

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

Поступајући по захтеву Биљане Младеновић из Лесковца, ул. Бошка Мармира бр. 11, Лесковац, поднетог дана 05.09.2020. год. преко пуномоћника –Александра Ђорђевића из Ниша, ул. Мокрањчева бр.94, Ниш - Палилула, 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, 37/19 и 9/2020), 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) а у вези члана 50 став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 9/20) и Плана генералне регулације 4 (“Службени гласник града Лесковца”, бр.11/14), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу стамбеног објекта, спратности II, у ул. Бошка Мармира,
на КП бр. 6644 КО Лесковац у Лесковцу**

Број предмета	ROP-LES-3306-LOCH-3/2020 заводни бр. 353-222/20-02	
Датум подношења захтева	05.09.2020. год.	
Датум издавања локацијских услова	10.09.2020. 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	Биљана Младеновић
	Адреса	ул. Бошка Мармира бр.11, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Александар Ђорђевић, Ул. Мокрањчева бр. 94, улаз б, број стана 27, Ниш-Палилула
	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"/>	приложено
3.Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	-Катастарско-топографски план, бр. 952-065-84317/2019, од 05.12.2019. године, израђен од стране Геодетског бироа „Геокота“ из Лесковца -Сагласност сувласника суседне КП бр. 6639 КО Лесковац, Дејана Богдановића -Сагласност сувласника суседне КП бр. 6639 КО Лесковац, Живане Богдановић -Сагласност власника суседне КП бр. 6642 КО

		Лесковац, Миленковић Марјана - Сагласност власника суседне КП бр.6643 КО Лесковац, Цакић Зорана - Сагласност сувласника суседне КП бр. 6645 КО Лесковац, Николић Љиљане - Сагласност сувласника суседне КП бр. 6645 КО Лесковац, Новаковић Снежане - Сагласност сувласника суседне КП бр. 6645 КО Лесковац, Тасић Бранка		
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама				
Адреса локације		Улица Бошка Мармира бр. 11, Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.68/2019		У склопу ЦЕОП-а, под бројем ROP-LES-3306-LOCH-3/2020 прибављена је од РГЗ-а следећа документација: <ul style="list-style-type: none"> • Податак о површини парцеле , који је издат дана 10.09.2020. год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац • Копија плана бр. 952-04-065-14891/2020 од 10.09.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом • Уверење, бр.952-04-308-3694/2020, да на катастарској парцели 6644 у К.О. Лесковац нема евидентираних нити подземних нити надземних водова, издато од стране Службе за катастар водова, Врање дана 09.09.2020. године 		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле	
	6644	Лесковац	202 m ²	
Подаци о постојећим објектима на парцели				
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама		Према катастарско-топографском плану, на катастарској парцели КП бр. 6644 КО Лесковац нема изграђених објеката		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима				
Сажети технички опис из Идејног решења		Инвеститор: Биљана Младеновић, Ул. Бошка Мармира бр. 11, Лесковац Локација: КП бр. 6644 КО Лесковац у Лесковцу Објекат: Слободностојећи породично стамбени објекат Врста радова: Нова градња ТЕХНИЧКИ ОПИС 1. ОПШТИ ПОДАЦИ: На катастарској парцели бр. 6644 КО Лесковац, планирана је изградња новопроектваног Стамбеног објекта спратности II, бруто површине 66,25		

Сажети технички
опис из Идејног
решења

m². Увидом у лист непокретности бр. 983, катастарско топографски план и прегледом локације на лицу места на предметној парцели нема изграђених објеката.

Будући објекат је постављен на прописаној удаљености од регулационе линије на 4,6 -4,7 m. Објекат не додирује ни једну границу са суседним парцелама те представља самостојећи објекат. Објекат је габарита 8,08 x 8,86 m. Регулациона линија је ка јавној саобраћајници (кат. парцела бр. 6622 КО Лесковац), где је и улаз у парцелу. Улаз у објекат је са терасе из дворишта ка регулационој линији.

Објекат се састоји из ходника, дневног боравка који има балконска врата према улазној тераси, кухиње, две собе и wc-а. Објекат је пројектован на основу захтева и пројектног задатка добијеног од стране инвеститора.

Пројектовање је извршено у модуларном систему са величином модула 120 cm и применом типских ситно панелних елемената од дрвета.

Приликом пројектовања водило се рачуна да објекат задовољи важеће прописе, функционалност, климатске услове одговарајући комфор и естетске вредности.

