



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-1212-LOC-1/2021

Заводни бр.: 353-124/21-02

Датум: 22.02.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Асановић Игора из Лесковца ул. Славка Златановића бр. 12, који је поднет дана 20.01.2021. год. преко пуномоћника – Драгана Јовановића из Лесковца, ул. Старине Новака бр.34А, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ., 53а. 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, 83/18, 31/19, 37/19 и 09/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/20) а у вези члана 50 став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 9/20), Плана генералне регулације 10 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.9/12) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, (категорија А; класификациона ознака 111011), спратности П+1+Пс, на КП.бр. 12879 КО Лесковац у Лесковцу

Број предмета	ROP-LES-1212-LOC-1/2021 заводни бр. 353-124/21-02	
Датум подношења захтева	20.01.2021. год.	
Датум издавања локацијских услова	22.02.2021. 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	Асановић Игор
	Адреса	ул. Славка Златановића бр. 12, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Драган Јовановић,
	Адреса	ул. Старине Новака бр. 34а, Лесковац
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен

3.Остала приложена документација	☒	- Катастарско-топографски план, бр. 952-065-122411/2020 од 14.12.2020. године, израђен од стране Геодетског бироа "Гео мап" Лесковац	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	КП бр. 12879 КО Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.68/2019)	У склопу ЦЕОП-а, под бројем ROP-LES-1212-LOC-1/2021 прибављена је од РГЗ-а следећа документација: <ul style="list-style-type: none"> • Податак о површини парцеле, који је издат дана 26.01.2021. год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац • Копија плана бр. 952-04-065-1064/2021 од 26.01.2021. год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом • Копија катастарског плана водова, број: 952-04-308-226/2021 од 27.01.2021. године, издата од стране РГЗ - Одељења за катастар водова Врање, у geoTIFF формату, са пратећом датотеком у .tfw формату и у .pdf формату потписана квалификованим електронским потписом 		
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. 12879	КО Лесковац	342 m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	Увидом у катастарско-топографски план, на парцели је евидентиран објекат спратности П, изграђен без одобрења за изградњу. Идејним решењем предвиђено је уклањање постојећег објекта.		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Сажети технички опис из идејног решења	<p>Инвеститор: Асановић Игор, ул. Славка Златановића бр.12, Лесковац Објекат: стамбени објекат, (категорија А; класификациона ознака 111011), спратности П+1+Пс, на КП.бр. 12879 КО Лесковац у Лесковцу Врста техничке документације: ИДР-Идејно решење За грађење/извођење радова: нова градња</p> <p>ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ПОРОДИЧНО - СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА КАТЕГОРИЈЕ А, КЛАСИФИКАЦИОНЕ ОЗНАКЕ 111011, СПРАТНОСТИ П+1+Пс, НА КП.БР. 12879 КО ЛЕСКОВАЦ У ЛЕСКОВЦУ</p> <p>ОПШТИ ДЕО: На основу захтева инвеститора Асановић Игора и Асановић Есме, са адресом из л.к. ул. Славка Златановића бр. 12, 16000 Лесковац, приступљено је изради пројектно-техничке документације ИДР – Идејног решења за изградњу породично-</p>		

стамбеног објекта.

Породично-стамбени објекат, КАТЕГОРИЈЕ А, класификационе ознаке 111011, јесте слободностојећи објекат, спратности П+1+Пс. Изградња објекта планирана је на КП.бр. 12879 КО Лесковац у Лесковцу. На парцели постоји објекат, спратности П, без одобрења за градњу у катастру уписан као остале зграде, површине 34м². Објекат је старије градње, делом од пуне опеке, делом од опекарских блокова са покривачем од фалцованог црепа. Пројектом је планирано уклањање истог.

Породично-стамбени објекат је спратности П+1+Пс, а његове димензије по габариту су:

приземље: 5,51 x 9,85 m + 1,61 x 6,10 m + 2,14 x 5,75 m + 2,36 x 4,43m + 1,00 x 4,2 m

први спрат: 5,51 x 9,85 m + 1,61 x 6,10 m + 2,14 x 5,75 m + 2,36 x 4,43m

повучени спрат: 5,51 x 6,92 m + 1,61 x 6,10 m + 2,14 x 5,75 m + 2,36 x 4,43 m.

