



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа
Одељење за урбанизам
Број предмета: ROP-LES-8482-LOCH-2/2021
Заводни бр.: 353-166/21-02
Датум: 11.05.2021.год.
Лесковац

Поступајући по усаглашеном захтеву Милана Илијевског, ул. Николе Скобаљића бр. 15/84, Лесковац, поднетог преко пуномоћника: Стеван Шушулић, пр., биро за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „Шушулић“, ул. Светозара Марковића бр. 15, Власотинце, главни и одговорни пројектант Стеван Шушулић, дипл. инж. грађ., за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020) и ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 12 – "Васково насеље" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 26/15) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изгрању породично стамбеног објекта спратности П+1,
са две стамбене јединице на КП бр. 3361 КО Горње Стопање

Датум подношења захтева	13.04.2021.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	Милан Илијевски
	Адреса	ул. Николе Скобаљића бр. 15/84, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/>Правно лице	
	Име и презиме / назив лица/ адреса	Стеван Шушулић, пр., Биро за пројектовање и извођење радова у грађевинарству "Шушулић", ул. Светозара Марковића бр. 15, Власотинце, главни и одговорни пројектант Стеван Шушулић, дипл. инж. грађ., бр. Лиценце: 310 N977 15
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
Документација приложена уз захтев		
1.Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	0 - Главна свеска ИДР - идејно решење, бр. техничке документације:

		05-ИДР/2021, од 24.03.2021.год., Власотинце 1 - Пројекат архитектуре, бр. техничке документације: 05-ИДР-1/2021, од 24.03.2021.год., Власотинце
2. Сагласност суседа		- Изјава - сагласност: Саша (Борисав) Јовановић, власника КП бр. 3360 КО Горње Стопање, Бр.УОП-І: 58-2021 од 05.04.2021.године, да комшија на КП бр. 3361 КО Г. Стопање, може да изгради објекат на удаљењу 2,00m од заједничке међне линије. - Изјава - сагласност: Саша (Драгиша) Стојановић и Ана (Драган) Стојановић, власника КП бр. 3359 КО Горње Стопање, Бр. УОП-І: 218-2020, од 27.11.2019. године, да комшија на КП бр. 3361 КО Г. Стопање, може да изгради објекат на удаљењу 2,00m од заједничке међне линије. Такође су сагласни да отвори планираног објекта буду према пројекту.
3. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен
2. Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	Оверени катастарско топографски план израђен од стране геодетског бироа "ГЕО МАП СПИ", Стефан Стаменковић, пр., оверено од: Зоран Д. Пешић инж. геодезије, 02 0692 17 геодетска лиценца другог реда, од 17.12.2020.године
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		
Адреса локације	Ул. 16, Горње Стопање, Лесковац	
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-7198/2021 од 19.04.2021.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату; • Копија плана - извод из катастарског плана водова бр. 952-04-308-853/2021 од 19.04.2021.год., издата од РГЗ-Службе за катастар водова Врање у .tif формату са пратећом датотеком у .tfw и .pdf формату; 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 19.04.2021.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
	3361	Горње Стопање	404,00m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Податак о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити пре грађења предметног објекта	<p>- Према копији плана, бр. 952-04-065-7198/2021 од 19.04.2021.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату;, на предметној парцели нема изграђених објеката.</p> <p>- Према Катастарско топографском плану израђеном од геодетског бироа "ГЕО МАП СПИ", Стефан Стаменковић, пр., оверен од: Зоран Д. Пешић инж. геодезије, 02 0692 17 геодетска лиценца другог реда, од 17.12.2020.године, не постоје изграђени објекти.</p>		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Сажети технички опис из идејног решења	<p>ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА</p> <p>ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК За потребе инвеститора Милана Илијевског из Лесковца, улица Николе Скобаљића 15/84, израђен је пројекат идејног решења за нову градњу породичне куће са две стамбене јединице, П+1, на КП 3361, КО Горње Стопање, Лесковац. Полазна документација за израду пројекта идејног решења је: 1. Пројектни задатак 2. КТП, израђен од стране ГЕО С ИНЖЕЊЕРИНГ из Лесковца</p> <p>ОПИС ЛОКАЦИЈЕ Катастарска парцела број 3361, КО Горње Стопање је укупне површине 404 m² по издатом листу непокретности. Планом генералне регулације 12, града Лесковца, део парцеле припада површини јавне намене – саобраћајница, и тај део износи 4,60 m², а налази се са источне стране парцеле и граничи се са парцелом 3357/1. <u>На основу ових података, укупна површина парцеле износи 399,4 m².</u> Објекат се налази у VIII сеизмичкој зони, а у II климатској зони. Објекат се изводи на приближно равном терену.</p> <p>ОПИС ЛОКАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ</p>		

Површина простора обухваћеног пројектом (к.п.бр. 3361 К.О. Горње Стопање) је 399,4 m². Орјентација локације по дужини парцеле је исток-запад. Терен је приближно раван. На предметној локацији планирана је изградња једног објекта. Планирани објекат је предвиђен као стамбени слободностојећи, спратности П+1.

