

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Димитријевић Сања и Саше из Братмиловца (Град Лесковац), ул. Барска бр. 116, који је поднет преко пуномоћника Сунчице Јоксимовић из Лесковца, ул. Моше Пијаде 21/1, 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), члана 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), члана 16. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020) и Плана генералне регулације 18 „Братмиловце“ („Сл. гласник града Лесковца", бр. 29/16), издаје:

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(предмет измене - локацијски услови бр. ROP-LES-20191-LOCH-3/2019, заводни бр.353-262/19-02)

**изградња стамбено-пословног објекта спратности Пр+1+Пк у Братмиловцу,
на КП бр. 2629/1 КО Братмиловце**

Број предмета	ROP-LES-20191-LOCA-6/2020 заводни бр. 353-271/20-02	
Датум подношења захтева	27.10.2020.год.	
Датум издавања локацијских услова	23.11.2020.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	Сања и Саша Димитријевић
	Адреса	Братмиловце (Град Лесковац), ул. Барска бр. 116.
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/>	
	Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Сунчица Јоксимовић
	Адреса	Лесковац, ул. Моше Пијаде 21/1
	Пуномоћје	Приложено у склопу ЦЕОП-а.
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Приложено.
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	Приложен.

2.Остала приложена документација



-Уговор о преузимању прикључка бр. Д1002-283685/1 од 09.09.2019.год., издат од стране ЕПС Дистрибуција, Огранак Лесковац;

-Катастарско - топографски план израђен од стране Б.Г.Д. "ГЕО-СТОШИЋ" - Лесковац;

-Сагласност Стајић Зорана, оверена код Јавног бележника Алете Стојановић, ул. Генерала Транијеа 4, Ниш) УОП-11: 13314-2019 од 16.08.2019.год.;

-Сагласност Стајић Радмиле, оверена код Јавног бележника Десанке Марјановић, ул.11. Октобра, ТПЦ "Багат" I спрат, УОП-11: 7725-2019 од 30.07.2019.год.;

-Сагласност Јовановић Светислава, оверена код Јавног бележника Десанке Марјановић, ул. 11. Октобра, ТПЦ "Багат" I спрат, УОП-11: 7726-2019 од 30.07.2019.год.;

-Решење о заоставштини пок. Јовановић Димитрија у коме се за наследника оглашава Јовановић Светислав, донето код Основног суда у Лесковцу, 1.0.бр. 3250/10 од 24.09.2010.год.;

-Сагласност Аксић

	<p>Весне, оверена код Јавног бележника Десанке Марјановић, ул.11. Октобра, ТПЦ "Багат" I спрат, УОП-11: 7774-2019 од 31.07.2019.год;</p> <p>-Уговор о преузимању прикључка, бр. Д1002-283685/1 од 09.09.2019.год. ЕПС Дистрибуција, Огранак Лесковац;</p> <p>-Решење РГЗ-а,СКН Лесковац, бр. 952-02-3-065-794/2020 од 14.02.2020.год.</p>
<p>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</p>	
<p>Адреса локације</p>	<p>ул. Бранка Тончића бр.1, Братмиловце (Град Лесковац).</p>
<p>Документација прибављена путем ЦЕОП-а, од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-18673/2020 од 02.11.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .DXF формату; • Уверење издато од стране Сектора за катастар непокретности- Одељење за катастар водова Врање, бр. 952-04-308-4621/2020 од 02.11.2020.године, у којем је наведено да на катастарској парцели 2629 КО Братмиловце, нема евидентираних подземних и надземних водова; • Списак парцела К.О.Братмиловце (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 02.11.2020.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
	2629/1	Братмиловце	452,00m ²
Постојећи објекти на парцели			
Податак о постојећим објектима/ деловима објекта/ које је потребно уклонити пре грађења планираног објекта	/		
Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објекта ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)	<p>Стамбене зграде са два стана Издвојене куће са два стана који се користе за стално за становање или приврмени боравак (за одмор и сл.)</p> <p>Додатни критеријум: До 400m² и П+1+Пк/ПС - "А" - број 112111 Учешће у укупној површини објекта: 68,34%.</p> <hr/> <p>Зграде за трговину на велико и мало Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.</p> <p>Додатни критеријум: До 400m² и П+1 - "Б" - број 123001 Учешће у укупној површини објекта: 31,66%.</p>		
Правила уређења и грађења			
Плански основ	План генералне регулације 18 „Братмиловце“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 29/16).		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази	Предметна КП бр. 2629/1 КО Братмиловце, налази се у обухвату Плана генералне регулације 18 „Братмиловце“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 29/16). Према графичком прилогу 7. <i>Урбанистичка регулација</i> , парцела се налази у целини 5, подцелини 931.		