Приземна етажа се налази на коти +0,30 m у односу на коту терена, што одговара апсолутној коти терена + 229,10 m. Колски и пешачки приступ парцели омогућени су са југоисточне стране.

Приземље породично-стамбеног објекта састоји се од следећих просторија:

Са југозападне стране налази се улаз, са једном просторијом већег габарита у којој је без преградних зидова смештен дневни боравак, трпезарија и кухиња на крају просторије. Са североисточне стране налази се економски улаз са ветробраном, дегажман, и спаваћа соба, док је на северозападној страну остава уз кухињски простор, и купатило. Са источне односно североисточне стране смештено је спољашње сптениште за спратну етажу објекта. Светла висина приземне етаже је 280цм.

Спратна етажа налази се на коти +3,30m у односу на ниво коте терена и ту се са југозападне стране налази ненаткривена тераса, спаваћа соба и ходник, као и степениште које са етаже првог спрата води на етажу повученог спрата. Са северозападне стране налази се купатило и једна соба, док је са североисточне стране улазни део са малом наткривеном терасом, и спаваћа соба. Светла висина етаже првог спрата је 2,60m.

Етажа повученог спрата налази се на коти +6,10m у односу на коту нивоа терена и на овој етажи се налази ненаткривена тераса, предпростор, ходник са степеништем, и две спаваће собе. Светла висина етаже повученог спрата је 2,60m.

Планирана укупна нето површина објекта је Пнето = 212,65 m². Планирана укупна бруто површина објекта је Пбрuto = 248,57 m².

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Изградња породично-стамбеног објекта планирана је на КП.бр. 12879 КО Лесковац. На предметној парцели има изграђених објеката. Објекат бр.1 по уписан у катастру као објекат изграђен без одобрења за градњу (остале зграде) површине П=34,00 m² се уклања.

Парцела је релативно равна, за нулту коту узета је апсолутна кота терена од 228,80 m. Површина парцеле КП. бр. 12879 КО Лесковац је 342 m².

ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

- са северозападне стране међна линија са парцелом КП бр. 12876 КО Лесковац у Лесковцу

- са североисточне стране међна линија са парцелом КП бр. 12877 КО Лесковац у Лесковцу;

- са југозападне стране међна линија са парцелом КП бр. 12880 КО Лесковац у Лесковцу

- са југоисточне стране међна линија са парцелом КП бр. 14320/22 КО Лесковац у Лесковцу.

ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ

Приступ парцели предвиђен је са југоисточне стране преко КП. бр. 14320/22 КО Лесковац чиме је омогућен колски и пешачки прилаз парцели.

Паркирање је предвиђено на самој катастарској парцели, предвиђено је једно паркинг место, и на парцели постоји могућност паркирања већег броја возила.

ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

На парцели на којој је планирана изградња предметног породично-стамбеног објекта има изграђених објеката. Постоји један објекат површине 34,00м² за који је планирано уклањање. Површина парцеле КП.бр. 12879 КО Лесковац 342,00 м². Објекат је развијено правоугаоне форме, са дужом страном оријентисаном у правцу југоисток-северозапад.

Објекат је позициониран са следећим удаљењима од граница суседних парцела, односно регулационе линије:

- Северозападно – 2,44м и 2,89м од границе са КП бр. 12876 КО Лесковац

- Југозападно – 3,67м; 2,59м и 2,50м

- Североисточно – 4,09 и 4,00м

Удаљење од регулационе линије са југоисточне стране је 8,81 м односно 8,68 м.

ПОВРШИНЕ ПРОСТОРИЈА НА ПРИЗЕМЉУ

Намена просторије		м ²	Мат. пода
1	Дневни боравак са кухињом и трпезаријом	46,01	керамика
2	Остава	2,46	керамика
3	Дегажман	3,76	керамика
4	Ветробран	2,36	керамика
5	Соба	12,01	керамика
6	Купатило	5,89	керамика
7	Степениште	4,37	керамика
Нето површина		76,86	
Бруто површина		91,04	

