равног фалцованог црепа. Хоризонтални и вертикални олуци од пластифицираног лима d=7,00mm.</p> <p>СТОЛАРИЈА је PVC</p> <p>ПОДОВИ паркет и керамика</p> <p>ФАСАДНА ОБЛОГА као термоизолована</p> <p>У пројекту електроенергетских инсталација предвидети</p>

бројило посебно за стамбене јединице у приземљу и спрату. Пројектом ВиК предвидети прикључке на постојећу мрежу.

ТЕХНИЧКИ ОПИС
УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ По+П СА ДОГРАДЊОМ НА По+П+1

ИНВЕСТИТОР: Ђорђевић Александар ул. Ђуке Динића бр.53, Лесковац,

МЕСТО: КП.бр.1197 КО Лесковац

ОБЈЕКАТ: Породична – стамбена зграда

1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Породична стамбена зграда на КП.бр.1197 КО Лесковац, уписана под бр.1 у листи непокретности 2862, има површину 67,00 m², spratnosti По+Пр.

Површина катастарске парцеле бр.1197 је 273,00 m² са ширином фронта 11,20m према улици Ђуке Динића. На парцели се поред наведеног објекта налази породично-стамбена зграда уписана под бр.2 у наведеној листи непокретности која има 51,00 m² грађевинске површине спратности Пр, као и објекат гаража површине 16,00 m².

Постојећи коефицијенат заузетости $67+51+16/273*100=49\%$.

Постојећи коефицијенат изградјености $67+51+16/273=0,49$.

Предметни објекат са западне стране се лепи на породично-стамбену зграду спратности Пр, на КП.бр.1196 КО Лесковац. Са северне стране се налази изграђен породични стамбени објекат спратности По+П+2 на удаљености од 5,97m.

Постојећи објекат функционално и конструктивно не пружа услове здравог и пристојног живљења. Конструктивни систем објекта је изведен као класични, фундиран на темељима од камена са носећим зидовима од пуне опеке без вертикалних серклажа. Таванска конструкција је дрвена са плафонском конструкцијом малтерисана чок малтером на подлози од трске а као термички третман је урађена конструкција од блата (каратаван). Кровна конструкција је троводна са калканом према објекту са којима се лепи. Кровна конструкција је од букове полутесане грађе са видним деформацијама. Кровни покривач је од равног фалцованог црепа.

Услед недостатака при градњи објекта 1962 године, и лошег одржавања присутне су видљиве напрслине на зидовима и присутност влаге у просторијама.

Подови у стамбеним просторијама је од вуковог паркета а у помоћним просторијама од керамике.

Објекат је прикључен на електродистрибутивни систем трофазном струјом као и на уличну водоводну и канализациону мрежу.

2. НОВО СТАЊЕ:

Проширење породице и стандард ђивљења у овом времену изискује нови стамбени простор тако да ће се сходно пројектном задатку вршити доградња-надградња спратне етаже.

Функционални склоп нове стамбене јединице је садржан од стамбеног простора који обухвата (дневни боравак са ручавањем површине 31,51 m², кухињу површине 8,20 m², спаваћу собу површине 10,23 m², спаваћу собу површине 11,23 m²), помоћне просторије (купатило површине 4,83 m², оставу површине 2,42 m²), простор за хоризонталну комуникацију површине 3,20 m² и простор за вертикалну комуникацију површине 7,51 m². Укупно нето површина објекта је P=79,11 m², а бруто површина објекта П=93,12 m².

Нови коефицијент изградјености $67+51+16+93,12/273 = 0,83\%$.

Улаз у нову стамбену јединицу је са северне стране уз објекат са којим се лепи. Стамбена јединица у приземљу има улаз са источне стране тако да су независне једна од друге, а унутрашњу комуникацију остварују преко унутрашње везе приземља са степенишним простором.

Конструктивно надградња спратног дела вршиће се итонг блоковима због мањег оптерећења на постојеће темеље са израдом медјуспратне конструкције од ферт носача, израдом вертикалних и хоризонталних серклажа.

Кровна конструкција биће у основи као и постојећа - троводна са калканским зидом према објекту са којим се лепи и израдом атике изнад крова у висини од 20cm са израдом потребних лимарских радова који ће обетбедити суседни објекат са којим се лепи, од атмосферских вода.

Фасадна столарија биће урађена пд PVC вишекоморних профила минималне дебљине 70mm, проводљивости 1,3W/ m²K застакљена двоструким флот стаклом 4+16+4 проводљивости 1,1 W/ m²K. Звучна изолација трба да буде R_{w,P}=45dB. Боја фасадне столарије као и заштита од прекомерног сунчевог зрачења у виду ролетни биће дефинисана кроз пројекат за извођење уз дефинисање фасаде објекта.

