

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Миодрага Станимировића ул. Ђуре Салаја бр.23 Лесковац, поднетог преко пуномоћника Бироа за пројектовање и извођење грађевинских и других објеката "INGKOM" из Лесковца, кога заступа Гранчица Цветковић, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 09/2020), члана 6-15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020) и Плана генералне регулације 6 – ДУБОЧИЦА ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу постојећег стамбеног објекта спратности По+Пр+1+Пк на КП бр. 15236/1 и 3541/1 КО Лесковац.

Број предмета	ROP-LES-29793-LOC-2/2020, заводни бр. 353-299/20-02	
Датум подношења захтева	08.12.2020.год.	
Датум издавања локацијских услова	15.12.2020.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	Миодраг Станимировић
	Адреса	ул. Ђуре Салаја бр.23 Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Бироа за пројектовање и извођење грађевинских и других објеката "INGKOM" из Лесковца, ул. Војводе Мишића бб, кога заступа Гранчица Цветковић
	Пуномоћје	Према пуномоћју приложеном у склопу ЦЕОП-а од 15.10.2020. године.
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	Приложен
3. Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	- Катастарско - топографски план, израђен од стране ГЕО МАП СПЛ, ул. Бабичког Одрода бб, локал 2, Лесковац. Изјава Радисава Петровића,

	<p>власника КП.бр. 3543/2 КО Лесковац да се може доградити постојећи стамбени објекат на КП бр.15236/1 Ко Лесковац на удаљености мањој од прописаних планом ПГР 6, од 03.07.2020.год. Бр. евиденције: УОП-I: 1537-2020. Милош Соколовић, јавни бележник.</p> <p>Изјава о поседовању непокретности Радисава Петровића, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу тврдим да сам власник КП.бр. 3543/2 КО Лесковац Бр. евиденције: УОП-II: 6241-2020. Милош Соколовић, јавни бележник.</p> <p>Изјава Стевана Димитријевића, сувласника КП.бр. 3553 КО Лесковац да се може доградити постојећи стамбени објекат на КП бр.15236/1 Ко Лесковац на удаљености мањој од прописаних планом ПГР 6, Бр. евиденције: 3440/2020 од 04.12.2020. године.</p> <p>Изјава Радована Димитријевића, сувласника КП.бр. 3553 КО Лесковац да се може доградити постојећи стамбени објекат на КП бр.15236/1 Ко Лесковац на удаљености мањој од прописаних планом ПГР 6, од 07.08.2020.год. Бр. евиденције: УОП-II: 6735-2020. Јасмина Спасић, јавни бележник.</p> <p>Изјава Горана Филиповића, сувласника КП.бр. 3553 КО Лесковац да се може доградити постојећи стамбени објекат на КП бр.15236/1 Ко Лесковац на удаљености мањој од прописаних планом ПГР 6, од 23.07.2020.год. Бр. евиденције: УОП-II: 6272-2020. Јасмина Спасић, јавни бележник.</p> <p>Сагласност Петра Илића и Ирине Гроздановић, сувласници КП.бр. 3541/1 КО Лесковац да се може користити део КП бр. 3541/1 КО Лесковац приликом доградње стамбеног објекта на КП бр.15236/1</p>
--	---

		Ко Лесковац, од 29.09.2020.год. Бр. евиденције: УОП-II: 5466-2020. Милош Соколовић, јавни бележник.	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Ђуре Салаја бр.23, Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-21428/2020 од 14.12.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-5265/2020 од 14.12.2020.год., издата од РГЗ- Одељење за катастар водова Врање. • Списак парцела К.О. Лесковац (податак о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 22.06.2020.год. 		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	КП бр. 15236/1	КО Лесковац	346,00 м2
	КП бр. 3541/1	КО Лесковац	229,00 м2
	Укупно		575,00 м2
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама које је потребно уклонити	/		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Сажети технички опис из идејног решења	1. ЛОКАЦИЈА -У западном делу града Лесковца налази се улица Ђуре Салаја. У улици је изграђена комплетна комунална инфраструктура [водовод, канализација, телефон и НН мрежа]. На парцели кп.бр.15236/1 КО Лесковац постоји озаконјени стамбени објекат По+П.Појавила се потреба и захтев инвеститора та доградњом стамбеног објекта на По+П+1+Пк. Прилаз парцели је преко парцеле кп.бр.3541/1 у којој је инвеститор сувласник са уделом 1215/2290 са источне стране из улице Ђуре Салаја, одакле су и прикључци на водовод и канализацију и НН мрежу. Парцела се налази на подручју ПГР-6 на делу на коме је карактеристично становање веће густине.ПГР-6 је предвиђена регулација у делу парцеле 3541/1 за одвајање јавног од осталог земљишта што ће		

бити предмет пројекта парцелације пред поступак исходавања грађевинске дозволе.