ПОВРШИНЕ ПРОСТОРИЈА НА ПРВОМ СПРАТУ

Намена просторије		м ²	Мат. пода
1	Тераса	16,35	керамика
2	Ходник	10,25	керамика
3	Соба	15,68	керамика
4	Степениште	3,76	керамика
5	Купатило	4,85	керамика
6	Соба	8,60	керамика
7	Соба	8,60	керамика
8	Тераса	2,34	керамика
Нето површина		73,80	
Бруто површина		86,84	

ПОВРШИНЕ ПРОСТОРИЈА НА ПОВУЧЕНОМ СПРАТУ

Намена просторије		м ²	Мат. пода
1	Тераса	16,64	керамика

	2	Ходник са степеништем	17,05	керамика
	3	Предпростор	6,19	керамика
	4	Соба	10,14	керамика
	5	Соба	11,97	керамика
	Нето површина		61,99	
	Бруто површина		70,69	
	<p>УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: Пнето = 212,65 m²; УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: Пбруто = 248,57m². ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: 0,727 ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: 26,62 %</p> <p>КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА: У конструктивном погледу објекат је мешовитог масивно-скелетног система, са зидовима дебљине d=25cm и АБ стубовима и гредама као основним конструктивним елементима конструкције. Темљење објекта извршено је тракастим темељима димензија 65/40 cm, и темељним АБ гредама димензија 25/60cm. Дубина фундација износи 80cm. Међуспратна конструкција је типа „Ферт“ d=20cm. Спољашњи зидови су од термо блока d=25 cm, док су преградни зидови d=12 cm. Светла висина приземља је 2,80 m, првог спрата је 2,60 m и повученог спрата такође 2,60 m. Изнад објекта објекта пројектован је двоводни кров са конструкцијом од челичних решеткастих ХОП профила, и покривачем од тр лима 35/200, постављен преко челичних рожњача, са свим потребним слојевима термоизолације и хидроизолације, а према графичком прилогу.</p> <p>АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА: Објекат је пројектован у минималистичком стилу, кубичне је форме са каскадно увученим терасама са оградом од каљеног стакла. Спољашњи зидови су термоизоловани каменом вуном дебљине која ће бити дата у елаборату ЕЕ пројекта за грађевинску дозволу. Зидови су завршно обојени акрил-пластом у белој боји. Хоризонтални и вертикални олуци урађени су од пластифицираног поцинкованог лима у боји по избору инвеститора.</p> <p>ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА: Електроинсталације објекта: Потребна снага прикључка 17,25kW. Инсталације водовода и канализације: Постојеће.</p> <p style="text-align: right;">Главни пројектант: Жељко В. Павловић, дипл.инж.арх, број лиценце 210 А 104 20</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"> • Класификациона ознака: 111011 – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће • Категорија: А • Учешће у укупној површини објекта: 100% 			

Правила уређења и грађења	
Плански основ	План генералне регулације 10 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.9/12)
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа	<p>Сходно Плану генералне регулације 10 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.9/12):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Према графичком прилогу бр.07.2 "Карта зонирања – подела на блокове", предметна КП бр. 12879 КО Лесковац, припада целини аЗ, и налазе се у зони <u>породично становање</u> <p>3. <u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</u></p> <p>Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS; - при пројектовању и грађењу објеката обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/09); - спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Службени гласник РС, бр. 135/04 и 36/09) и другим законским и подзаконским актима; - уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени; - уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица; - јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица Службени гласник РС, бр. 18/97); - изградњу склоништа вршити у складу са условима које поставља МУП-Управа за ванредне ситуације и важећим техничким нормативима за склоништа. <p>Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, пољопривредно и водно земљиште.</p> <p><u>3.1.Грађевинско земљиште</u></p> <p>Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана као и ван граница грађевинског подручја у оквиру дефинисаних енклава. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама). На грађевинском земљишту које се налази у оквиру зона санитарне заштите примењују се мере заштите</p>

изворишта прописане у поглављу 2.2.3. *Водопривредна инфраструктура*.

3.1.2. Општа правила грађења

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по целинама и подцелинама из Плана генералне регулације плана.

Правила се примењују:

- за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе.
- за израду Урбанистичких пројеката
- као смерницу за израду Плана детаљне регулације

Елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења дефинишу се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гл.РС, бр. 50/2011).

Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:

Намена објеката и простора

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

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

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:
- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и
- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

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

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

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

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

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња објекта

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

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

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

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

- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.

