



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа
Одељење за урбанизам
Број предмета: ROP-LES-1215-LOC-1/2021
Заводни бр.: 353-125/21-02
Датум: 22.02.2021.год.
Лесковац

Поступајући по захтеву Предрага Стојановић, ул. Вука Караџића бр.1, Лесковац, поднет преко пуномоћника Жарка Љубића ПР, „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ ул. Бранислава Нушића бр.3/5 Лесковац, 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 ПГР-а – 13 НАСЕЉЕ ПРЕКО ПУТА ВЕТЕРИНАРСКЕ СТАНИЦЕ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 13/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта спратности По+Пр+1 на КП бр. 596/12 и 596/13 КО Лесковац у Лесковцу

Датум подношења захтева	20.01.2021.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	Предраг Стојановић
	Адреса	ул. Вука Караџића бр.1
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Жарко Љубић ПР, „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ ул. Бранислава Нушића бр.3/5 Лесковац
	Пуномоћје	Према пуномоћју приложеном у склопу ЦЕОП-а од 12.01.2021. 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 геодетског бироа Б.Г.Д. ГЕО-СТОШИЋ, Лесковац

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Нишка, Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-974/2021 од 25.01.2021.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату; • Уверење бр. 952-04-308-216/2021 од 25.01.2021.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 25.01.2021.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. 596/12	КО Лесковац	400,00 м ²
	КП бр. 596/13	КО Лесковац	331,00 м ²
	Укупно		731,00 м ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама које је потребно уклонити	/		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			

Сажети технички
опис из идејног
решења

1.1. Општи подаци о локацији објекта

Предмет идејног решења је породични стамбени објекат спратности По+П+1, на грађевинској парцели коју чине к.п.бр. 596/12 и 596/13 КО Лесковац. Предметна грађевинска парцела је по облику слична правоуглом трапезу и заузима површину од 731 m².

Граница грађевинске парцеле: са северне стране к.п.бр. 596/14 КО Лесковац; са западне стране к.п.бр. 595 КО Лесковац; са источне и јужне стране к.п.бр. 596/11 КО Лесковац (планирана саобраћајница). На предметној грађевинској парцели не постоје изграђене физичке структуре.

Позиционирање планираног објекта. Новопланирани објекат се поставља на грађевинску парцелу коју чине к.п.бр. 596/12 и 596/13 КО Лесковац, са следећим удаљењима:

- 3.0 m у односу на регулациону линију планиране саобраћајнице на јужној страни парцеле – граница са к.п.бр. 596/11 КО Лесковац, односно: објекат својом најистуренијом тачком додирује грађевинску линију прописану Планом генералне регулације 13;

- 10.55 m у односу на регулациону линију планиране саобраћајнице на источној страни парцеле – граница са к.п.бр. 596/11 КО Лесковац;

- 4.00 m у односу на границу са к.п. бр. 595 КО Лесковац на западу;

- 1.5÷1.85 m у односу на границу са к.п. бр. 596/14 КО Лесковац на северу;

Грађевинске линије новопланираног стамбеног објекта са наведеним удаљењима су приказане у графичком прилогу идејног решења *Ситуациони план – основа приземља*.

Паркирање је решено у оквиру предметне парцеле, унутар наменске просторије - гараже. Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним у

Просторном плану града Лесковца („Сл. гл. града Лесковца“ бр.12/11). Важећи норматив за паркирање по наменама (објектима): *за становање – породичне куће П - м1ПМ/стан*.

Укупан број потребних паркинг места по усвојеном нормативу: 1ПМ за становање – укупно: **1 паркинг место**. У гаражи има довољно места за два аутомобила.

Димензије паркинг места су усвојене у складу са *Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова*, те је предвиђена гаража светлих димензија 5.0m x 6.30m.

Прилази.

Прилаз објекту је са планиране саобраћајнице на источној страни предметне грађевинске парцеле. Улаз у објекат планиран је са исте стране, преко приступног степеништа, односно приступне рампе (улаз у гаражу).

Опис климатских услова и зона сеизмичности, и других услова локације објекта

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на којем је предвиђена изградња објекта спратности По+П+1 је релативно раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта.

Доминантни ветрови су из правца севера.

1.2. Обликовне, програмске и функционалне карактеристике објекта

Полазни планирани параметри:

Површина планиране грађевинске парцеле коју чине к.п.бр. 596/12 и к.п.бр. 596/13 КО Лесковац је 731m².

Спратност планираног објекта је По+П+1.

Планирани индекс заузетости парцеле је 45.08%

Укупан број паркинг места је 1.