предметна
парцела,
прибављени
из планског
документа

2. Плански део

2.1. Општа правила уређења и грађења простора

Општа правила важе за све намене у обухвату плана по зонама и целинама и чине их:

- правила за парцелацију,
- правила за регулацију и
- правила за изградњу.

Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

Правила парцелације	
<p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира.</p> <p>Грађевинска парцела се формира деобом катастарске парцеле – парцелацијом, или спајањем целих или делова катастарских парцела - препарцелацијом до минимума утврђеног за претежну намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела.</p>	
Правила регулације	
Регулациона линија	Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Дефинисана је графичким прилогом – Урбанистичка регулација.
Грађевинска линија	Линија на површини земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за подземне делове објекта, гараже и сл., може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.
Правила изградње	
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	<ul style="list-style-type: none">– за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;– на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре;– у заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама;
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно

	<p>приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије; висок ниво подземних вода је ограничавајући фактор код изградње подземне етажне;</p>
Кота приземља објекта	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> – кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; – кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте.
Отворене спољне степенице	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Грађевинске парцеле за све објекте (који нису јавне намене) у обухвату Плана, које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>
Одводњавање и нивелација	<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>
Ограђивање	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p>
Смернице за архитектонско обликовање	<p>Објекте архитектонски обликовати у складу са планираном наменом и окружењем, уз уклапање у просторну целину; архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле/комплекса.</p>

2.2.3. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

У обухвату плана дефинисана је:

- претежна намена;
- компатибилне намене претежној намени;
- намене објеката чија је изградња забрањена у оквиру претежне намене.

Претежна намена је преовлађујућа (основна) намена дефинисана у графичком прилогу 4.5. План намена површина.

Компатибилне намене претежној намени се могу наћи у оквиру преовлађујуће намене, под условом да делатност не угрожава преовлађујућу намену, јавни интерес и животну средину.

Компатибилне намене у оквиру претежне намене, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели, док се за изградњу примењују правила уређења и грађења дефинисана за претежну намену.

Намена објеката чија је изградња забрањена су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Дозвољена је трансформација/промена претежне намене плана у допунску (пратећу) намену, без промене плана, према табели којом је дат однос претежних и пратећих намена (табела 2).

Табела 3 – Однос претежне и допунске намене

		ДОПУНСКА (ПРАТЕЋА) НАМЕНА										
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Водно земљиште	Пољопривредно земљиште
ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	Јавне функције/образовање, здравство, управа, социјална заштита/	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	-	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-
	Инфраструктура	-	+	-	-	+	+	-	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Привређивање	-	+	+	+	+	+	-	-	+	-	-
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-
Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	+	

Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити унутар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту. Потребан број паркинг места одредити према нормативу у складу са наменом.

Табела 10. Нормативи за паркирање по наменама

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	број / паркинг месту
Становање	Вишепородично (социјално)	m ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, привређивање, занатство, образовање, спорт	Управно-административни	m ²	40-60
	Агенције	m ²	25-35
	Пословни простор	m ²	45-60
	Основна школа, вртић	ученика	7-12
	Спортски објекти	према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	m ²	30-60
	Занатске радње	m ²	60-80
	Производни, магацински и индустријски објекат	m ²	200
Трговина	Робне куће	m ²	100-150
	Супермаркети	m ²	50-80
	Мешовита трговина	m ²	20-40
	Трговина на мало	m ²	100
	Млекара, продавница хлеба	m ²	30-600
	Посластичарница	m ²	40-80
	Дуван, новине	m ²	20-30
	Техничка роба	m ²	25-50
Угоститељство	Ресторан, гостионица,	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотел/хостел	собе	3-5
		кревети	10
Здравство	Амбуланте	m ²	30-70
	Апотека	m ²	30-45

2.2.4.2.5.3. Управљање отпадом

У циљу смањења загађења животне средине и деградације простора успоставља се одрживи интегрални систем управљања отпадом. Сакупљање комуналног отпада се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима запремине 1,10m³ и типизираним пластичним кантама, запремине 140 литара. За сакупљање амбалажног отпада користе се жичани контејнери и типизирана пластична кеса.