2. ГРАЂЕВИНСКИ РАДОВИ

Након обележавања објекта на заданој локацији, врши се чишћење терена и скидање хумуса у слоју дебљине 12-15 cm, после чега се копају канали за темељне траке. Темелјне траке се фундаирају на дубини од 80 cm од коте терена, раде се од армираног бетона МБ 15 дебљине 35 cm, испод којих се претходно поставља тампон набијеног шљунка дебљине 10 cm. Соклени зидови се раде преко темељних трака од бетонских блокова наливених бетоном. Дебљина зидова је 25 cm, а висина 30 cm.

У горњој зони сокленог зида раде се армирано бетонски серклажи од бетона МБ 20. Између соклених зидова врши се насипање и набијање земље у слојевима до потребне висине, преко којих се поставља тампон шљунка d=10 cm који служи као подлога подној бетонској плочи. Бетонска плоча се ради од набијеног бетона МБ 20, d =10 cm. Преко соклених зидова и подне плоче ради се хидроизолација од врућег премаза битумена и кондора у слојевима 2+1, у две фазе. У првој фази (пре монтаже објекта) ради се хидроизолација у тракама ширине 25-30 cm испод темељача, а у другој фази (после монтаже објекта) на преосталу површину.

2.1. Остали грађевински радови

У објекту је предвиђен по један једноканални димњак пресека 16 cm. Зид се пуном опеком у продужном малтеру, споља димњак малтерисати целом висином, димњак завршити бетонском капом.

Зидање се врши после монтаже осталих зидних елемената. Димњак је опремљен вратанцима за чишћење, прикључком за пећ.

Соклени зидови се малтеришу цементним малтером.

3. МОНТАЖЕРСКИ РАДОВИ

3.1. Зидни елементи

Зидни елементи приземља се раде у модуларним димензијама 120x300 и 60x300 cm.

Елементи се раде у радионици према главном пројекту и испоручују на градилиште. Елементи могу бити спољни и унутрашњи, пуни или са уграђеним прозорима и вратима у зависности од места у склопу објекта. Конструкција елемента је дрвени рам d=150 mm, који се ради од здраве чамове грађе.

**Сажети технички опис
из Идејног решења**

Вертикале (међустубови) у панелу се постављају на 40 cm.
Сви елементи се раде са обостраним облогама од ОСБ плоче d=20 mm.
Између облога односно у дрвени рам се поставља минерална вуна која служи као топлотна и звучна изолација.

Код спољних елемената се уграђује минерална вуна d= 150mm а код унутрашњих d= 50 mm.

Везивање облога од ОСБ плоче за рам се врши вијцима 5x50 или ексерима Е31/70 са назубљеним или увијеним телом. Монтажа зидних елемената и спајање у једну целину се врши помоћу темељача дим=150/140mm, венчаница дим=150/42mm и дрвених лајсни које се убацују у предходно урађене жљебове. Темелјаче се предходно премазују битулитом и анкеришу за соклене зидове.

После мотаже објекта, врши се облагање фасадних зидова минералном вуном d=100 mm, а унутрашњи зидови се облажу гипс-картон плочама d=9,5 mm. Елементи за санитарне просторије се облажу водоотпорним гипс-картон плочама d=12,5 mm. Приликом израде елемената се врши уграђивање пластичних гибљивих прева и кутија за разводне инсталације.

Минималне димензије и састав монтажних зидова:

Спољни зид		
1	Завршни слој фасаде	2 mm
2	лепак	3 mm
3	Фасадна мрежица	1 mm
4	стиропор	100 mm
5	лепак	3 mm
6	ОСБ3 плоча	10 mm
7	Дрвени рам	100 mm
8	Минерална вуна или камена вуна f.=0,038W/mK 100mm	100 mm
9	ПВЦ фолија 95g/m2	0.2 mm
10	ОСБ3 плоча	10 mm
11	Гипс картонска плоча (вагоотпорнагипскартонска плоча)	12.5mm

Унутрашњи зид		
1	Гипс картонска плоча	12,5 mm
2	ОСБ3 плоча	10 mm
3	Дрвени рам	80 mm
4	Минерална вуна	80 mm
5	ОСБ3 плоча	10 mm
6	Гипс картонска плоча (вагоотпорнагипскартонска плоча)	12.5mm

3.2 Столарија

Столарија се ради од петокорног ПВЦ профила. Избор и димензионисање отвора је извршен према захтевима просторија у склопу који се уграђују. Конструкција прозора и врата је изведена тако да су уграђени у зидне елементе приликом израде истих у радионици, или на терену након, монтаже елемената.