Висина објекта (висина слемена) износи 7,70 m. Укупна нето површина планираног објекта износи 148,62 m², док је бруто површина 179,91 m².

На парцели су предвиђена два паркинг места.

ФУНКЦИЈА

Објекат је предвиђен за становање, као стамбени објекат две стамбене јединице, једна у приземљу и једна на спрату.

Објекат се састоји из приземља и спрата. Приземни део се састоји из ходника, степеништа, дневне собе са трпезаријом, санитарног чвора, спаваће собе, оставе и трема у задњем делу објекта, онако како је дато на цртежима. Спрат се састоји се од ходника, кухиње са трпезаријом, дневне собе, санитарног чвора, спаваћих соба и балкона.

КОНСТРУКЦИЈА

Објекат је у скелетном конструктивном систему, са стубовима и гредама од армираног бетона који обезбеђују просторну стабилност и безбедност објекта и испуне од термоизолационих панела, преко којих се изводи демит фасада која обезбеђује енергетску ефикасност објекта. Фундирање објекта је на тракастим армиранобетонским темељима са повезним гредама у оба правца на одговарајућој дубини фундирања.

Међуспратна конструкција је ФЕРТ конструкција 16+4 cm.

Кров је двоводни од металних кутијастих носача са покривачем од кровних термоизолационих панела. Око крова објекта се изводи маска од зидних панела.

Грејање у објекту ће бити на чврсто гориво са димњачким каналима на потребним местима.

Подови у просторијама приземља и спрата су од паркета и керамичких плочица, док је степенице обложено дрвеном облогом.

Фасадна облога зидова објекта је демит фасада од стиропора дебљине која ће се одредити елаборатом енергетске ефикасности.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И СПОЉАШЊА ОБРАДА

Зидови: Фасадни зидови су од термо панела дебљине 12 cm и демит фасаде по елаборату.

Кров: Кров је предвиђен од челичних профила са покривачем од сендвич панела.

Одводњавање крова: Одводњавање крова врши се преко хоризонталних и вертикалних олука који атмосферску воду са крова свде на слободну површину, а даље према улици.

Столарија: Сва спољашња врата и прозори израђени су од ПВЦ или алуминијумских профила са термо прекидом и ИЗО стаклом.

Опшивке: Све опшивке се раде од пластифицираног поцинкованог лима d = 0,55mm. Опшивање око отвора у термо панелима, окапнице, као и опшивање у делу кровног покривача и све спојеве радити према детаљима произвођача термо панела.

	<p>ИНСТАЛАЦИЈЕ</p> <p>У објекту су предвиђене све стандардне инсталације које подразумева овај тип објеката: инсталације водовода и канализације и инсталације струје. Све инсталације ће бити прикључене на локалну инфраструктуралну мрежу.</p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Категорија објекта: "А"; класификационе ознаке бр. 112111 - Стамбене зграде са два стана: Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.), До 400 m² и П+1+Пк/ПС • учешћем од 100%.
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 12 – "ВАСКОВО НАСЕЉЕ" („Сл. Гласник града Лесковца“ бр. 26/15)</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Према Плану ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 12 – "ВАСКОВО НАСЕЉЕ" („Сл. Гласник града Лесковца“ бр. 26/15), предметна КП бр. 3119 КО Горње Стопање налази се у ПГР-у 12, у Целини 2, подцелини 2а, планиране намене породично становање, директно спроводјење према ПГР-у.</p> <p>ЦЕЛИНА 2: Обухвата већи део блока 77 и цео блок 72. Претежна намена целине је породично становање, између улица Раде Жунића и Дубочице, комплекс вишепородичног становања и неизграђено грађевинско земљиште.</p> <p>Подцелина 2а-обухвата породично становање јужно у односу на улицу Дубочицу.</p> <p>-----</p> <p>2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</p> <p>2.1.КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА- ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА</p> <p>Одобрава се грађевинска интервенција на свим објектима на парцели (стамбени, помоћни, пословни), до границе дозвољених параметара. За парцеле који не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине и представљају катастарску парцелу даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења. Уколико се створе услови укрупњавањем парцела и формирање грађевинске парцеле у том случају могућа је градња према параметрима прописани за зону породичног становања.</p> <p>Могућа је изградња нових објеката (стамбени , пословни ,помоћни) на неизграђеним парцелама, у оквиру дозвољених параметара за зону становања.</p> <p>Реализација и спровођење за зону породично становање: сви садржаји у обухвату зоне породичног становања реализују се директно према</p>

смерницама из Плана.