Нови корисници услуга - инвеститори изградње стамбених (породичних), пословно-стамбених, пословних и других објеката у обавези су да прибаве одговарајуће посуде у броју и типу који одреди давалац услуге и да их поставе у оквиру својих парцела. За правна лица која користе пословни простор површине број и врсту посуда одређује давалац услуге, у зависности од: површине пословног простора, врсте делатности и количине комуналног отпада, што је дефинисано Уговором са корисником. Простор намењен за смештај контејнера треба да буде на месту приступачном за прилаз возила за одвоз смећа.

У зонама намењених **привређивању/пословању** у оквиру комплекса, предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања – примарне селекције и одношење комуналног отпада.

Број типизираних пластичних канти за сакупљање комуналног отпада у зони породичног становања, одређује се по следећем усвојеном нормативу: једна типизирана канта запремине 140 литара, за једно домаћинство, у режиму пражњења - једанпут седмично. Тенденција је замена пластичних канти контејнерима, јер су канте у двориштима често неприступачне и лако се ломе.

Комунални отпад на **јавним зеленим површинама и зеленим површинама у оквиру друге јавне** намене ће се прикупљати постављањем корпи за смеће на локацијама окупљања, уз стазе и платое.

2.3. Правила грађења

2.3.1. Становање

Табела 14.1 - Општа правила грађења

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	<p>Грађевинска парцела за изградњу новог слободностојећи објекат је минималне површине 300m².</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог слободностојећег објекта је 10,00m.</p> <p>Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 200,00m².</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 8,00m.</p> <p>Постојећа изграђена катастарска парцела која има површину мању од 300m² за слободностојећи објекат, односно 200m² за двојни, представља грађевинску парцелу.</p> <p>На парцелама површине преко 600m² дозвољена је изградња другог стамбеног објекта на парцели, пословног као другог објекта на парцели, уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 12m.</p> <p>На парцелама већим од 800m², поред основног стамбеног објекта могуће је градити мањи производни објекат као други објекат на парцели, уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 16m.</p> <p>На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити пословни објекат као главни објекат на парцели.</p> <p>На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити мањи производни објекат као главни објекат на парцели, ако је парцела већа од 600m² и уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 12m.</p>
Врста и намена објеката	<p>Зграда за породично становање користи се за становање и састоји се од највише 4 стана.</p> <p>Стамбено –пословна зграда састоји се од најмање 1 стана и 1 пословног простора.</p> <p>Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или мањи производни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).</p>
Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50% (за парцелу површине веће или једнаке 300m ² за постојећи/планирани слободностојећи, односно 200m ² за двојни објекат).
Највећа дозвољена спратност објеката	<p>Спратност објекта у зависности је од намене. Дозвољена спратност је за:</p> <ul style="list-style-type: none">- породични стамбени објекат: максимално П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље); објекат производне/пословне намене: максимално П+1 (приземље + један спрат);- помоћни објекат: П (приземље). <p>Висина надзидка поткровне етажне није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</p> <p>Висина главног породичног објекта од коте заштитног тротоара објекта до коте венца износи максимално 10,5m.</p>
Положај објекта на парцели	<p>Породични објекти се могу градити као:</p> <ul style="list-style-type: none">- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле) или- објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	<p>Међусобна удаљеност нових објеката је 4,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50m; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50m; 3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00m. <p>Објекат се може поставити и на мањем растојању или на катастарску међу, уколико је сусед сагласан.</p>
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none"> - Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња помоћних објеката. - Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од 4,0m. - Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони;
Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање возила	<p>Простор за паркирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Гараже објеката могу се планирати подземно и надземно у габариту објекта или изван габарита објекта надземно на грађевинској парцели. Подземне гараже се не урачунавају у индексе. Број потребних паркинг места у складу је са наменом и врстом делатности на парцели;</p>
Ограђивање	<p>Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.</p>

Табела 14.2.1 - Правила грађења карактеристичних подцелина (подцелине 88I, 88III, 93I, и 90VI – породично становање)

Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити, односно намена објеката чија је изградња забрањена	<p>У оквиру грађевинске парцеле у зони породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених и стамбено-пословних објеката;</p> <p>Дозвољена је изградња објеката компатибилних намена и то: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге; Објекти чија изградња је забрањена у појединачним зонама су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;
Грађевински елементи објеката	<p>У случају преклапања регулационе и грађевинске линије не дозвољавају се испади на објекту;</p> <p><u>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације;</u></p>
Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	<p><u>За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.</u></p>