- дужом страном паралелно изохипсама,

- правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање),

- правилно према странама света (инсолацији),

- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,

- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.

- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

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

Индекси

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

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

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

Висинска регулација

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

Висина етажа се одређује према намени.

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

Правила за постојеће објекте

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

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

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,

- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;

Други објекат на грађевинској парцели

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

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

Пристап и смештај возила

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

Уређење парцеле

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

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

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

Зона „А“:

- основна намена: *СТАНОВАЊЕ (породични и вишепородични објекти)*
- компатибилне намене: *објекти јавне намене (социјална заштита и образовање, специјално зеленило) и објекти услужних делатности*
- *„Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка, Солунских ратника, планиране Јужне обилазнице и продужетак ул. Краља Петра Првог (претежно објекти комерцијалних садржаја)*

Блок а3:

СТАНОВАЊЕ:

Заступљени су следећи објекти становања:

Породични објекти – површине планиране за предметну изградњу су у највећем проценту изграђене. Остала су неколико плацева који могу да се „попуне“. Простора за повећањем капацитета има на јужном делу блока. Планирана је изградња „непопуњених“ парцела, парцелација и изградња нових објеката (формирање нових грађевинских парцела) реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

За неизграђену површину на југу блока урадити „пројекат парцелације и привести је основној намени блока.

- Изградња, обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под условима датим за Блок а1.

Блок а1:

СТАНОВАЊЕ:

Заступљени су следећи објекти становања:

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

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

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних

параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања;

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

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

- Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:

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

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

- реконструкција свих врста инсталација;

- адаптација простора унутар постојећег габарита;

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

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

- У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.

- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.

- На грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле.

- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.

- Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и оставе не веће од 20 м², помоћни објекти: летња кухиња, остава мања од 20 м², гаража, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу).

Минимална површина парцела:

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300м²
- за двојни објекат.....400м² (две по 200м²)
- за објеката у непрекинутом низу..... 150м²
- полуатриумских објеката.....130м²
- у прекинутом низу.....200м²
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели).. ..

450m²

- становање и делатност на парцели..... 800m²

Најмања ширина уличног фронта:

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

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање - Пословни и мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 800m² и има минималну ширину уличног фронта 15,00m.

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

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

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50m
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50m
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта.....4,00m
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50 m

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

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 50%;
- Породично становање и пословање 40%;

Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 1,0;
- Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина/;

Највећа дозвољена спратност и висина објекта је за:

- Породични стамбени објекат - П+2 (приземље+две етажне) или П+1+Пк (приземље+једна етажна+поткровље), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 12,00m. Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).
- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта несме прећи 5,00m. Висина објекта на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Пословни објекти – П+1 (приземље+једна етажна), с тим што висина до слемена објекта несме прећи 7,50 м. Висина објекта на парцели не може да прелази висину главног објекта. Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

	Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.
Габарит објекта, Бруто површина објекта	У складу са Идејним решењем: <ul style="list-style-type: none"> - приземље: 5,51 x 9,85 m + 1,61 x 6,10 m + 2,14 x 5,75 m + 2,36 x 4,43m + 1,00 x 4,2 m - први спрат: 5,51 x 9,85 m + 1,61 x 6,10 m + 2,14 x 5,75 m + 2,36 x 4,43m - повучени спрат: 5,51 x 6,92 m + 1,61 x 6,10 m + 2,14 x 5,75 m + 2,36 x 4,43 m Укупна БРГП– новопроектваног обј. 248,57m ² Укупна БРГП надземно – новопроектваног обј. 248,57m ² Укупна НЕТО површина – новопроеј. обј. 212,65 m ²
Индекс изграђености	Према ИДР..... 0,727 (максимално 1,0 према Плану).
Индекс заузетости %	Према ИДР..... 26,62 % (максимално 50% према Плану)
Паркирање	У складу са наменом објекта и ИДР предвидети <u>1 (једно) паркинг места на КП бр. 12879 КО Лесковац</u>
Спратност објекта	Спратност (надземних и подземних етажа): П+1+Пс <ul style="list-style-type: none"> - Приземље - Први спрат - Повучени спрат Укупно: 3 етаже
Број функционалних јединица/станава	1 функционална јединица
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану идејног решења
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану идејног решења
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану идејног решења
Висинске коте	<ul style="list-style-type: none"> - Висина објекта (венац,слеме,повучени спрат идр.): слеме:+9,70 m, венац: +9,80 m - Апсолутна висинска кота (венац,слеме,повучени спрат и др.)(+228,80 m - кота терена) (+ 229,10 m -кота приземља): слеме:+238,50 m, венац: +238,60 m
Кров	Према идејном решењу оријентација слемена: ЛИ-СЗ нагиб крова: 12° материјализација крова: поцинковани лим
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са ИДР.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал /	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела и идејном решењу.