Унутрашња столарија биће дрвена фурнирана и премазана лазурним бојама

Подови урађени као пливајући са подном облогом од храстовог паркета на слоју лепка. у санитарним чворовима подови су од керамике као и зидови до висине плафона.

Фасада је термоизолована тврдом каменом вуном минималне дебљине према подацима из елабората енергетске ефикасности.

<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Категорија објекта: "А"; класификационе ознаке бр. 112111 Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.) До 400 m² и П+1+Пк/Пс • учешћем од 100%.
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 15 – „ЛТЕКС“ („Сл. Гласник града Лесковца“ бр. 10/13)</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 15 – „ЛТЕКС“ („Сл. Гласник града Лесковца“ бр. 10/13), предметна КП бр. 1197 КО Лесковац налази се у ПГР-у 15, у зони породичног становања у Зони 2, подзона 2и, блок 52, директно спроводјење према ПГР-у.</p> <p>-----</p> <p>2. Плански део - правила уређења</p> <p>2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА - ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА</p> <p>ЗОНА 2: Обухвата цео блок 52 и задржава границу описану у оцени постојећег стања. Зона 2 је подељена на подзоне <u>од 2а до 2у</u> које су намењене <u>породичном становању</u>, <u>вишепородичном становању</u>, <u>социјалном становању</u>, <u>дечјем вртићу</u>, <u>основној школи</u>, <u>пословању</u> (услугне делатности) и представља грађевинско земљиште. Целокупно подручје зоне представља грађевинско земљиште.</p> <p>-----</p> <p>2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА</p> <p>2.3.2. Правила грађења за зоне или целине <u>за које није предвиђена израда ПДР-а</u></p> <p>Опште смернице за израђу објекта по наменама:</p> <p>Породично становање</p> <p>Минимална површина:</p> <p style="padding-left: 40px;">- за слободностојећи стамбени објекат 300 m²</p> <p>Минимална ширина фронта:</p> <p style="padding-left: 40px;">- за слободностојећи породични стамбени објекат 10,00 m</p> <p>На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1,</p> <p>индекс изграђености до 1.0;</p> <p>индекс искоришћености до 60%.</p>

2.3.2.4. Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката и других објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0m.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0m.

Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Удаљеност од границе парцеле

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

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације **1,50m**
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације **2,50m**
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта 4,00m

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредност, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00m
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00m

2.3.2.6. Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели

Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:

Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за зону становања;

Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели;

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

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта.

Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.

Пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.

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

реконструкције.

Реконструкција постојећих објеката са равним крововима, може се вршити надоградњом објеката до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености.

У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зоне а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта.

2.3.2.8. Уређење грађевинских парцела и ограђивање

Породично становање

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа.

Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката ограђују се према улици. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

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

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО НАМЕНСКИМ И ФУНКЦИОНАЛНИМ ЗОНАМА ИЛИ ЦЕЛИНАМА

Зона 1 и 2 - СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

II Просторна целина – Шира градска зона (ПГР 5,10,11,12,13,15)

Породично и вишепородично породично становање у комбинацији са централним градским функцијама, пословањем средњих густина насељености и становања)

Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони

Доминантна намена: Становање (породично и вишепородично, пословање у оквиру објеката и у оквиру зоне, дуж линијских центара пословање)

Пратеће намене у оквиру зоне становања: услуге, пословање, комерцијални садржаји, објекти и површине јавних намена и објекти комуналне инфраструктуре, вртићи, школе, јавне зелене површине.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене које на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе

животну средину и намену становање.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели

Породично становање

- индекс изграђености max.1.5

- индекс заузетости парцеле: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Породични објекти

Спратност породичних објеката у овој зони је max. П+2 или П+1+Пк.

Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације.

Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Висина породичног објекта не може прећи 12,00m. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20m виша од нулте коте.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Помоћни објекти

Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални;

Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде max. П (приземље);

Висина помоћних објеката може да буде max. 5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Пословни објекти

Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални. Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, **под условом да**

	<p><u>су задовољени урбанистички критеријуму утврђени за ову зону.</u></p> <p><u>Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут.</u></p> <p>Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат који не угрожава становање.</p> <p><u>Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30m².</u></p> <p>Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.</p> <p>У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.</p> <p>Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању са објектима мање производне делатности</p> <p>На грађевинским парцелама већим од 800 m², могуће је градити објекте мање производне делатности.</p> <p>У оквиру пословног-производног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: Производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.</p> <p>Помоћни објекти у функцији главног пословног објекта су: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове.</p> <p><u>Сви објекти на грађевинској парцели у зони средњих густина становања: стамбени, помоћни, производни и пратећи у функцији производног објекта улазе у обрачун индекса заузетости и изграђености на парцели.</u></p> <p>5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА</p> <p>Спровођење Плана генералне регулације вршиће се :</p> <ul style="list-style-type: none"> - урбанистичким плановима за које је планом прописана обавеза њихове израде - урбанистичким пројектима за које је планом прописана обавеза њихове израде - <u>издавањем локацијске дозволе, на основу правила уређења и правила грађења</u> - израда, издавање Локацијске дозволе за потребе изградње на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу према одредбама Плана.
<p>Индекс изграђености</p>	<p>Према идејном решењу По+П+1 0,83 (према плану макс. 1,5 за стамбени објекат)</p>