	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.
Сажети технички опис из идејног решења	<p style="text-align: center;">ТЕХНИЧКИ ОПИС</p> <p style="text-align: center;">УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ НОВЕ ГРАДЊЕ</p> <p style="text-align: center;">СТАМБЕНО – ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ Пр+1+Пк, НА К.П. БР. 2629/1, К.О. БРАТМИЛОВЦЕ, У УЛ. БРАНКА ТОНЧИЋА, У БРАТМИЛОВЦУ, ЛЕСКОВАЦ</p> <p>Класификациона ознаке Б 123001,ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО и класификациона ознаке А 112111 - СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ДВА СТАНА</p> <p>ОПШТИ ДЕО</p> <p>На основу захтева Инвеститора, приступљено је изради Идејног решења нове градње стамбено –пословног објекта.</p> <p>После пројекта парцелације број катастарске парцеле је 2629/1.</p> <p>Објекат се налази на К.П. бр. 2629/1, К.О. Братмиловце, у ул. Бранка Тончића, у Братмиловцу, Лесковац.Укупна површина парцеле је Ппар.= 452,00 м2. Приступ парцели омогућен је из ул. Бранка Тончића. Објекат на катастарско – топографском плану је стамбено - пословни објекат обухваћен идејним решењем. Приземље објекта је на истој коти као и терен. Изменом техничке документације коефицијент заузетости остаје непромењен у односу на Решење о грађевинској дозволи, тј. површина под објектом је 224,67м2.</p> <p>За објекат претходно су издати Локацијски услови (бр. предмета: ROP-LES-20191-ЛОСН-3/2019, заводни бр. 353-262/19-02, датум издавања: 14.11.2019. год.) и Решење о грађевинској дозволи (бр. Предмета: ROP-LES-20191-СПИИ-5/2020, заводни бр.: 351-20098/20-02, датум издавања: 26.03.2020.). Због потребе инвеститора за повећањем стамбеног простора приступљено је изради техничке документација на основу које се ради измена Локацијских услова. <u>Изменом се предвиђа додавање поткровља у оквиру ког је пројектован спаваћи блок за сваку стамбену јединицу понаособ, а у оквиру претходно пројектованих стамбених јединица, тако да објекат задржава класификациону ознаку и класификациони број из решења о грађевинској дозволи.</u></p> <p>НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ</p> <p>Намана новопроектваног објекта је мешовита, тако да је приземље намењено пословању, а спрат и поткровље објекта становању. Објекат је сталног карактера, слободностојећи.Главни улази у пословни део објекта налазе се на југозападној стране, економски на северозападној, односно југоисточној, као и улази који воде ка спрату, односно стамбеном делу објекта.</p> <p>Новопроектвани кров објекта формиран је као двоводни са бацама, и са слемомом у правцу северозапад-југоисток, и нагибом кровних равни од 27 о. Кота слемена је 10,50 м, а кота венца 7,45 м.</p> <p>Као кровни покривач примењени су кровни сендвич панели. Новопроектваним стањем у приземљу предвиђају се два струјомер јачине 22,08кW, тј, снага постојећег струјомера од 17,25кW искоришћава се за нов струјомер снаге 22,08кW и додаје се још један нови исте јачине од 22,08кW , док се за спрат и поткровље предвиђају два струјомера јачине 11,04 кW, као што је дато условима имаоца јавног овлашћења - Бр. Предмета: 80.0.0.0-Д-10.02-338844-19-УГП од 05.11.2019.</p> <p>Што се тиче прикључка на комуналну инфраструктуру која је под надлежношћу ЈКП Водовод све остаје као што је дато у условима имаоца јавног овлашћења Бр. Предмета: 104/2019 од 24.10.2019. година.</p> <p>Укупна нето површина објекта је 592,78 м2 (од тога 204,52 м2 пословног простора и</p>	

206,52+181,74 м2 стамбеног простора), а укупна бруто површина је 709,57 м2 (од тога 224,67 м2 пословног простора и 238,88 + 246,02м2 стамбеног простора). Приземље је подељено на две једнаке потцелине, односно два локала. Као и приземље, и спрат је подељен на две једнаке потцелине, тј на два дуплекс стана једнаке квадратуре.

Намена површина је дата у наредним табелама.

