



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-35396-LOCA-2/2021

Заводни бр.: 353-254/21-02

Датум: 23.09.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Нинослава Благојевића, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника: Агенција за инжењерске делатности и техничко саветовање, "Архитектура Тошовић", ул. Благоја Николића бр.56, Лесковац, коју заступа Марија Тошовић, дипл.инж.арх., одговорно лице пројектанта, и главни пројектант, 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, 9/2020 и 52/2021), 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 ПГР 13 - "Насеље преко пута ветеринарске станице" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 13/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(измењене)

за изградњу породично стамбеног објекта спратности По+П+1,

на КП бр. 596/14, 596/15 и 596/16 КО Лесковац

(Предмет измене локацијски услови: бр. ROP-LES-35396-LOC-1/2020; заводни бр. 353-291/20-02; од 22.12.2020. године)

Датум подношења захтева	12.08.2021.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	Физичко лице	Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Ninoslav Blagojević,
	Адреса	Лесковац
Подаци о пуномоћнику	Физичко лице	Правно лице
	Име и презиме / назив лица/ адреса	Агенција за инжењерске делатности и техничко саветовање, "Архитектура Тошовић", ул. Благоја Николића бр.56, Лесковац, коју заступа Марија Тошовић, дипл.инж.арх., одговорно лице пројектанта, и главни пројектант
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".

Документација приложена уз захтев			
1. Идејно решење			приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију			приложен
2. Остала приложена документација			- Катастарско топографски план израђен од стране: Геодетског бироа "Јовић Неша" ДОО - Лесковац Никола Н. Јовић, инж. геодезије, бр. лиценце: 02 0513 13, од 11.05.2020. године.
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-17360/2021 од 25.08.2021. год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату; • Уверење бр. 952-04-308-1811/2021 од 25.08.2021. год., издато од РГЗ-Службе за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Врање, да на КП бр. 596/14, 596/15 и 596/16 КО Лесковац нема евидентираних подземних и надземних водова. • Податак о повшини парцеле преузет са сервисне магистрале 		
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
	596/14	Лесковац	628,00m ²
	596/15	Лесковац	392,00m ²
	596/16	Лесковац	340,00m ²
	Укупно све парцеле	-----	1360,00m²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	<p>На предметним парцелама КП бр. 596/14, 596/15, 596/16 КО Лесковац не постоје израђени објекти према:</p> <p>- Копији плана бр. 952-04-065-17360/2021 од 25.08.2021., која је издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату.</p> <p>- Катастарско-топографском плану израђеном од стране: Геодетског бироа "Јовић Неша" ДОО - Лесковац, Никола Н. Јовић, инж. геодезије, бр. лиценце: 02 0513 13 од 11.05.2020. године</p>		
Постојећи објекти се	/		

БРГП која се руши / уклања	/
БРГП која се задржава	/
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима	
<p style="text-align: center;"><u>ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ ИЗМЕНА</u></p> <p>ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА</p> <p>Уз задржавање првобитно пројектованог габарита објекта, успоставља се нова позиција планираног објекта на К.П. број 596/14, К.П. 596/15 и К.П. број 596/16 КО Лесковац, а односи се на растојање на северној страни од КП 596/11 и на растојање на јужној страни од КП 596/12 и КП 596/13.</p> <p>Планирани породични стамбени објекат се позиционира на 596/14, 596/15 и 596/16 КО Лесковац са сада новим удаљењем од 3,0m (првобитно 5,0m) односно 3,56m у односу на северну границу са КП 596/11 и 7m од исте парцеле са источне стране; ново удаљење од КП 596/13 са јужне стране је 15,57m (првобитно 13,56m) и 17,21m и (првобитно 15,22m) у односу на КП 596/12 такође са јужне стране; док је са западне стране позициониран на 13,37m односно 13,12m у доносу на КП 595. Грађевинска линија новопланираног стамбеног објекта је од регулационе линије планираним решењем удаљена првобитних 7,00m на источној страни, што је остало непромењено и 3,00m од регулационе линије са северној страни, како је приказано на ситуационом плану.</p> <p>ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ / ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ</p> <p>Врши се промена прикључка на електроенергетску дистрибутивну мрежу, где је првобитно планиран један прикључак од 17,0 kW, сада се пројектују 2 прикључка са једновременом снагом од 22,0 kW. Такође, додаје се један прикључак на телекомуникациону инфраструктуру.</p> <p>Приказ новог позимирања објекта детаљно је дат у Техничком опису уз</p> <p>Пројекат архитектуре као и у Графичком прилогу/ Ситуациони план/.</p> <p>Измене које се односе на прикључке на инфраструктуру унете су у табели о</p> <p>Општим подацима о објекту и локацији у склопу Главне свеске пројекта за идејно решење.</p> <p>ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</p> <p>СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+П+1 НА КП БР 596/14, КП БР 596/15 И КП БР 596/16 КО ЛЕСКОВАЦ</p> <p>ИНВЕСТИТОР: Благојевић Нинослав, Лесковац</p> <p>ВРСТА ОБЈЕКТА: Стамбени објекат, спратности По+П+1 на КП 596/14, КП 596/15 и КП 596/16 КО Лесковац</p> <p>ЛОКАЦИЈА: Лесковац</p> <p>ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА</p> <p>Предмет пројекта је стамбени објекат спратности По+П+1 на КП 596/14, КП 596/15 и КП 596/16 КО Лесковац укупне површине 1360 m².</p> <p>Границе предметних парцела, односно парцела на којој је позициониран објекат су: са северне и источне стране КП 596/11 КО Лесковац, са јужне стране КП 596/12 и КП 596/13 КО Лесковац и са западне стране КП 595 КО Лесковац.</p> <p>На катастарским парцелама 596/14, 596/15 и 596/ 16 КО Лесковац <u>постоје изграђени објекти, већ само ниско растиње које се задржава где је то могуће</u>. На суседним катастарских парцелама не постоје изграђени објекти.</p> <p>ОПИС КЛИМАТСКИХ УСЛОВА</p> <p>Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони.</p>	

Терен на коме је предвиђена изградња објекта је раван и није потребна посебна припрема земљишта пре изградње објекта.