У архитектонском смислу објекат је модерног дизајна, визуелно рашлањен на

	<p>кубусе. Појединачне масе су додатно наглашене различитом материјализацијом. Завршна обрада највећег дела фасаде подразумева стакло и „Alubond“ панеле. Кров је пројектован као раван са атиком, што додатно утиче на привид постојања издвојених кубуса.</p> <p>Планирани објекат је сталног карактера. Положај и оријентација објекта узети су у обзир приликом архитектонске разраде идејног решења. Решење је проистекло из услова које је диктирала локација, а који су такође у вези са обезбеђивањем правилне инсолације, аерације и прегледности.</p> <p>На предметној грађевинској парцели предвиђена је изградња породичног стамбеног објекта, спратности По+П+1. Приземље објекта је у односу на околни терен уздигнуто за око 60cm и до њега се стиже преко приступног степеништа.</p> <p>Обликовање објекта.</p> <p>У архитектури и обликовању објекта доминира сведена форма фасадних равни, уз примену савремених материјала који обезбеђују захтеване перформансе по питању механичке и термичке заштите, као што су заштите од влаге и воде. Као завршна обрада користи се „Alubond“ различитих дезена.</p> <p>Основни циљ у обликовању био је да планирани простор представља атрактиван и модеран, а ипак миран и опуштајући простор за живот људи.</p> <p>Кров је решен као раван, са зиданом атиком чија висина варира у ритму кубуса на које се наставља. Нагиб кровних равни је 2.5%. Материјализација крова/покривач – „Sika“ мембрана. Елементи крова који служе као надстрешнице и који се налазе изнад отвореног простора као завршну обраду имају раван лим одговарајућег дезена.</p> <p>Кота атике највишег дела објекта је +9.00m у односу на референтну коту ±0.00 (приземље објекта), односно +9.60m у односу на терен око објекта, тј. у односу на саобраћајницу са које се остварује прилаз парцели.</p> <p>Програмске и функционалне карактеристике.</p> <p>Приземна етажа објекта: Кота готовог пода приземне етаже пројектована је на коти +0.60m у односу на коту околног терена – кота приземља је усвојена као референтна. Приземна етажа у својој организацији има дневни боравак, трпезарију, кухињу, једну спаваћу собу, санитарни чвор и излаз на терасу. На овом нивоу је смештена и гаража која је повезана са оставом, а преко улазног ходника и са остатком приземља. Степенице које полазе са приземља најпре воде до благо уздигнутог међунивоа (+50cm у односу на основно приземље) на којем је смештена теретана са сауном, и један санитарни чвор. Степениште је трокрако и њиме се даље стиже до првог спрата.</p> <p>Спратна етажа: Један део спратне етаже је на коти +3.30m у односу на приземље и у оквиру тог нивоа смештени су једна спаваћа соба са лођом и купатило. До вишег нивоа спратне етаже (који је уздигнут за 1m у односу на нижи) води степениште. У оквиру вишег нивоа планиране су две спаваће собе (од којих једна има купатило, гардеробу и излаз на терасу). На спрату постоји и зимска башта. У централном делу спратне етаже постоји отвор у плочи који служи као светларник за етажу испод. У таваничној плочи се такође оставља отвор који се затвара кровним прозором/стаклом.</p> <p>Подрумска етажа: До подрумске етаже се стиже преко спољашњег степеништа, али је могућ и приступ преко унутрашњег степеништа. У већем делу подрума (који се налази испод теретане) светла висина простора је 280 cm, а у мањем делу (изнад једне оставе) светла висина је 250cm. У подруму се планира просторија за топлотну пумпу, ходник, кухиња, остава и унутрашње степениште.</p> <p>Образложење партерног решења</p> <p>Партерно уређење је пре свега у функцији објекта – колска стаза је у нагибу и пење се од планиране саобраћајнице до гараже смештене у оквиру објекта.</p>
--	---