-Максимални габарит је 14,25*11,50 + 6,0*2,75. Спратна висина подрума је 2,20 ,приземља испрата је h= 2.80 m.а поткровља 2,40 м.

- Повезивање на постојећу комуналну инфраструктуру извршити преко већ изграђене инфраструктуре.

2. ФУНКЦИОНАЛНИ СКЛОП СА ПРИКАЗОМ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Постојеће стање:

Подрум:

- Ступениште.....2,50 м²
- Подрум.....5,76 м²

УКУПНО: 8,26 м²

Спратна висина износи 2.20 м.

Приземље:

- Улазни трем.....13.14 м²
- Улаз.....4.00 м²
- Ходник.....8,20 м²
- Дневни боравак.....35,00 м²
- Купатило.....4,00 м²
- Спаваћа соба.....17,00 м²
- Спаваћа соба.....17,00 м²

Површина парцеле кп.бр.15236/1 је Р-346 м²,а сувласнички део у парцели 3541/1 је 121,50 м².Површина постојећих објеката Р-111 м².

На парцели је планирана доградња стамбеног објекта са следећим садржајем:

Новопроектковано стање:

Подрум:

- Ступениште.....7,95 м²
- Подрум.....19,00 м²

УКУПНО: 26,95 м²

Спратна висина износи 2.20 м.

Приземље:

- Улаз.....13.32 м²
- Предсобље.....4,50 м²
- Ходник.....7,79 м²
- Дневни боравак.....35,25 м²
- Купатило.....4,00 м²
- Спаваћа соба.....17,00 м²
- Спаваћа соба.....17,00 м²
- Ступениште.....10,06 м²
- Тераса.....33,52 м²
- Помоћни улаз.....1,56 м²
- Котларница.....5,50 м²
- Остава за пелет.....7,43 м²

УКУПНО: 156,84 м²

Спратна висина износи 2.80 м.

Спрат:

- Улаз.....4,31 м²
- WC-Туш.....4,00 м²
- Ходник.....7,70 м²
- Дневни боравак.....32,63 м²

- Купатило.....8,25 m²
- Спаваћа соба.....17,00 m²
- Спаваћа соба.....17,00 m²
- Кухиња.....9,30 m²
-Тераса.....33,52 m²
- Степениште.....10,06 m²
УКУПНО: 143,77 m²
Спратна висина износи 2.80 м.

Поткровље:
- Соба за рекреацију.....40,77 m²
- Купатило.....5,60 m²
- Хоби соба.....23,56 m²
УКУПНО: 69,93 m²
Спратна висина износи 2.40 м.

Обрачун бруто и нето површина објекта по етажама, индексом изграђености и индексом заузетости:
- Укупно бруто површина подрума (Vpp) = 26,95 m²
- Укупна нето површина подрума (Npp) = 35,31 m²

-Укупно бруто површина приземља (Vpp) = 156,84 m²
- Укупна нето површина приземља (Npp) = 179,54 m²

- Укупно бруто површина спрата (Vpc) = 143,77 m²
- Укупна нето површина спрата (Npc) = 161,79 m²

- Укупно бруто површина поткровља (Vprk) = 69,93 m²
- Укупна нето површина поткровља (Nprk) = 81,00 m²

- Укупна нето површина.....26,95+156,84+143,77+69,93 = 397,49 m²
- Укупна бруто површина.....35,31+179,54+161,79+81,00 = 457,64 m²
БРГП-Укупна бруто развијена површина надземних етажа..... = 422,33 m²

Обрачун Киз-индекса изграђености и Кза-индекса заузетости Површина парцеле кп.бр.15236/1 је Р-346 m²,а сувласнички део у парцели 3541/1 је 121,50 m².Површина за јавно земљиште Р-35,4 m².
Површина за изградњу 346+121,50-35,4= 432,10 m².
Површина постојећих објеката Р-111 m².
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 $Kiz = (Vpp / P \text{ парцеле}) = (422,33)/432,10 = 0.97$
 $0.97 < dozKiz = 1$
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 $Kza = Vpp / P \text{ парцеле} \times 100 = (179,54)/ 432,10 \times 100 = 41,55 \%$
 $41,55 < dozKz = 50 \%$

