

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по усаглашеном захтеву Стојана Ђорђевића, Душаново, поднетог преко пуномоћника: Ренате Томић, дипл. инг. арх. са станом у Лесковцу, ул. Хисарски пут бр. 78, ПР, односно пројектног бироа "Rening", ул. Светозара Марковића бр. 37, Лесковац, главног и одговорног пројектанта Рената Томић, дипл. инг. 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. 115/2020) и ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 12 – "Васково насеље" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 26/15) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изгрању породичног стамбеног објекта спратности По+Пр+Пк,
у ул. Крушевачкој бб, Лесковац, на КП бр. 4777 КО Доње Стопање

Број предмета	ROP-LES-27550-LOCH-2/2020; заводни бр. 353-248/20-02	
Датум подношења захтева	14.10.2020.год.	
Датум издавања локацијских услова	10.11.2020.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	Стојан Ђорђевић
	Адреса	Душаново
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица/ адреса	Рената Томић, дипл. инг. арх. са станом у Лесковцу, ул. Хисарски пут бр. 78, ПР, односно пројектног бироа "Rening", ул. Светозара Марковића бр. 37, Лесковац, главног и одговорног пројектанта Рената Томић, дипл. инг. арх., бр. лиценце: 300 3330 03
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
Документација приложена уз захтев		
1.Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	0 - Главна свеска ИДР - идејно решење, бр. техничке документације: 14/06/2020 од јуна.2020. год., Лесковац

		1 - Пројекат архитектуре, бр. техничке документације: 14/06/2020 од јуна 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"/>	Оверени катастарско топографски план израђен од стране геодетског бироа "Обрадовић" оверен од: Слободана Обрадовића, од јуна 2020.године	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Ул. Крушевачка бб, Доње Стопање, КО Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-17617/2020 од 19.10.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату; • Уверење катастарског плана водова бр. 952-04-308-4375/2020 од 19.10.2020.год., издата од РГЗ-Службе за катастар водова Врање 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 19.10.2020.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
	4777	Доње Стопање	512,00m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Податак о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити	<p>- Према копији плана бр. 952-04-065-17617/2020 од 19.10.2020.год., која је издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату, на предметној парцели <u>нема израђених објеката</u>.</p> <p>- Према катастарско-топографском плану који је израђен од геодетског</p>		

<p>пре грађења предметног објекта</p>	<p>биоро "Обрадовић" оверен од: Слободана Обрадовића, од јуна 2020.године, на предметној КП бр. 4777 КО Доње Стопање, <u>не постоје изграђени објекти.</u></p>
<p>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</p>	
<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p>САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС</p> <p>објекат : СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – По + Пр + Пк пројекат : ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ - НОВОГРАДЊА инвеститор: ЂОРЂЕВИЋ СТОЈАН, село ДУШАНОВО место градње : Лесковац, КП бр. 4777 КО Доње Стопање, Ул. Крушевачка бб, Лесковац</p> <p><u>1. ЛОКАЦИЈА</u></p> <p>Комплекс планиране изградње новог стамбеног објекта са два стана се налази у насељу Раде Жунић, улица Крушевачка бб (општина Лесковац), на катастарској парцели бр. 4777 КО Доње Стопање, површине 512 m².</p> <p>Грађевинска линија објекта је удаљена 9,60 m до 9,70 m од регулационе линије будућег пута (постојећи пут се према ПГР шири). Објекат је постављен на 1,50 m од северне границе парцеле КП бр. 4777 КО Доње Стопање. КП бр. 4768/27 КО Доње Стопање је предвиђена према ПГР -12 за пут (улица Крушевачка), а део КП бр. 4769/7 КО Доње Стопање је инвеститор докупио због прилаза са јавне саобраћајнице.</p> <p>Терен је раван, улаз у парцелу је са западне стране, са улице Крушевачке и са истока са удког прилаза. Улаз у стамбени објекат је са југа. Габарит објекта је 11,10 m x 12,10 m. У приземљу и поткровљу су предвиђени по један трособни стан. Доступ до поткровља и подрума је по унутрашњем степеништу.</p> <p>Габарит објекта у приземљу је 11,10 m x 12,10 m = 134,31 m².</p> <p>Габарит поткровља је (11,10 m x 12,10 m) + (3,60 m x 1,20 m²) + (2,75 m x 1,20 m)= 142,23 m² .</p> <p>Габарит подрума је 4,40 m x 4,75 m = 20,90 m².</p> <p>Кота пода приземља је 65 cm виша од прилазног терена, кота терена је на око 226,75 m надморске висине. На парцели је простор за паркирање два возила у јужном делу парцеле. Зеленило обухвата око 35 % парцеле.</p> <p><u>2. КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ</u></p> <p>Планирани стамбени објекат има у приземљу стан (степенишни простор, дневна соба, трпазарија, кухиња, ходник, две спаваће собе и купатило) и терасу, која лежи на терену.</p> <p>У поткровљу је предвиђен стан са истим распоредом као у приземљу. Додати су балкони из дневне собе и степеништа. На северу и југу су зидови висине 1,70 m. Купатило и степениште се осветљавају преко баџе.</p> <p>Подрум се налази само испод дела дневне собе и обухвата степениште и оставу.</p> <p><u>3. КОНСТРУКЦИЈА</u></p> <p>Зидови су предвиђени од опеке (термо блок) са просторијама висине 2,60 m у приземљу и 2,60 на спрату. Темељи су потребне ширине и на</p>