Целина 2, Подцелина 2а:

Планира се: задржавање постојеће подцелине породично становање и њено унапређење, према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (санацију, адаптацију, реконструкцију, доградњу).

Изградња нових објеката различите намене на неизграђеним парцелама, у оквиру дозвољених параметара за ову зону.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката остале намене (стамбени, помоћни, пословни), јавних објеката и површина, реконструкција комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

Индекси заузетости и индекси изграђености произилазе из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене.

Паркирање (Према табели 6 – Нормативи за паркирање по наменама – објектима):

За становање, објекат П+1 породични, 1паркинг место по стану

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

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

2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

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

Становање:

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

У зони становања средњих густина заступљена два типа стамбене изградње

-породично становање (слободностојећи објекти, двојни објекти),

-вишепородично становање

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

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

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

3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све целине у обухвату Плана.

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

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

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

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ

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

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

Претежне намене површина

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

Врсте и намене објеката који се могу градити

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

У оквиру грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, дозвољена је изградња других објеката, као пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели бр.4 **Компатибилне намене.**

Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена

До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Надземна грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објекта. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и
- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

Удаљеност од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог 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 оријентације 2,50m

- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта..... 4,00m

- Први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m.

Висина објекта

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

Релативна висина објекта

- Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са

	<p>венцем суседног објекта;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.</u> <p>Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</u> - Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20m виша од нулте коте; - За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта). <p>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - излози локала -0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; - транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m; - платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, - конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 m. <p>Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) <u>могу да пређу грађевинску линију, за индивидуалне, двојне и вишепородичне објекте и то:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:</u> - <u>на делу објекта према предњем дворишту 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;</u> - <u>на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50m) -0,60m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;</u> - <u>на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) -0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;</u> - <u>на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне парцеле 5,0m) -1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.</u> <p>Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) за објекте у низу, уколико је грађевинска линија удаљена најмање 3m од регулационе, могу да пређу преко основне линије габарита објекта и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>препуст до 2,50m према предњем и задњем дворишту (сви објекти, без обзира на оријентацију);</u> - препуст до 1,5m, први и последњи објекат у низу, уколико је међусобно растојање основног габарита објекта од објекта на суседној парцели најмање 4m. <p><u>Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону</u></p>
--	--

линију и ако савлађују висину до 0,90м; Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Начин обезбеђивања приступа парцели

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

Паркирање и гаражирање

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

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

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

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

Одводњавање и нивелација

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

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

Реконструкција је могућа под следећим условима:

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу не може се дозволити доградња постојећег објекта; могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.

- Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама, а делимично и на вишим етажама;

- **Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара 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 насрамни отвори стамбених просторија.

- Габарити објеката који се налазе између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;

- У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0м, у случају реконструкције исподи на објекту не могу прелазити грађевинску линију;

- Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;

- У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0м удаљити од катастарске међе;

- У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије).

Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом

Постојећи објекти, легално грађени а који су у супротности са планираном наменом површина и спратности утврђене за зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

- санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту;
- реконструкција свих врста инсталација;
- доградња санитарних просторија до 12м²;
- адаптација таванског простора стамбеног објекта у оквиру постојећег габарита у стамбени простор.

Напомена: Објекти помоћни и пословни саграђени на планом предвиђено јавно земљиште не могу бити легализовани нити реконструисани

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

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

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

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

Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

- за слободностојећи стамбени објекат 300м²
- за двојни објекат.....400 м² (две по 200 м²)
- објекта у непрекинутом низу..... 200 м²
- полуатријумски објекат.....200 м²
- објекти у прекинутом низу.....200 м²

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

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

Положај објекта у односу на регулацију

Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). и њен положај дефинисан је

графичким прилогом бр.5 –План регулације и нивелације;

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле

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:

1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта **северне оријентације** 1,00m

2.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта **јужне оријентације**.....3,00m

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Породично становање

-индекс заузетости парцеле: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. П+2+Пк (приземље, две етаже и поткровље) или П+3 (приземље и три етаже)

Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања.

Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат.

У зони становања на парцелама где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте. Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.

Производна делатност може егзистирати пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

Градња на грађевинској парцели намењеној објектима мање производне делатности

У оквиру грађевинске парцеле у зони становања дозвољена је изградња: пословно производних објеката

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.

Помоћни објекти

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.

Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални;

Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље);

Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Правила грађења у зони породичног становања на парцелама чија је површина мања од најмање прописане површине и ширине или прописане површине а мање ширине од најмање утврђене у подцелинама 1а и 2а

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, или је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција, доградња и надградња постојећих стамбених објеката. Није предвиђена градња нових самосталних објеката на парцелама.