3. КОНСТРУКТИВНИ СКЛОП
Објекат је пројектован као масивна конструкција са носећим зидовима од пуне опеке д=25 цм и армиранобетонским хоринзонталним и вертикалним стубовима и серкљажима ради одговарајућег сеизмичког обезбеђења, чиме је постигнута сеизмичка стабилност за VII сеизмичку зону. Преградни зидови су од пуне опеке д=12 цм. Међуспратна конструкција је „Ферт“ плоча д=15 цм.
Темељење објекта је на армирано бетонским темељним тракама ради повећања стабилности темељне конструкције.

	<p>Кровна конструкција је решена са косим кровним равнима, „континентал“ цреп као кровни покривач. Нагиб кровних равни је 30°.</p> <p>4. ХИДРОИЗОЛАЦИЈА ОБЈЕКТА Објект је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем.</p> <p>5. УНУТРАШЊА ОБРАДА - ЗИДОВИ И ПЛАФОНИ Унутрашњи зидови су малтерисани и уз глетовање бојени посним бојама. Подови су дати у таблицаи, свуда су керамичке плочице.</p> <p>6. ЛИМАРИЈА Сва опшивања на крову и фасади, хоринзонтална корита и олучне вертикале, као и покривања на калканским зидовима предвиђена су у пластифицираном лиму.</p> <p>7. ИНСТАЛАЦИЈЕ У објекту су предвиђене електроинсталације, као и инсталације водовода и канализације. Прикључивање инсталација предвиђено је са већ постојећих прикључака.</p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објекта ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>Класификациони број : 111012 Категорија: Б</p> <p>Објашњење: Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће. До 2000 м² и П+4+Пк.</p>
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације б – ДУБОЧИЦА ("Службени гласник града Лесковца", бр.31/15).</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Правила из плана:</p> <p>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА</p> <p>Правила уређења и грађења у Плану су дефинисана на основу смерница из важећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, усклађених са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/2015), тако да се <u>на оптималан начин хармонизују најповољнији услови за изградњу</u> које сваки од ова два документа нуди.</p> <p>Правила уређења и грађења одређена су за грађевинске парцеле, односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.</p> <p>Систематизована су тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила), за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.</p> <p>Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:</p>

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

Општа правила за парцелацију су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објеката, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оградe, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Правила за парцелацију	
-------------------------------	--

	Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м ² . Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација за слободностојећи објекат.
--	---

	Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену. Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за
--	---

	<p>парцелацију.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ	
Регулациона линија	<p>То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 –Урбанистичка регулација</i></p>
Грађевинска линија	<p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, 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.</p> <p>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.</p> <p><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 –Урбанистичка регулација</i></p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ	
Класа и намена објеката чија је	То су објекти:

	<p>изградња забрањена</p>	<p>- за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, - на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, - у заштитној зони водотокова.</p>
	<p>Положај објекта на парцели</p>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <p>1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,</p> <p>2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,</p> <p>3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,</p> <p>4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и</p> <p>5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.</p> <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
	<p>Висина објекта</p>	<p>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 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, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца, 3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етажне није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.
	<p>Кота приземља објекта</p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и 4) за објекте који имају индиректну везу

		са јавним путем, преко приватног пролаза, ката приземља утврђује се локацијским условима
	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	<p>На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл).</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>
	Грађевински елементи објеката	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према

		<p>конкретним условима локације и</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p>
	Испади на објекту	<p>Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>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.</p>
	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>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</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>
	Грађевински елементи испод коте тротоара	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску,</p>

		<p>односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <p>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</p> <p>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</p> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
	<p>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</p>	<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>За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 4 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.</p> <p>Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност</p>

		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.
	Одводњавање и нивелација	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
	Ограђивање	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.
	Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Објекат који има споменичка својства у обухвату Плана усклађује се према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.

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

Табела 4 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	м ²	70
	Вишетажна зграда ван блока	м ²	70
	П+1 породична	стан	1

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата су по претежним наменама (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу према важећем закону.