	<p>Објекат је у односу на околни терен подигнут за 60cm, а на местима где је планиран улаз у објекат денивелација се савладава степеништем. Улаз на парцелу се предвиђа са планиране саобраћајнице, на источној страни парцеле. Са свих страна око објекта се предвиђа зеленило у некој мери. Прилази и плато око објекта попличавају се комбинацијом бехатон плоча и декинга, зависно од позиције.</p> <p>Кота саобраћајнице која је предвиђена ПГР-ом 13 је на коти +225.45m и у односу на ову коту приземље објекта је подигнуто за 60cm. Атмосферска вода се од објекта одводи у зелене површине свуда по обиму парцеле.</p> <p>Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре</p> <p>Саобраћај</p> <p>Пешачки прилаз до улаза у стамбени објекат је са планиране саобраћајнице са којом се предметна парцела граничи на истоку.</p> <p>Колски прилаз налази се на истој – источној граници парцеле.</p> <p>Паркирање је решено на предметној грађевинској парцели, у оквиру гараже која је део приземља предметног објекта. Неопходно је предвидети минимум 1 паркинг место, према нормативу 1стамбена јединица/1паркинг место. У гаражи има довољно простора за два аутомобила.</p> <p>Инфраструктура</p> <p>Инфраструктурни прикључци решаваће се на основу услова јавних предузећа. Инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.</p> <p>Планира се прикључак на водоводну мрежу, у складу са условима <i>JKП Водовод</i>. Потреба за санитарном водом: 12.50 JO ≈ 0.88 l/s.</p> <p>Планира се прикључак на канализациону мрежу. Очекивани проток отпадне воде: 1.02 l/s.</p> <p>Планира се прикључак на електродистрибутивну мрежу. Потреба за једновременом снагом: 2 прикључка од по 22.08 kW, укупно: 44.16 kW.</p> <p>Није планирано прикључење објекта на топловодну мрежу. Грејање објекта је индивидуално, помоћу топлотне пумпе.</p> <p>1.3. Подаци о конструкцији објекта, о условима фундирања и избору конструктивног система</p> <p>Основни конструктивни склоп објекта чине армиранобетонски стубови минималних димезија 25×25cm у комбинацији са армирано бетонским гредама. Међуспратне конструкције су пуне армиранобетонске плоче.</p> <p>Спољашњи зидови се зидају од термо блока d=25cm, а унутрашњи од опекарских елемената d=19cm и d=12cm.</p> <p>Спољашњи зидови се облажу каменом вуном d=12cm, а преко ње се поставља фасадна облога у воду „Alubond“ панела. Спољашњи зидови су укупне дебљине 45cm.</p> <p>На ову дебљину се са унутрашње стране додаје продужни малтер.</p> <p>Темељење се врши на темељним тракама и стопама, на дубини од минимално 60cm испод коте околног терена.</p> <p>Као подна конструкција на тлу предвиђена је АБ плоча d=15cm.</p> <p>Кров је решен као раван, са нагибима кровних равни 2.5% и завршном облогом у виду „Sika“ мембране. Раван кров се озидават атиком, а висину сваког појединчног дела атике треба ускладити са графичким приказима фасада објекта и са 3д моделом.</p> <p>Вода се одводи са крова посредством две олучне вертикале већег пресека, скривених унутар фасаде.</p> <p>1.4. Опис предвиђених материјала</p> <p>Унутрашња обрада</p>
--	---

	<p>Зидови Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилу и кухињи. У овим просторијама предвиђене су зидне керамичке плочице димензија 20/20 cm. У кухињском делу предвиђене су плочице до висине 145 cm мерено од готовог пода, а у купатилима од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.</p> <p>Подови Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на одговарајућим графичким прилозима идејног решења, махом су пројектовани као „пливајући“. За усвојене подне облоге (паркет, керамичке плочице, декинг) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге, описане у графичким прилозима <i>Пресек 1-1</i> и <i>Пресек 2-2</i>. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима идејног решења.</p> <p>Плафони Плафонске конструкције нижих просторија су приљубљеног типа, израђене од кречног малтера у слоју 1.5 cm. Плафони ових просторија се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање. Код виших просторија планира се израда спуштеног плафона.</p> <p>Спољашња обрада Фасадни зидови су пројектовани тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите: састоје се од термо блока, камене вуне и облажу се „Alubond“ панелима у неколико компатибилних дезена.</p> <p>Прилаз и стазе око објекта изведене су од бехатон плоча и декинга преко одговарајућих слојева. Олуци, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима d=0.55 mm.</p> <p>Изолација Објекат је комплетно термички и хидро изолован, у складу са наменом и прописима. Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем у виду „Sika“ мембране.</p> <p>Столарија Спољашња и унутрашња столарија објекта је алуминијумска са термо прекидом и двоструким застакљењем d=6+16+6 mm, али ће дефинитивне карактеристике бити познате након израде елабората енергетске ефикасности.</p> <p>Инсталације Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.</p> <p>Прикључак на електродистрибутивну мрежу: У свему према условима <i>ЕПС Дистрибуција ДОО Београд</i>, огранак <i>ЕД Лесковац</i>. Потребна једновремена снага за планирани стамбени објекат подразумева 2 прикључка од по 22.08 kW, укупно: 44.16 kW.</p> <p>Прикључење на водоводну и канализациону мрежу. Прикључење на водоводну и канализациону мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења <i>ЈКП „Водовод“ Лесковац</i>. Укупна потреба објекта за водом: 12.50 l/s ≈ 0.88 l/s. Очекивани проток отпадне воде је 1.02 l/s. Није планирано прикључење објекта на топловодну мрежу. Грејање објекта је индивидуално, помоћу топлотне пумпе.</p>
--	---