**Сажети технички опис
из Идејног решења**

Прозори су једноструки, једноделни и екрански са отварањем око вертикалне и хоризонталне осовине помоћу рубних затварача дим. 80/120 цм, 100/120 цм и 100/140 изузев прозора 60/80 цм која се отварају помоћу окретно нагибног окова. Столарија је застакљена двоструким термоизолационим стаклом 4+12+4 мм. Са спољшње стране поставити солбанке од поцинкованог лима у боји столарије.

Улазна врата су дим. 95/225 цм једнокрилна полузастакљена, без надсветла, са поделом у комбинацији таблица израђена такође од ПВЦ профила, опремљена сигурносном бравом. Унутрашња врата су дуплошперована дим. 90/205, 80/205 и 70/205. Могу бити и у крафт-мастер изведби.

Улазна врата су обезбеђена сигуросном бравом са улошком, а остала врата обичним бравама.

3.3 Кровни елементи

Кровна конструкција се ради од решеткастих кровних носача. Кровни носачи се израђују у систему решетке са дводелним појасевима и једноделним или троделним штаповима испуне, код кога су везе остварене ексерима у зони појасева. Кровни носачи се раде у радионици од просушене здраве чамове грађе I/II класе у свему према статичком прирачуну. Монтажа носача се врши преко зидне конструкције на модуларном остојању (120 cm) и анкеришу помоћу металних "U" профила.

Кровни носачи се међусобно повезују дашчаном оплатом $d=24$ mm у кровним равнима, и вертикалним спрегивима, тако да се постиже просторна стабилност крова и објекта. Преко дашчане оплате врши се постављање тер папира, подужних и попречних летви 30/48 mm тако да се добија проветравање испод кровног покривача.

Покривање крова се врши фалцованим црепом.

Калкански делови се опшивају ОСБ плочом $d=15$ mm, која је причвршћена на роштиљ од дрвених елемената. Венци крова се опшивају рендисаном даском. Стрехе испод кровних носача се опшивају профлисаном даском или се раде у систему »демит« фасаде преко ОСБ плоча.

Све везе кровне конструкције се изводе одговарајућим ексерима.

3.4 Плафонска конструкција

Плафонска конструкција се састоји од роштиља, изолационог материјала и плафонске облоге.

Преко доњих појасева кровних носача се поставља роштиљ сушене чамове летве димензије 48x38mm преко којих се са доње стране поставља парна брана од ПВЦ фолије и плафонска облога.

Преко роштиља и плафонске облоге се поставља топлотна изолација од минералне вуне $d=150$ mm.

Плафонска облога се ради од гипс-картон плочама $d=12,5$ mm.

Минималне димензије и састав плафонске конструкције:

Плафон		
1	Гипс картонска плоча	12,5 mm
2	Дрвена потконструкција	40 mm
3	ПВЦ фолија 95g/m^2	0.15mm
4	Доњи појас кровног решеткастог носача према статичком прорачуну	
5	Минерална вуна	150 mm

**Сажети технички опис
из Идејног решења**

3.5 Остали монтажерски радови

Сви стубови стубови и подвлаке се раде од квалитетне рендисане чамове грађе у свему према пројекту.

4. ЗАНАТСКИ РАДОВИ

4.1 Застакљивање

Застакљивање фасадне столарије се врши двоструким термоизолационим стаклом d= 4+12+4 mm, пуњеним аргоном.

4.2 Лимарија

На објекту се постављају олуци стандардног пресека са одговарајућим бројем одводних цеви. Олуци се раде од понцикованог лима d=0.55mm. Ветарлајсне, солбанци и опшивање димњака се ради од поцинкованог лима d= 0,55 mm.

4.3 Подови

У санитарним просторијама, кухињи и остави раде се подови од глазираних керамичких плочица домаће производње а у осталим просторијама поставља се буков ламинат d=7mm,клик систем класа 31, подлога HDF.

На улазу и улазном степеништу ради се под од неглазираних керамичких плочица.