Етапност изградње	/
Карактер (стални или привремени)	Стални
Прилаз парцели и објекту	Према ситуацији ИДР, пешачки и колски приступ предметном објекту на КП бр. 12879 КО Лесковац остварује се са јужне стране, са КП бр. 14320/22 КО Лесковац – Улица кнеза Михајла
Одводњавање атмосферских и површинских вода	Површинске воде са предметне парцеле не усмеравају према суседним парцелама.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Зелене површине	56,47%
Мере заштите	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима.
Енергетска ефикасност	Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда.
Посебни услови	/
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, 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 објекта: стамбени објекат, спратности П+1+Пс, класе 111011 бр. 80.0.0.0-Д.10.02.-30904-21 од 05.02.2021. године, издати од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, огранак Електродистрибуција Лесковац и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0-Д.10.02.-30904-21-УГП који је потребно попунити, потписати и доставити уз захтев за пријаву радова.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input checked="" type="checkbox"/> Услови за пројектовање и прикључење за изградњу стамбеног објекта спратности П+1+Пс на КП бр. 12879 КО Лесковац у Улици кнеза Михајла бр. 4, број 07/2021 од 01.02.2021. године издати од ЈКП „Водовод“ Лесковац
Услови „Телеком Србија“	Технички услови за пројектовање и извођење радова бр. А334-32647/4-2021 од 05.01.2020. године, издати од стране предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, Београд, Таковска 2, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11А

<p>Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину (сходно члану 55. тачка 4а Закона о планирању и изградњи)</p>	<p><input type="checkbox"/> Предметни објекат се не налази на листама I и II према Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/2008), а у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09)</p>
<p>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>	
<p>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе</p>	<p><input type="checkbox"/> 1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019);</p> <p><input type="checkbox"/> 2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске 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> <p><input checked="" type="checkbox"/> <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 објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></p> <p><input type="checkbox"/> 4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, бр. 73/2019).</p> <p><input type="checkbox"/> 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>
<p>Саставни део локацијских услова</p>	<p>Идејно решење (0.Главна свеска бр. А0 - 88/2020 и 1.Пројекат архитектуре А - 88/2020 из децембра 2020.год.), оверено од стране главног и одговорног пројектанта Жељка В. Павловића, број лиценце 210 А 104 20 и одговорног лица пројектанта, Драгана Јовановића</p>

<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>
<p>Напомене</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>Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је приложити пројекат рушења евидентираног постојећег нелегалног објекта спратности П на КП бр. 12879 КО Лесковац.</p> <p><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити елаборат енергетске ефикасности.</u></p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/19).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p> <p>Решење о грађевинској дозволи се издаје инвеститору који има одговарајуће право у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19 и 37/19).</p> <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, 83/18 и 31/19 и 37/19), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014 83/18, 31/19 и 37/19).</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. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.</p>

Локацијске услове доставити	1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.		
Такса	На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16, „Службени гласник РС“, бр.15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од $248,57 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = \underline{14.168.49 \text{ дин.}}$ на жиро рачун бр. 840-742241843-03 , по моделу 97 са позивом на број 21-058 , у корист града Лесковца и доказ о уплати за издавање локацијских услова, као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и издате услове ималаца јавних овлашћења потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре.		
Обрађивач	Руководилац групе за израду локацијских услова	Шеф одсека за обједињену процедуру	Шеф одељења за урбанизам
Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.	Бождар Михајловић, дипл. инж. арх.	Душанка Здравковић, дипл. правник	Јасминка Миленковић, дипл. правник