<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("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 (ПС)</p>
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>ПГР – 13 НАСЕЉЕ ПРЕКО ПУТА ВЕТЕРИНАРСКЕ СТАНИЦЕ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 13/13)</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>ЦЕЛИНА 2 -Стамбена зона западно од Ул.Нишке /подцелина 2а–стамбено насеље преко пута „Ветеринарске станице“ и 2б-нова стамбена зона дуж Булеvara Николе Пашића/</p> <p>За подцелине 2а, 3а и 3б чији је простор већим делом изграђен породичним објектима са пратећим услужним делатностима, примењују се услови за њихово унапређење прописани кроз општа правила грађења у делу 3.1.2., као и правила за потребе формирања грађевинских парцела прописана у делу 3.1.1.. За неизграђене парцеле у оквиру ових подцелина и подцелине 2б (која је у потпуности неизграђена), примењују се наведена правила за изградњу нових објеката, као и посебна правила о врстама и наменама објеката који се могу градити у овим зонама и посебна правила грађења за породично становање прописана за ЦЕЛИНУ 1.</p> <p>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</p> <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. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама).</p> <p><i>3.1.1.Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела</i></p> <p>Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.</p> <p>У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објеката, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за</p>

формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу нових објеката:

- за слободностојећи стамбени објекат300м²
- за двојни објекат.....400м²
(две по 200м²)
- објекат у непрекинутом низу.....150м²
- полуатријумски објекат.....150м²
- објекти у прекинутом низу.....200м²

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу нових објеката:

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

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%.

3.1.2. Општа правила грађења

Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела

Породично становање - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Удаљеност од границе парцеле -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.....1,50м
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50м
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00м
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50м

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

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације....1,00м
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м

Грађевинска структура и обрада – архитектонско обликовање

Породично становање -Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета. Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд. Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

Уређење грађевинских парцела и ограђивање

Породично становање -Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене

површине и одводњавање ван простора суседа. Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката оградају се према улици. Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

Вишепородично становање - Уколико се грађевинске парцеле за вишепородичну стамбену изградњу оградајује важе исти услови као и за породично становање. У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се, по правилу према регулацији не оградајује.

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара прописана је у поглављу 2.5.

Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију

Хоризонтална регулација: Надземна грађевинска линија - код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката је од регулационе линије удаљена 3.0m. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). Подземна грађевинска линија - може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију.

Паркирање - решити на грађевинској парцели, у нивоу или етажно. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

ЦЕЛИНА 1 – Стамбена зона источно од Ул. Нишке /**подцелина 1а** – стамбено насеље уз ветеринарску станицу и **подцелина 1б** – стамбено насеље „Солидарност“/

Како је простор у оквиру ове целине у потпуности изграђен породичним и вишепородичним објектима са пратећим услужним делатностима то се примењују услови за њихово унапређење прописани кроз општа правила грађења у делу 3.1.2., као и правила за потребе формирања грађевинских парцела прописана у делу 3.1.1. Поред општих примењују се и следећа посебна правила:

Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони

Доминантна намена: Становање (породично и вишепородично у комбинацији са пословањем, дуж линијских центара пословање).

Пратеће намене у оквиру зоне становања: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, објекти и површине јавних намена и инфраструктура, школе, спорт и рекреација, вртићи и уређене јавне слободне и зелене површине, паркинг простор и гараже у оквиру блокова.

	<p>Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену на основу процене утицаја на животну</p> <p>Посебна правила грађења за породично становање</p> <p><u>Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели:</u> -индекс изграђеностимаx.1.0 -индекс заузетости парцеле:.....50%</p> <p><u>Највећа дозвољена спратност и висина објеката:</u> Породични објекти: Спратност породичних објеката у овој зони је маx. П+2+Пк, односно највише до четири надземне етаже. Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници. Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20m виша од нулте коте. 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 објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде маx. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде маx. 5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта. Пословни објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални. 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. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: могу се градити главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуму утврђени за ову зону. Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат који не угрожава становање. Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30m². Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели. У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.</p>
Спратност објекта	Према идејном решењу По+Пр+1
Индекс изграђености	Максимални индекс изграђености по плану је 1,00 (према ИДР 0,772)
Индекс заузетости %	Максимални индекс заузетости по плану је 50%. (према ИДР 45,08%)
Процент зелених површина	Процент зелених површина према ИДР-у је 30,56%