Подна конструкција		
1	Ламинат	8mm
2	Цементна кошуљица	50mm
3	ПВЦ фолија	
4	Екструдирани полистирен(стиродур)	100 mm
5	Хидро-изолација (битуменскетраке)	
6	Лако армирана бетонска плоча	100mm
7	Тампон слој шљунка	100mm

Подна конструкција у купатилу		
1	Подне керамичке плочице	10mm
2	Флексибилни лепак за керамичке плочице	10mm
3	Хидро-изолација (хидроизолациони премаз)	
4	Цементна кошуљица (слој за пад)	мин.60mm
5	ПВЦ фолија	
6	Екструдирани полистирен (стиродур)	100mm
7	Хидро-изолација (битуменске траке)	
8	Лако армирана бетонска плоча	100mm
9	Тампон слој шљунка	100mm

4.4. Унутрашња обрада

Плафони се боје белом дисперзивном бојом.

Обада унутрашњих зидова се врши:дисперзивним бојама.

Собна врата се боје садолином.

Обрада сви унутрашњих површина се обавља у два премаза са обављањем

потребних предрадњи, гипсовање или гитовање евентуалних неравнина на површинама које се обрађују.
Избор тонова за обраду свих површина врши надзорни орган или пројектант пре отпреме потребних материјала на градилиште.
Зидови санитарних просторија облажу се керамичким плочицама до плафона а у кухињи до висине 160цм, а изнад боје белом дисперзивном бојом.

4.5 Спољна обрада

Обрада спољних површина од изотерма се врши пластичном зарибаном фасадом на бази акрилата. Све спољне површине од дрвета се боје садолином у два премаза.

Избор тонова за обраду свих површина врши надзорни орган или пројектант пре отпреме потребних материјала на градилиште.

5. ИНСТАЛАЦИЈЕ

5.1 Водовод и канализација

Водовод и канализација се раде према посебном пројекту.

Разводна мрежа водовода је надзидна и ради се хидротехничким цевима за снабдевање топлом и хладном водом а канализација ПВЦ цевима одговарајућег пресека.

Сви делови водоводне мреже се монтирају на зид и везују одговарајућим ПВЦ шелнама.

Инсталације водовода и канализације се раде са изводима на 1м од објекта без изградњи шахти и уграђивања водомера.

Све санитарije су беле боје домаће производње. Од санитарija се уграђују елементи према грађевинском пројекту.

5.2 Електроинсталације

Електроинсталација се ради према посебном пројекту и важећим прописима за монтажне објекте.

Сва инсталација се ради РGP кабловима који се уграђују у зидове и разводе изнад плафона у таванском простору, преко посебних дасака, за које се везује обујмицама. Инсталација се ради са изводом од кровног носача или касете на зиду.

Расвета просторијасе врши помоћу обичних светиљки (сијалица) одговарајућег капацитета у зависности од намене просторије и уграђује се РО са мерном групом. Као додатна мера заштите уграђује се ЗУДС (Фидова склопка).

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Задржава се постојећи прикључак на градску водоводну мрежу на име Младеновић Биљана, Бошка Мармира 11, Лесковац (рачун бр: 07800600-06/2019); потребан капацитет 1,0 l/s;

Задржава се постојећи прикључак на градску канализациону мрежу на име Младеновић Биљана, Бошка Мармира 11, Лесковац (рачун бр: 07800600-06/2019) потребан капацитет 2,0 l/s;

Задржава се постојећи трофазни-двотарифни прикључак снаге 17,25 kW (25A), на име Младеновић Биљана, Бошка Мармира 11, Лесковац (ЕД бр: 6654710687823); потребна снага 17,25 kW (25A);

Предвиђено је да се објекат греје помоћу пећи на дрва.

<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>- 111011 Стамбене зграде са једним станом Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће -до 400 м² и П+1+Пк (ПС) - Категорија објекта "А"; - Учеће у укупној површини објекта 100%.</p>
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 4 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14)</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа - План генералне регулације 4- у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.11/14)</p>	<p>Према Плану генералне регулације 4 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Према графичком прилогу бр.2 "Постојећи начин коришћења површина", предметна КП бр. 6644 КО Лесковац, припада грађевинском блоку 26; • Према графичком прилогу бр.4 „Постојеће целине“, предметна КП бр. 6644 КО Лесковац налази се <u>у функционалној целини 9 – мешовито становање</u> • Према графичком прилогу бр. 5 "План намене површина", предметна КП бр. 6644 КО Лесковац налази се у <u>зони породичног становања.</u> • Према графичком прилогу бр. 6 „Подела на урбанистичке функционалне целине“, предметна КП бр.6644 КО Лесковац налази се <u>у целини – блоку 9, у зони А - Мешовито становање.</u> <p>3.1.2. Општа правила грађења</p> <p>Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по зонама, урбанистичким функционалним целинама и подцелинама.</p> <p>Правила се примењују:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе. - за израду Урбанистичких пројеката - као смерницу за израду Планова детаљне регулације. <p>Напомена: Регулациона линија планом је одређена у односу на осовинску линију јавног пута у зависности од функције и ранга пута. Планирана грађевинска линија се одређује у односу на регулациону линију и односи се на изградњу нових објеката. Сви затечени постојећи објекти свих намена који су делом или у целини испред планиране нове грађевинске линије а нису у коридору планиране нове регулације се задржавају, а њихова обнова, реконструкција, доградња или надградња може се вршити у оквирима њихових постојећег габарита по правилима која се односе на планирану претежну намену. Грађевинска линија надземних делова објеката се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Она је по правилу на грађевинском земљишту 5m од спољне регулације, 3m од спољне регулације, па и на самој регулацији.</p> <p>Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:</p>