Индекс заузетости %	Према идејном решењу 48,73 % (према плану 50%)
Паркирање	<p>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.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели бр. 17 Нормативи за паркирање по наменама..</p> <p>Потребан број паркинг места је 2 за две стамбене јединице</p> <p>Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.</p> <p>Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.</p>
Спратност објекта	<p>Према идејном решењу "По+Р+1" (подрум, приземље и спрат)</p> <p>На грађевинској парцели чија је <u>површина</u> и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.</p> <p>Зона 1 и 2 - СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА</p> <p>Породични објекти</p> <p>Спратност породичних објеката у овој зони је мах. П+2 или <u>П+1+Пк</u>. Висина породичног објекта не може прећи 12,00м. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).</p> <p>Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20м виша од нулте коте.</p> <p>За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта)</p>
Габарит објекта, БРГП надземно	<p>- Укупна површина КП бр. 1197 КО Лесковац 273,00 m²</p> <p>- Укупна површина грађевинске парцеле 273,00 m²</p> <p>Према идејном решењу - <u>постојеће стање</u>:</p> <p>- Породично стамбени објекат (По+П); бр. 1:</p> <p style="padding-left: 40px;">Подрум 4,15 x 3,90 16,185 m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Бруто приземље: 8,15 x 8,15 = 66,42 m² 66,42 m²</p> <p>- Породично стамбени објекат (П); бр.2 : 51,00 m²</p> <p>- Помоћни Објекат гаража (П); бр. 3 16,00 m²</p> <p>-----</p> <p>Укупно са подрумом: 149,60 m²</p> <p>Укупно без подрума (само предметни објекат бр. 1.) 66,42 m²</p> <p><u>Планирана доградња:</u></p> <p>- Породично стамбени објекат (По+П+1); бр. 1:</p> <p style="padding-left: 40px;">Подрум 8,15 x 8,15 66,42 m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Приземље: ... 8,15 x 8,15 66,42 m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Спрат: 9,65 x 9,65 93,12 m²</p> <p>-----</p> <p>Укупно: 225,96 m²</p>

	<p>Укупно планирана доградња (са подрумом): $(66,42 + 66,42 + 93,12) - (16,18 + 66,42) = \underline{143,36 \text{ m}^2}$</p> <p>Укупно планирана доградња (без подрума): $(66,42 + 93,12) - 66,42 = 93,12 \text{ m}^2$</p> <p>Укупно под објектима на парцели (рачуна се укупна <u>пројекција</u>): $\underline{93,12} + 51,00 + 16,00 = \underline{160,12 \text{ m}^2}$</p> <p>Бруто изграђено (планирано): $66,42 + 93,12 + 51,00 + 16,00 = \underline{226,54 \text{ m}^2}$</p> <p>Индекс заузетости = $(160,12 \times 100) / 273,00 = 58,65\% < 60\%$ Индекс искоришћености = $226,54 / 273,00 = 0,83; < 1$</p>
Регулациона и грађевинска линија	<p>Према ситуационом плану идејног решења Грађевинска линија спрата се поклапа са грађевинском линијом из ПГР-а, а грађевинска линија приземља је та 1,5 м, удаљена од грађевинске линије планираној према ПГР-у 15, образујући тако еркер. (Према плану, графичком прилогу бр.5. План регулације и нивелације).</p>
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	<p>- Подносилац захтева Александар Ђорђевић поседује сагласност власника објекта са којим се "додирује" на КП бр. 1196 КО Лесковац власнице Драгане Шапић. Приложен је уговор о купопродаји непокретности, у коме је продавац Новица Ђорђевић а купац, односно нови власник Драгана Шапић, која даје сагласност да се може извршити реконструкција са надградњом једне етажне (спрата) постојеће породично стамбене зграде на КП бр. 1197 КО Лесковац, уз наведене обавезе приликом градње од стране подносиоца захтева.</p> <p>- Удаљење основног габарита (приземља) од међне линије са северном КП бр. 1198 КО Лесковац износи око 3,00 м. Удаљење планираног спрата предметног објекта од постојећег објекта на наведеној суседној парцели износи 4,37 м.</p>
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	<p>Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 м.</p> <p>Постоји већ наведена сагласност новог власника објекта на суседној КП бр. 1196 КО Лесковац, Драгане Шапић за тражену реконструкцију и доградњу (надградњу). У оквиру поднетог захтева приложен је Уговор о купопродаји непокретности бр. 8495/09 Општинског суда у Лесковцу од 20.11.2009. године</p>
Висинске коте	<p>Највећа дозвољена спратност и висина објеката Породични објекти Спратност породичних објеката у овој зони је мах. П+2 или П+1+Пк. Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације.</p> <p>Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.</p> <p><u>Висина породичног објекта не може прећи 12,00м. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).</u> Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20м виша од нулте коте.</p>