	<p>дубини 1 m од коте терена.</p> <p>Објект је покривен кровом који је ослоњен на носеће зидове и бетонске греде преко дрвене конструкције. Кров је на две воде у нагибу 30° и одводњавањем олука у двориште. Опшивке и олуци су предвиђени од поцинкованог лима кружног пресека.</p> <p>Покривач је фалцовани цреп, који лежи на попречним и подужним летвама 3 / 5 cm и дрвеном кровном конструкцијом од чамове грађе II. класе .</p> <p>Међуспратна конструкција изнад приземља је ферт конструкција а изнад поткровља кровна конструкција - коса и равна таваница од армиранобетонских греда са испуном од гипс плоча, фолија, термоизолације и дашчане конструкције за ходање по тавану.</p> <p>Подови приземља и спрата су са подном облогом (ламинат или керамика) преко естриха и термоизолације.</p> <p>Врата и прозори су од PVC профила, застакљени термопан стаклом. Зидови и плафони су малтерисани продужним малтером и офарбани.</p> <p>4. ИНСТАЛАЦИЈЕ</p> <p>Грејање је предвиђено локално.</p> <p>Инсталације водовода и канализације ће се прикључити на постојеће инсталације улице (предвиђена водомерна шахта и канализација у северном делу парцеле).</p> <p>Електоинсталације се повезују према условима Дистрибуције (једно бројило).</p>
<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, 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 12 – "ВАСКОВО НАСЕЉЕ" („Сл. Гласник града Лесковца“ бр. 26/15)</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Према Плану ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 12 – "ВАСКОВО НАСЕЉЕ" („Сл. Гласник града Лесковца“ бр. 26/15), предметна КП бр. 4777 КО Доње Стопање налази се у ПГР-у 12, блок 78, у Целини 1, подцелини 1а, планиране намене породично становање, директно спроводјење према ПГР-у.</p> <p><u>2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</u> <u>2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА- ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА</u></p> <p>Простор обухваћен Планом налази се у границама грађевинског подручја и подељен је на просторне целине у чијим оквирима налазе се</p>

урбанистичко функционалне подцелине.

Претежна намена земљишта приказана је на графичком прилогу бр.4
Планирана намена површина.

Одобрава се грађевинска интервенција на свим објектима на парцели (стамбени, помоћни, пословни), до границе дозвољених параметара. За парцеле који не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине и представљају катастарску парцелу даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења.

Уколико се створе услови укрупњавањем парцела и формирање грађевинске парцеле у том случају могућа је градња према параметрима прописани за зону породичног становања.

Могућа је изградња нових објеката (стамбени, пословни, помоћни) на неизграђеним парцелама, у оквиру дозвољених параметара за зону становања.

Реализација и спровођење за зону породично становање: сви садржаји у обухвату зоне породичног становања реализују се директно према смерницама из Плана.

Целина 1: Претежна намена: породично становање и централни садржаји
У оквиру целине издвајају се подцелине: 1.a, 1.b, 1.c, 1d, 1e, 1f.

Подцелина 1a: Претежна намена породично становање. Подцелина се налази у југоисточном делу целине 1. На северу граница је транзитна саобраћајница и подцелине 1e и 1d, на истоку осовина пешачко-бициклическог коридора, на југу ул. Пусторечка и подцелине 1c и 1b, и на западу подцелина 3b, заштитно зеленило дуж обилазнице.

Према табели 6 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)
за породично становање (П+1) 1стан/1паркинг место

У подцелинама **1a** и 2a где се план директно спроводи, важе правила за зону породичног становања.

Код зеленила у оквиру породичног становања композиционо решење зависи од могућности, потреба и жеља корисника.

2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

У подцелинама **1a** и 2a где се план директно спроводи, важе правила за зону породичног становања.