Намена објеката и простора

- *основна намена* - према карти намена површина
- *компатибилне намене* /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.

- *није дозвољена намена објеката* који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и
- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле,
- у односу на друге објекте на парцели.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- *У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку*

- У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5м од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано).

- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу.

- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној

грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,
- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију,
- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

Индекси

У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4 м, се не обрачунава у БРГП.

Висинска регулација

Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м од најниже коте терена уз објекат.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност новопланираног објекта на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

Пристап и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

Уређење парцеле

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

Правила за оградавање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до максималне висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се оградити транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградити "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40м уз сагласност суседа).

Оградавање грађевинских парцела за намене које се по закону оградају врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и **посебна правила** уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

Зона „А“:

- претежна намена: **СТАНОВАЊЕ** (породични и вишепородични објекти),
- компатибилне намене: објекти јавне намене (здравствена и социјална заштита, образовање, спорт и рекреација, специјално зеленило) и објекти услужних делатности,
- „Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка и Солунских ратника (претежно објекти комерцијалних садржаја),

„А -а“

Блокови 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15 (мешовито становање), 16, 17, 18 и 19

Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља „зону породичног становања обнове и реконструкције“.

Заступљени су следећи објекти становања:

1. Породични објекти – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

- Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања у оквиру правила уређења и грађења за новопланиране објекте или тоталне реконструкције постојећих објеката;

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

- Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.

- Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу

- Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином паркета 1,8м;

- Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,

- Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.

- Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,

- Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање

- Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:

Постојећи пословни објекти и објекти породичне стамбене градње, до реализације простора (њиховог рушења), могу се санирати и реконструисати, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

- обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене;

- реконструкција свих врста инсталација;

- адаптација простора унутар постојећег габарита;

- за објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12 м².

Обнова и реконструкција постојећих објеката не сме да наруши општа и посебна правила грађења за предметну зону, а то су:

- У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.
- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.
- На грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле.
- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, деље и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.
- Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.
- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и помоћни објекти (летња кухиња, остава мања од 20 m², гаража).

Минимална површина новопланираних или новоформираних грађевинских парцела породичног становања:

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300m²
- за двојни објекат.....400m²
(две по 200m²)
- за објекте у непрекинутом низу..... 150m²
- полуатриумских објеката.....130m²
- у прекинутом низу.....200m²
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели)..
..... 450m²

Најмања ширина уличног фронта:

- за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00m
- двојни објекат.....16,00m
(два по 8,00m)
- објекат у непрекинутом низу..... 5,00m

Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се градити као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 600m² и има минималну ширину уличног фронта 15,00m.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m.

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

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50m
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне

	<p>оријентације 2,50m</p> <ul style="list-style-type: none"> • Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m • Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50 m <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m • Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m <p>Максимални дозвољени индекс (<u>Иза</u>) заузетости за новоформиране грађевинске парцеле је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Породично становање 50%; • Породично становање и пословање 40%; <p>Максимални дозвољени индекс изграђености (<u>Ииз</u>) грађевинске парцеле је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Породично становање 1,0 • Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина. <p>Највећа дозвољена висина породичног стамбеног објекта је :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12м - висина до слемена објекта • Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице. • За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта). • Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта несме прећи 5,00м. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта. • Пословни објекти у оквиру парцеле са главним породичним стамбеним објектом, висина до слемена објекта несме прећи 7,50 м. • Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта. • Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта). <p>Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.</p> <p>Правила грађења објеката породичног становања на парцелама чија је површина не задовољава урбанистичке минимуме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%. - Катастарска парцела мање површине од 100м², не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објеката.
--	---