Основа приземља - новопројектовано стање

ЛЕГЕНДА ЛОКАЛА А

БР. НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	П (м2)
1 Продајни простор	91,00
2 Санитарни чвор	02,42
3 Гардероба за запослене	02,68
4 Степенишни простор	06,16
УКУПНО ЛОКАЛ А (нето површина)	102,62
УКУПНО ЛОКАЛ А (бруто површина)	112,335

ЛЕГЕНДА ЛОКАЛА Б

БР. НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	П (м2)
1 Продајни простор	91,00
2 Санитарни чвор	02,42
3 Гардероба за запослене	02,68
4 Степенишни простор	06,16
УКУПНО ЛОКАЛ Б (нето површина)	102,62
УКУПНО ЛОКАЛ Б (бруто површина)	112,335

УКУПНА НЕТО ПРИЗЕМЉА – 204,52 м2

УКУПНА БРУТО ПРИЗЕМЉА – 224,67 м2

Основа спрата - новопројектовано стање

ЛЕГЕНДА СТАНА А

БР. НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	П (м2)
1 Степенишни простор	09,78
2 Ходник	18,12
3 Купатило	07,29
4 Спаваћа соба	11,06
5 Спаваћа соба	12,80
6 Дневна соба, кухиња и трепезарија	38,80
7 Тераса	05,21

УКУПНО СТАНА А (нето површина) 103,26

УКУПНО СТАНА Б (бруто површина) 119,44

ЛЕГЕНДА СТАНА Б

БР. НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	П (м2)
1 Степенишни простор	09,78
2 Ходник	18,12
3 Купатило	07,29
4 Спаваћа соба	11,06
5 Спаваћа соба	12,80

6 Дневна соба, кухиња и трепезарија	38,80
7 Тераса	05,21
УКУПНО СТАНА Б (нето повшина)	103,26
УКУПНО СТАНА Б (брuto повшина)	119,44
УКУПНА НЕТО СПРАТА – 206,52 м2	
УКУПНА БРУТО СПРАТА – 238,88 м2	

Основа поткровља - новопројектовано стање

ЛЕГЕНДА СТАНА А

БР. НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	П (м2)
1 Степенишни простор и предпростор	16,17
2 Ходник	09,20
3 Купатило	06,99
4 Гардероба	12,80
5 Спаваћа соба	17,73
6 Спаваћа соба	23,98
7 Тераса	04,00
УКУПНО СТАНА А (нето повшина)	90,87
УКУПНО СТАНА Б (брuto повшина)	123,01

ЛЕГЕНДА СТАНА Б

БР. НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	П (м2)
1 Степенишни простор и предпростор	16,17
2 Ходник	09,20
3 Купатило	06,99
4 Гардероба	12,80
5 Спаваћа соба	17,73
6 Спаваћа соба	23,98
7 Тераса	04,00
УКУПНО СТАНА Б (нето повшина)	90,87
УКУПНО СТАНА Б (брuto повшина)	123,01

УКУПНА НЕТО ПОТКРОВЉА – 181,74 м2

УКУПНА БРУТО ПОТКРОВЉА – 246,02 м2

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Новопројектована конструкција објекта, пре свега, изабрана је тако да се у приземљу објекат добије што више слободног простора. У ту сврху коришћен је скелетни систем од АБ стубова. Преградни зидови на спрату постављени су тако да прате стубове.

Међуспратна конструкција је ФЕРТ, са термоизолацијом према крову. Кровна конструкција је од резане, дрвене грађе. Темељење објекта биће у складу са пројектом конструкције. Објекат је хидро и термо изолован. Обрада зидова, подова и плафона биће усклађена са наменом сваке од просторија објекта.

АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА И ПРИМЕЊЕНИ МАТЕРИЈАЛИ:

Фасада је пројектована са употребом једноставних архитектонских форми, чистих и јасних линија, као спој традиционалне и модерне архитектуре.

Од материјала биће примењена демит фасада, обликовно и колоритно решена према идеји пројектанта, а у складу са захтевима и потребама инвеститора.