Становање:

Предложеним планским решењем задржавају се постојеће зоне становања, и даје се могућност за њено унапређење по принципима унутрашњег ширења, односно повећањем индекса заузетости и изграђености на грађевинској парцели; интегрисати различите садржаје уколико нису у супротности са основном наменом.

У зони становања средњих густина заступљена два типа стамбене изградње

- породично становање (слободностојећи објекти, двојни објекти),
- вишепородично становање

У зони породичног становања могуће је градити: стамбене објекте, стамбено-пословне објекте (преовлађујућа намена је становање), пословно-стамбене објекте (преовлађујућа намена је пословање), пословне објекте и објекте јавне намене.

У зонама где су прекорачени индекси заузетости и изграђености на нивоу зоне, не предвиђа се повећања густине насељености и густине становања, већ само опремање недостајућим садржајима.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а

3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све целине у обухвату Плана.

Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оградe, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска опредељења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила и посебна правила грађења.**

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Објекат који је изграђен на јавној површини или коридорима инфраструктуре, не може се легализовати.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, целинама и подцелинама.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања, и пратеће садржаје у функцији становања.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким и просторним целинама.

Претежне намене површина

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.

Врсте и намене објеката који се могу градити

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и други компатибилни објекти.

	<p>У оквиру грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, дозвољена је изградња других објеката, као пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели бр.4</p> <p>Компатибилне намене.</p> <p>Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена</p> <p>До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.</p> <p>На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.</p> <p>Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености</p> <p>Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).</p> <p>Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.</p> <p>Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.</p> <p>Надземна грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.</p> <p>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; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.</p> <p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ul style="list-style-type: none"> - у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле; - у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле; - као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и - као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле. <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>Удаљеност од границе парцеле</p> <p><u>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m
--	---

	<p>- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m</p> <p>- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта..... 4,00m</p> <p>- Први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m.</p> <p>Висина објекта Висина објекта је растојање <u>од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом)</u>. Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта</p> <p>- Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;</p> <p>- <u>Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.</u></p> <p>Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:</p> <p>- <u>Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</u></p> <p>- Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20m виша од нулте коте;</p> <p>- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).</p> <p>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>- излози локала -0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;</p> <p>- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 m но целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;</p> <p>- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m,</p> <p>- конзолне рекламе -1,20 m на висини изнад 3,00 m.</p> <p>Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) <u>могу да пређу грађевинску линију, за индивидуалне, двојне и вишепородичне објекте и то:</u></p> <p>- <u>уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:</u></p> <p>- <u>на делу објекта према предњем дворишту 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;</u></p> <p>- <u>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;</u></p> <p>- <u>на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) -0,90m, али укупна површина грађевинских</u></p>
--	---

елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне парцеле 5,0m) -1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m; Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Начин обезбеђивања приступа парцели

- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 m.

Паркирање и гаражирање

За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објеката и врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели **бр. 7. Нормативи за паркирање по наменама.**

Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Одводњавање и нивелација

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.

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

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама и подцелинама ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1а и 2а,

Доминантна намена: Становање (породични и вишепородични објекти), пословање и привређивање у оквиру целине и дуж линијских центара

Пратеће намене у оквиру зоне становања: у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји.

Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

	<p>-за слободностојећи стамбени објекат 300m²</p> <p>-за двојни објекат..... 400 м2 (две по 200 м²)</p> <p>-објеката у непрекинутом низу..... 200 м²</p> <p>-полуатријумски објекат.....200 м²</p> <p>-објекти у прекинутом низу.....200 м²</p> <p><u>Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:</u></p> <p>-за слободностојећи породични стамбени објекат..... 10,00m</p> <p>-двојни објекат..... 16,00 m (два по 8,00 m)</p> <p>-објекат у непрекинутом низу..... 5,00m</p> <p><i>Положај објекта у односу на регулацију</i></p> <p><u>Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0m. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 –План регулације и нивелације;</u></p> <p><i>Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката</i></p> <p><u>Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0 m. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.</u></p> <p><i>Најмања удаљеност објеката од границе парцеле</i></p> <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> <p><u>1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00 m</u></p> <p><u>2.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00 m</u></p> <p><i>Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели</i></p> <p>Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.</p> <p><i>Породично становање</i></p> <p>-индекс заузетости парцеле: 50%</p> <p><i>Највећа дозвољена спратност и висина објеката</i></p> <p>Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. П+2+Пк (приземље, две етажне и поткровље) или П+3 (приземље и три етажне)</p> <p><i>Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању</i></p> <p>На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања. Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат.</p> <p>У зони становања на парцелама где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте.</p>
--	---