Габарит објекта, бруто површина, капацитет, дужина	Према идејном решењу бр. 15/1-20 од јануара 2020. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађеном од стране Бироа „Ђорђевић градња“ Ниш, ул. Мокрањчева 946/локал 1: БРГП: 66,25 m ² Нето површина објекта: 57,30 m ²
Спратност објекта	Према Идејном решењу, спратност објекта је П
Број функционалних јединица/станава	1 функционална јединица
Висинске коте	У складу са ИДР: Кота слемена +5,19 (232,70) m Кота венца: +3,37 m (235,45) m
Кров	У складу са ИДР, оријентација слемена север-југ и запад-исток Нагиб крова 25° Материјализација крова: Фалцовани цреп
Индекс изграђености	Према ИДР.....0,33
Индекс заузетости %	Према ИДР.....32,80% (максимално 50% према Плану)
Процент зелених површина	Према ИДР.....30%
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану ИДР, грађевинска линија је планирана са дозвољеним растојањем од регулационе линије тј. иза планом прописане грађевинске линије.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	У складу са ситуационим планом ИДР. За удаљеност објекта мању од оне прописане Планом, прибављене су одговарајуће сагласности власника суседних парцела.
Прилаз објекту	Према ситуационом плану ИДР-а, пешачки и колски прилаз предметној КП бр. 6644 КО Лесковац остварује се са западне стране, из улице Бошка Мармира, односно са КП бр. 6622 КО Лесковац.
Паркирање	У складу са наменом објекта и ИДР предвидети <u>једно паркинг место на предметној КП бр. 6644 КО Лесковац.</u>
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према графичкој документацији из ИДР.
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 и идејном решењу.
Етапност изградње	Цео објекат
Карактер (стални или привремени)	Стални

Одводњавање атмосферских и површинских вода	Површинске и атмосферске воде не усмеравају према суседним парцелама и објектима.	
Нивелација парцеле	Предметна парцела се налази на равном терену, тако да није потребно насипање.	
Инжењерско-геолошки услови	/	
Мере заштите	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.	
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима.	
Енергетска ефикасност	<u>Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</u>	
Приложене сагласности у склопу Идејног решења	/	
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 type="checkbox"/>	У главној свесци и техничком опису ИДР-а, пројектант се изјаснио да објекат има постојећи прикључак на нисконапонску мрежу који се задржава
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input type="checkbox"/>	У главној свесци и техничком опису ИДР-а, пројектант се изјаснио да није потребан нови прикључак, објекат поседује прикључак на водоводну мрежу, одвод је у постојећу канализацију
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input type="checkbox"/>	/
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		
	<input type="checkbox"/>	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 (<i>према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019)</i>);
	<input type="checkbox"/>	2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра вода, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (<i>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)</i>);

<p>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></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 начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</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 објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p>
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење бр. . 15/Л-20 од јануара 2020. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађеном од стране Бироа „Ђорђевић градња“ Ниш, ул. Мокрањчева 94б/локал 1, оверено од стране:</p> <p>Одговорног лица пројектанта, и главног и одговорног пројектанта Александра Ђорђевића, дипл. инж. грађ, број лиценце 310 N939 15.</p>	
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>	
<p>Напомена</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><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити Елаборат заштите од пожара.</u></p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/19).</p> <p>Решење о грађевинској дозволи се издаје инвеститору који има одговарајуће право 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, 31/19 и 37/19).</p>	

Напомена	Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014,145/2014, 83/18 и 31/19 и 37/19), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014 83/18, 31/19 и 37/19).	
Поука о правном леку	На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.	
Локацијске услове доставити	1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.	
Таксе	На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр.2/10,10/10, 13/10,3/12,23/14,5/15, 51/16, „Службени гласник РС“, бр.15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), таксу за израду ових локацијских услова потребно је уплатити у износу од $66,25 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{3,776,25 \text{ дин.}}}$ на жиро рачун бр. 840-742241843-03 , по моделу 97 са позивом на број 21-058 , у корист града Лесковца и доказ о уплати за издавање локацијских услова, као и уплате за издату документацију од РГЗ-а потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре.	
Обрађивач		Шеф одељења за урбанизам
Ивана Радосављевић, дипл. инж. арх.		Жикица Стојановић, дипл. ецц.