Индекс изграђености	Према идејном решењу планирани 1,57.
Индекс заузетости %	Према идејном решењу планирани 49,88%.
Паркирање	Према идејном решењу - ситуационом плану, 5 паркинг места на предметној КП бр. 2629/1 КО Братмиловце.
Намена објекта	-Приземље: пословање -трговина на велико и мало (дозвољавају се све делатности које не угрожавају животну средину); -Спрат и поткровље: становање.
Спратност објекта	Према идејном решењу Пр+1+Пк (приземље, спрат, поткровље).
Габарит, бруто површина	Габарит објекта према идејном решењу. Укупна бруто површина објекта 709,57m ² .
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану ИДР.
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану ИДР.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану ИДР.
Висинске коте новопројектованог објекта	Према идејном решењу кота венца+7,45m, кота слемена+10,50m, од нулте коте терена.
Број функционалних јединица	Према идејном решењу укупно 4 функционалне јединице: -две стамбене јединице (два дуплекса); -два пословна простора.
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.
Фазност извођења радова	Цео објекат.
Карактер стални или привремени	Стални.
Прилаз парцели и објекту	Према идејном решењу из улице Бранка Тончића.
Одводњавање	Површинске и атмосферске воде не усмеравају према суседним парцелама. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према улици.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима.
Зелене површине	Према идејном решењу 115,02 m ² / 25,54%.
Управљање отпадом	У зонама намењених привређивању/пословању у оквиру комплекса, предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања – примарне селекције и одношење комуналног отпада. Број типизираних пластичних канти за сакупљање комуналног отпада у зони породичног становања , одређује се по следећем усвојеном нормативу: једна типизирана канта запремине 140 литара, за једно домаћинство, у режиму пражњења - једанпут седмично.
Мере заштите	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта.
Заштита од потреса	Планирани 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 те студије	/	
Посебни услови	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру прибављени путем ЦЕОП-а од имаоца Јавних овлашћења, саставни су део ових измењених локацијских услова		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	☒	<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру (знак 112/2020, бр. досијеа обједињене процедуре: РОП-20191), издати 05.11.2020. год. од стране ЈКП „Водовод“, Лесковац, ул. Пана Ђукића 14.</p> <p>Обзиром да је у наведеним условима напоменуто да изведена улична канализациона мрежа није предата Водоводу на употребу од стране Инвеститора и да је одвођење отпадних вода потребно предвидети у водонепропусну септичку јаму док се не стекну услови за прикључење на јавну канализациону мрежу, <u>то је у ситуационом плану техничке документације потребно предвидети положај водонепропусне септичке јаме са минималним удаљењем од суседних стамбених објеката 6m и од границе са суседним парцелама 3m.</u></p>

<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>-Услови за пројектовање и прикључење, бр. 80.0.0.0-D-10.02-328395-20 од 12.11.2019. године, издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Лесковац“, ул. Стојана Љубића бр.16, Лесковац;</p> <p>-Бланко уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0-D-10.02-328395-20-UGP од 12.11.2020. године;</p> <p>-Упутство за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.</p>
<p>Противпожарни услови</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Обавештење бр. 217-16341/20 од 06.11.2020.год., издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића бр.4, Лесковац, у коме је између осталог наведено, да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима, али је потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.</p>

ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);



2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 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 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);



ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗМЕНУ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.

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

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



<p>члану 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>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>□</p>	
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење од 26.10. 2020.год. (0. Главна свеска, бр. 40/20, 1. Пројекат архитектуре, бр. 40/20), урађено од стране архитектонског студиа "Сунце" д.о.о., ул. Моше Пијаде бр. 21/1, Лесковац.</p> <p>Одговорно лице пројектанта: Сунчица Јоксимовић; Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Сунчица Јоксимовић, дипл. инж. арх. Број лиц. 300 В272 05 - Инжењерска комора Србије.</p>	
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе две године од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>	
<p>Напомене</p>	<p>У вези са локацијским условима који су предмет измене, бр. ROP-LES-20191-LOCH-3/2019, заводни бр.353-262/19-02, код Градске управе Града Лесковца Одељења за урбанизам издато је решење о грађевинској дозволи бр. ROP-LES-20191-CPIN-5/2020, заводни бр. 351-20098/20-02.</p>	

	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за измену грађевинске дозволе у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за измену грађевинске дозволе.</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу, односно сепарат измена пројекта за грађевинску дозволу, са изводом из пројекта за грађевинску дозволу, израдити у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације.</p> <p>Поступак за измену решења о грађевинској дозволу спроводи се у обједињеној процедури, а покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС у складу са чланом 23. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019).</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 и 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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020).</p>
<p>Поука о правном леку</p>	<p>На измењене локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058.</p>
<p>Локацијске услове доставити</p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>
<p>Такса</p>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца - Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од: $(87 \text{ дин./m}^2 \times 224,67 \text{ m}^2) + (57 \text{ дин./m}^2 \times 484,90 \text{ m}^2) = = \underline{\underline{47.185,59 \text{ динара.}}}$ <p>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</p> </p>

ових измењених локацијских услова као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у предмету бр. ROP-LES-20191-LOCA-6/2020.

Обрађивач,
Руководилац групе за локацијске услове
Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Јасминка Миленковић, дипл. прав.

*место за електронски потпис