	<p>Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.</p> <p>Производна делатност може егзистирати пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.</p> <p>Градња на грађевинској парцели намењеној објектима мање производне делатности</p> <p>У оквиру грађевинске парцеле у зони становања дозвољена је изградња: пословно производних објеката</p> <p>Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.</p> <p>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</p> <p>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 30 m² .</p> <p>Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални;</p> <p>Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље);</p> <p>Висина помоћних објеката може да буде мах. 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.</p> <p>Правила грађења у зони породичног становања на парцелама чија је површина мања од најмање прописане површине и ширине или прописане површине а мање ширине од најмање утврђене у подцелинама 1а и 2а</p> <p>У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, <u>или је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција, доградња и надградња постојећих стамбених објеката. Није предвиђена градња нових самосталних објеката на парцелама.</u></p> <p>Реконструкција , доградња, надградња могућа је под следећим условима: Индекс изграђености, индекс заузетости и спратност објекта зависе од величине парцеле и то:</p> <p>-постојећи стамбени објекти на парцели могу да се дограђују и реконструишу до максималних параметара прописаним за катастарске парцеле у зависности од површине парцеле:</p> <p>За парцеле површине од 200 m² до 300 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> -спратност П+1 -индекс искоришћености 60% -индекс изграђености 1 <p>За парцеле мање површине од 200 m² до 100 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> -спратност П+Рк -индекс искоришћености 50%
--	--

	<p>-индекс изграђености 1.</p> <p>У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција и доградња постојећих стамбених објеката под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> -спратност П+1 -индекс искоришћености 60% -индекс изграђености 1. <p>Катастарска парцела мање површине од 100 m² , 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.</p> <p>-реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу</p> <p>-уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,8м;</p> <p>-минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0m,</p> <p>Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0m или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.</p> <p>-уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.</p> <p>-објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање.</p>
Индекс изграђености	Према идејном решењу 0,35 (према плану макс. П+2 +Пк, или П+3)
Индекс заузетости %	Према идејном решењу 26,20 % (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. 6. Нормативи за паркирање по наменама..</p> <p><u>Потребан број паркинг места је 2</u></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	Према идејном решењу "По+П+Пк" (подрум, приземље и поткровље)

Габарит објекта, Бруто површина објекта	Према идејном решењу : бруто подрум: 20,90 m ² бруто приземље: 12,10 x 11,10 134,31 m ² бруто поткровље: 142,23 m ² ----- Укупно бруто изграђено: 297,44 m²
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану идејног решења. (Према плану, графичком прилогу бр.5. Планирана регулација и нивелација).
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према идејном решењу
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према идејном решењу
Висинске коте	Према идејном решењу
Кров	Према идејном решењу
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према идејном решењу
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према идејном решењу
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Прилаз објекту	Према ситуационом плану идејног решења са западне стране из улице Крушевачке
Одводњавање атмосферских и површинских вода	Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.	
Зелене површине	Према идејном решењу	
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	/	
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-10.02-311029-20 од 29.10.2020.год., Д.10.02-325246/1, од 03.11.2020.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-10.02-311029-20-UGP од 29.10.2020. 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"/>	- Услови за пројектовање и прикључење знак: 98/2020 од 26.10.2020., бр. РОП-27550, издатих од стране ЈКП Вододвод, ул Пана Ђукића бр. 14
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	<input type="checkbox"/>	

<p>законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);</p>		
<p>2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</p>	<input type="checkbox"/>	
<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>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ</p> <p>ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ</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 59. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката –</p>	<input type="checkbox"/>	

<p>"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>	□	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	0 - Главна свеска, бр. ИДР: 14/06/2020 од Јуна. 2020 год. Лесковац; 1 – Пројекат архитектуре, бр. ИДР: 14/06/2020. год. од Јуна, Лесковац
	Пројектант	Пројектни биро "Rening", ул. Светозара Марковића бр. 37, Лесковац, главни и одговорни пројектант Рената Томић, дипл инг арх., бр. лиценце: 300 3330 03.
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 формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020).</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 - 742341843 - 24 са позивом на бр. 97 21-058.</p>
<p>Локацијске услове доставити</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.
<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, и 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу</p> <p>Категорија A - кл. бр. 112211 100% 57дин./m² x 297,44 m² = 16954,08</p>

УКУПНО: **16.954,08** дин.

Наведени износ потребно је уплатити 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 и издате услове од имаоца јавних овлашћења потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предметна бр. ROP-LES-27550-LOCH-2/2020.

ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе за локацијске услове

Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ,

Јасминка Миленковић, дипл. прав.

*место за електронски потпис