2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 3,00 ара, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели своде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена становање

Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m², важе посебни услови који ће се дефинисати

Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле

Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред мин.удаљења 2,5m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300,00m ² , двојног објекта је 400,00m ² (две по 200,00m ²), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00m ² , као и објеката у прекинутом низу - 200,00m ² . Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 m, двојних објеката 16,00 (два по 8,00 m) и објеката у непрекинутом низу 5,00m.
--	--

	Максимална спратност објекта	Четири надземне етаже
	Максимални индекс заузетости	50%
	Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
Спратност објекта	Према идејном решењу По+П+1+Пк.	
Индекс изграђености	Према ИДР-у 0,98.	
Индекс заузетости %	Према ИДР-у 41,55 %.	
Габарит објекта, БРГП / дужина	<p>Габарит објекта према идејном решењу.</p> <p>Бруто површина подрума 35,31 м².</p> <p>Бруто површина приземља 179,54 м².</p> <p>Бруто површина I спрата 161,79 м².</p> <p>Бруто површина поткровља 81,00 м².</p> <p>Укупна бруто површина објекта 457,64 м².</p> <p>Нето површина подрума 26,95 м².</p> <p>Нето површина приземља 156,84 м².</p> <p>Нето површина I спрата 143,77 м².</p> <p>Нето површина поткровља 69,93 м².</p> <p>Укупна нето површина објекта 397,49 м².</p>	
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану ИДР.	
Позиција планираног објекта	Према ситуационом плану ИДР.	
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану ИДР.	
Међусобна удаљеност објекта и постојећих	Према ситуационом плану ИДР.	

објеката	
Висинске коте	Према ИДР у складу са прописима и правилима грађења.
Кров	Кров предметних објекта према ИДР - по избору пројектанта, у складу са прописима.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	/
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према ИДР у складу са прописима, по избору пројектанта.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привретен)	Стални.
Прилаз објекту	Предвиђен је колски прилаз са источне стране из улице Ђуре Салаја.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Инжењерско-геолошки услови	/
Мере заштите	У складу са Законом о безбедности и здрављу на раду ("Службени гласник РС", бр. 101/2005, 91/2015 и 113/2017 – др.закон); Обратити посебну пажњу на заштити постојећих инфраструктурних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта. Превентивно штитити планиране активности у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења.
Заштита од потреса	Планирани објекат реализовати у складу са законским прописима.
Енергетска ефикасност	Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12). Напомена: Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.
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"/> /

Услови ЈКП Водовода	□	/
Геодетске подлоге које је потребно приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе и захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова по члану 145. Закона		
<p>1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом <i>(према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр, 68/2019;</i></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 <i>(према члану 47. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 73/2019);</i></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 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 73/2019);</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</p>		<p style="text-align: center;">/</p> <p style="text-align: center;">/</p> <p><u>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.</u></p> <p style="text-align: center;">/</p>

<p>одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 73/2019).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 73/2019).</p>		/
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	<p>0-Главна свеска, бр. 20/2020, 13.10.2020. године.;</p> <p>Пројекат архитектуре, 20/20, 13.10.2020. године.;</p>
	Пројектант	<p>„ИНГКОМ"-Лесковац, ул. Војводе Мишића бр. 2/77, Лесковац</p> <p>- Одговорно лице пројектанта: Гранчица Цветковић, власник;</p> <p>- Главни пројектант: Љубомир Тонић, дипл. грађ. инж., бр. лиц. 317 8845 04 - Инжењерска комора Србије;</p>
Рок важења локацијских услова	Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.	
Напомене	<p>Сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), обзиром да је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за површину јавне намене, ОБАВЕЗА ЈЕ ДА СЕ ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ СПРОВЕДЕ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.</p> <p>Сходно члану 53а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014,</p>	

	<p>83/2018, 31/2019, 37/2019 и 09/2020), обавеза инвеститора је да изврши спајање предметних катастарских парцела пре издавања употребне дозволе.</p> <p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 09/2020).</p>		
Поука о правном леку	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03 са позивом на бр. 97 21-058.</p>		
Локацијске услове доставити	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>		
Такса	<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 $457,64\text{m}^2 \times 61 \text{ дин./m}^2 = \mathbf{27.916,04 \text{ дин.}}$ на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-29793-LOC-2/2020.</p>		
Обрађивач предмета	Руководилац групе за локацијске услове	Шеф одеска за обједињену процедуру	Шеф одељења за урбанизам
Александар Младеновић, мастер инж.грађ.	Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.	Душанка Здравковић, дипл.прав.	Јасминка Миленковић, дипл.прав.
			*место за електронски потпис