Реконструкција, доградња, надградња могућа је под следећим условима: Индекс изграђености, индекс заузетости и спратност објекта зависе од величине парцеле и то:

-постојећи стамбени објекти на парцели могу да се дограђују и реконструишу до максималних параметара прописаним за катастарске парцеле у зависности од површине парцеле:

За парцеле површине од 200m² до 300m²

- спратност П+1
- индекс искоришћености 60%
- индекс изграђености 1

За парцеле мање површине од 200m² до 100m²

- спратност П+Рк
- индекс искоришћености 50%
- индекс изграђености 1.

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција и доградња постојећих стамбених објеката под следећим условима:

- спратност П+1
- индекс искоришћености 60%
- индекс изграђености 1.

Катастарска парцела мање површине од 100m², не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објеката.

-реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу

	<p>-уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,8m;</p> <p>-минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0m,</p> <p>Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0m или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.</p> <p>-уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.</p> <p>-објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање.</p>
Индекс изграђености	Према идејном решењу 0,45 (није дефинисано планом)
Индекс заузетости %	Према идејном решењу 19,68 % (према плану 50%)
Паркирање	Према идејном решењу: 2 паркинг места (за две стамбене јединице)
Спратност објекта	Према идејном решењу " П+1 " (приземље и спрат), (према плану: П+2+Пк)
Габарит објекта, Бруто површина објекта	<p>Према идејном решењу :</p> <p> бруто приземље: 78,59 m²</p> <p> бруто спрат: 101,32 m²</p> <p>-----</p> <p>Укупно бруто изграђено: 179,91 m²</p>
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану идејног решења. (Према плану, графичком прилогу бр.5. <i>Планирана регулација и нивелација</i>).
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према идејном решењу Прибављена сагласност јужних суседа корисника КП бр. 3360 и 3359 КО Горње Стопање.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према идејном решењу
Висинске коте	Према идејном решењу
Кров	Према идејном решењу
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне	Према идејном решењу

степенице итд.)	
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према идејном решењу
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Прилаз објекту	Према ситуационом плану идејног решења са источне стране из 16. улице
Одводњавање атмосферских и површинских вода	Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Зелене површине	Према идејном решењу
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима.
Енергетска ефикасност	<u>Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда</u>
Посебни услови	<p>НАПОМЕНА:</p> <p><u>- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обавеза инвеститора је да спроведе препарцелацију предметне парцеле КП бр. 3361 КО Горње Стопање, ради издавања земљишта јавне од земљишта остале намене, према плану регулације и нивелације ПГР-а 12, а у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС, бр. 68/2019), ;лан 10, став 5.</u></p> <p>- Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и суседне парцеле.</p> <p>- Пројекат за грађевинску дозволу обавезно треба да садржи елементе заштите суседне КП бр. 3360 и 3359 КО Горње Стопање обзиром да су</p>

<p><u>топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 59. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ</p> <p>ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОБЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ</p>
<p>О локацијским условима</p>		

Саставни део локацијских услова	Идејно решење	0 - Главна свеска, бр. 05-ИДР/2021, од 24.03.2021.год., Власотинце; 1 – Пројекат архитектуре, бр. 05-ИДР-1/2021, од 24.03.2021.год., Власотинце
	Пројектант	Биро за пројектовање и извођење радова у грађевинарству "Шушулић", ул. Светозара Марковића бр. 15, Власотинце, главни и одговорни пројектант Стеван Шушулић, дипл. инж. грађ., бр. лиценце: 310 N977 15
Рок важења локацијских услова	Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.	
Напомене	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>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 др. Закон 9/2020)</p> <p>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, те ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8ђ Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др. Закон 9/2020).</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 - 742341843 - 24 са позивом на бр. 97 21-058.</p>	
Локацијске услове доставити	<ol style="list-style-type: none"> 1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања. 	

<p>Такса</p>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, и 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу</p> <p>Категорија А - кл. бр. 112111 - Стамбене зграде са два стана: Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак (за одмор и сл.), До 400 m² и П+1+Пк/ПС, 100% 57дин./m² x 179,91 m² = 10254,87</p> <p>УКУПНО: <u>10.254,87</u> дин.</p> <p>Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр.840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање локацијских услова као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и издате услове од имаоца јавних овлашћења потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предметна бр. ROP-LES-8482-LOCH-2/2021.</p>		
<p>Обрађивач</p>	<p>Руководилац групе за израду локацијских услова</p>	<p>Шеф одсека за обједињену процедуру</p>	<p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ</p>
<p>Милан Цветановић, дипл. инж. арх.</p>	<p>Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.</p>	<p>Душанка Здравковић, дипл. прав.</p>	<p>Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p>