Габарит објекта, БРГП / дужина	<p>Габарит објекта према идејном решењу. Бруто површина подрума 78,10 м2. Бруто површина приземља 294,10 м2. Бруто површина спрата 270,05 м2. Укупна бруто површина 642,25 м2</p> <p>Нето површина подрума 58,95 м2. Нето површина приземља 241,75 м2. Нето површина спрата 199,30 м2. Укупна нето површина 500,00 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 објеката	Према ситуационом плану ИДР.
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.)	Према ИДР у складу са прописима, по избору пројектанта.
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	<p>На основу услова ЈП Урбанизам и изградња Лесковац:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Грађевинска парцела је се са две стране наслања на саобраћајну површину - јавни пут и то: - са југоисточне стране грађевинске парцеле је планирана саобраћајница која је у планском документу дефинисана координатним тачкама 2807, 2808 и 2809. Саобраћајница не постоји у фактичком стању Планирани габарит је 14,00м (коловоз ширине 5,00м и северозападни тротоар ширине 1,50м и југоисточни тротоар ширине 7,50м), а на деловима КП бр. 596/11 588, 589, 590 и 14284/2 КО Лесковац; • са североисточне стране грађевинске парцеле је улица Неготинска

	<p>(грађевинску парцелу улице Неготинске чине КП бр 596/11 КО Лесковац и већи део КП бр. 597/1 КО Лесковац). Саобраћајница је у планском документу дефинисана координатним тачкама 2814, 2816 и 2807 Планирани габарит је 6,50т (коловоз ширине 5,00м и западни тротоар ширине 1,50м). Саобраћајница је у фактичком стању у једном свом делу насута гребаним асфалтом.</p> <ul style="list-style-type: none"> Предметна парцела може остварити: <ul style="list-style-type: none"> - један колско-пешачки прилаз на земљиште јавне намене - саобраћајну површину са своје североисточне стране, на улици Неготинску, како је приказано у достављеном Идјеном решењу и/или - један колско-пешачки прилаз на земљиште јавне намене - планирану саобраћајну површину са своје југоисточне стране, која је у планском документу дефинисана координатним тачкама 2807 2808 и 2809. <p><u>Обзиром да КП бр. 596/11 КО Лесковац, према јавно доступним подацима, представља приватну својину физичких лица, до реализације улице Неготинске и планиране саобраћајнице са југоистока, прилаз парцели на којој је планирана градња обезбедити преко службености пролаза.</u></p>	
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.	
Инжењерско-геолошки услови	/	
Мере заштите	<p>У складу са Законом о безбедности и здрављу на раду ("Службени гласник РС", бр. 101/2005, 91/2015 и 113/2017 – др.закон);</p> <p>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.</p>	
Заштита од потреса	Планирани објекат реализовати у складу са законским прописима.	
Енергетска ефикасност	<p>Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).</p> <p>Напомена: Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.</p>	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, бр. 80.0.0.0- D-10.02-30919-21 од 05.02.2021. године, издати од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац; и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0-D-10.02-30919-21-UGP од 05.02.2021.год., издатим од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац.
Услови ЈКП Водовода	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране ЈКП "Водовод" Лесковац, ул. Пана Ђукића 14, заведени под: 05/2021 од 28.01.2021. године.

Услови ЈП Урбаниза и изградња Лесковац	☒	Услови за пројектовање и прикључење, бр. 282/21 од 11.02.2021.год. издати од стране предузећа ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац".
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 (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр, 68/2019;</p> <p>2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 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);</p> <p><u>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски</u></p>	/	/

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);

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).

5. Идејни пројекат за подземну линијску

Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

/

<p>инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се изградити 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		
<p>Саставни део локацијских услова</p>	Идејно решење	<p>0-Главна свеска, бр. 0-21/01/2021, 21.01.2021.година.; Пројекат архитектуре, бр. 0-21/01/2021, 21.01.2021.година.;</p>
	Пројектант	<p>Жарко Љубића ПР, „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ ул. Бранислава Нушића бр.3/5 Лесковац</p> <p>- Одговорно лице пројектанта: Жарко Љубић</p> <p>-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Жарко Љубић дипл. инж. арх. Број лиц. 300 K945 12 - Инжењерска комора Србије.</p>
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>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.</p>	
<p>Напомене</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, 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. 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 $642,25 \text{ m}^2 \times 61 \text{ дин./m}^2 = 39.177,25 \text{ дин.}$ на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-1215-LOC-1/2021.</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