	<p>За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).</p> <p>Према идејном решењу: Кота венца 5,60 m Копта слемена 8,50 m</p>
Кров	<p>Препоручује се изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Према идејном решењу је вишеводни коси кров. Према суседу односно суседном објекту са којим се "лепи" према идејном решењу формирати забатни зид. Атмосферске воде се не смеју водити ка суседном објекту на КП бр. 1196 КО Лесковац.</p>
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	<p>Делови зграда као што су балкони, еркери, viseћи рекламни панои и сл., који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, треба уздигнути најмање 3,00m; а доње делове крошњи дрвећа, треба уздигнути најмање 2,50m, у односу на површину по којој се пешак креће.</p>
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	<p>2.3.2.5. Грађевинска структура и обрада – Архитектонско обликовање Породично становање</p> <p>Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета.</p> <p>Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд.</p> <p>Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.</p> <p>Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.</p>
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Прилаз објекту	Према ситуационом плану идејног решења са источне стране из улице Ђуке Динића
Одводњавање атмосферских и површинских вода	<p>Одводњавање атмосферских вода мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат; површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p> <p>Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.</p>
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Зелене површине	Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене

	површине и одводњавање ван простора суседа	
Инжењерско-геолошки услови	/	
Мере заштите	Обратити посебну пажњу на заштити постојећих објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта.	
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима.	
Енергетска ефикасност	<u>Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда.</u>	
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда студије	/	
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-10.02-211521-20 од 03.08.2020.год., Д.10.02-220101/1, од 05.08.2020.год. издати пд стране ПДС "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак "Електродистрибуција Лесковац"; - Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0-D-10.02-211521-20-UGP од 03.08.2020. издат од стране ПДС "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак "Електродистрибуција Лесковац".
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input checked="" type="checkbox"/>	На основу дописа са ЈКП Вододвод, ул Пана Ђукића бр. 14, знак: 75/2020 од 30.07.2020., РОП-10185, у коме се каже: <u>ЈКП Водовод остаје при условима које је издао под бројем 57/2020 од 27.05.2020, а на основу захтева инвеститора и достављеног Идејног решења преко обједињене процедуре према којем комунално предузеће издаје услове</u>

ТТ услови	<input type="checkbox"/>	/
Услови у погледу заштите природе	<input type="checkbox"/>	/
Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input type="checkbox"/>	/
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input type="checkbox"/>	/
Услови постављања инсталација у зони Државног пута	<input type="checkbox"/>	/
Услови за прикључење на систем даљинског грејања	<input type="checkbox"/>	/
Услови за прикључење на систем гасовода	<input type="checkbox"/>	/
Услови за пројектовање и прикључење на јавни пут	<input type="checkbox"/>	/
Водни услови	<input type="checkbox"/>	/
Услови заштите културних добара	<input type="checkbox"/>	/
Услови у вези са одбраном	<input type="checkbox"/>	/
Услови за грађење у железничком подручју	<input type="checkbox"/>	/
Услови за одлагање комуналног и чврстог отпада	<input type="checkbox"/>	/
Геодетске подлоге које је потребно приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе		
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);	<input type="checkbox"/>	
2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске	<input type="checkbox"/>	

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);

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 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 59. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

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

ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ

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).	□	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	0 - Главна свеска, бр. 11/01.04.2020 од: 01.04.2020.г. год., Лесковац; 1 – Пројекат архитектуре, бр. 11/01.04.2020 од: 01.04.2020.г.
	Пројектант	"Планер пројект" ул. Пролетерска бр.30, Лесковац, одговорно лице пројектанта Већимир Ђорђевић, пр., главни пројектант Драгана Лазић, дипл.инж.арх., бр. лиценце: 300 D711 06
Рок важења локацијских услова	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.	
Напомене	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом <u>којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење</u>. 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 – др. закон и 9/2020), 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 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 – др. закон).</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, 37/2019 – др. закон и 9/2020), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености</p>	