Доминантни ветрови су из правца севера.

ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Новопланирани објекат је позициониран на КП 596/14, КП 596/15 и КП 596/16 КО Лесковац у складу са Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења. Објекат је сталног карактера укупне бруто површине 517,95 m², а следећег габарита у приземљу: 2,65m / 3,18m / 4,44m / 3,18m / 4,01m / 0,80m / 4,94m / 5,39m / 0,80m / 5,64m / 5,05m / 1,60m / 7,94m / 2,23m / 3,85m / 9,60m.

Планирани породични стамбени објекат се позиционира на 596/14, 596/15 и 596/16 КО Лесковац удаљењем од 3,00m односно 3,56m у односу на северну границу са КП 596/11 и 7m од исте парцеле са источне стране; удаљење од КП 596/13 са јужне стране је 15,57m и 17,21m у односу на КП 596/12 такође са јужне стране; док је са западне стране позициониран на 13,37m односно 13,12 m у односу на КП 596/11. Грађевинска линија новопланираног стамбеног објекта је од регулационе линије планираним решењем удаљена 7,00m на источној страни и 3,00m од регулационе линије са северној страни, што је приказано на ситуационом плану.

ПРИЛАЗИ И ПАРКИРАЊЕ

Главни прилаз стамбеном објекту је са источне стране парцеле. На овој страни објекта се налази главни улаз у објекат, као и приступ самој парцели. Предвиђена је стаза којом се са улице приступа стамбеном објекту. Планирана је рампа од нивоа улице до приземног дела у коме се налази гаража у склопу објекта.

ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Полазни планирани параметри:

Површина КП 596/14, 596/15 и 596/16 КО Лесковац износи 1360m².

Спратност новопланираног објекта је По+П+1

Индекс заузетости парцеле је 18,15%

Индекс изграђености парцеле је 0,33

*Обликовање објекта

У архитектури и обликовању објекта доминира разиграна форма фасадних равни, која је произашла из разуђене форме основе објекта, уз примену класичних материјала. Фасада је пројектована са употребом једноставних архитектонских форми и чистих, једноставних линија. Фасадне равни обрађене су у три нијансе боја, које својим тоновима наглашавају разиграну фасадну форму. Додатна обрада фасаде између прозора је у виду самовентилисане фасаде са завршном обрадом од дрвета, WPC система са спојевима који се не виде.

Форма објекта са кубистичним утицајем има за циљ да својим обликовањем јасно дефинише предметни простор, али да не оптерети превише и уклони се у околни амбијент. Оваквим приступом обликовању планираног објекта створиће се средина која представља угодан простор за живот.

Кров је решен као четвороводни са нагибом кровних равни од 25° и кровним покривачем од црепа. Различите висине крова такође наглашавају форму објекта.

Кота готовог пода приземља објекта је +0,70m. Кота венца објекта је +6,90m у вишем делу крова и 6,22m на његовом нижем делу, а највиша кота слемена је +10,24m у односу на референтну коту терена. У делу димноводне вертикале објекат постиже своју максималну висину, тако да је кота димњака +11,40m.

Сажети технички опис из идејног решења

*Програмске и функционалне карактеристике

Објекат се састоји из једне стамбене јединице, подељене на дневну и ноћну зону а које се пројектују за потребе инвеститора, тако да се свака од њих налази на посебној етажи.

У подрумској етажи која се налази на најнижем нивоу, организоване су помоћне просторије.

Главним спољашњим степеништем се приступа делу приземља које је намењено заједничкој употреби па се ту налазе комуникација, одвојена кухиња која је повезана са комуникацијом као и са трпезаријом која је визуелно спојена са дневним боравком а физички одвојена са два степеника. Ту је и пространа тераса која наглашава овај део објекта. Из главне комуникације се такође приступа тоалету и радној соби. Из улазног простора обезбеђен је приступ гаражи и котларници. Степеништем навише долази се до првог спрата који организован као ноћна зона. Из комуникације је приступа свим собама, вешерници и тоалету. Спаваћа зона за родитеље је простор издељен на део за спавање, део за купатило и гардеробом, коме је придружен пространи балкон. Обе дечије собе у свом склопу

имају и издвојене гардеробе као и излазак на балкон.

За основне чиниоце организације стамбеног простора узете су у обзир индивидуалне и заједничке потребе у породици, које са аспекта функционалности просторно омогућавају груписање међусобно комплементарних активности, а самим тим решење постаје рационално, што и јесте била почетна идеја.

Одговарајуће груписање просторија стана смањује дужине комуникацијских путева, а њихово укрштање своди на најмању могућу меру.

Собе су пројектоване у складу са захтевима инвеститора, и имају доста природног осветљења чиме се и омогућава веза са околним простором. Ово подручје стана има индиректну везу са улазом преко унутрашње комуникације и степеништа што омогућава комуницирање без узнемиравања подручја дневног боравка.

Кухиња је природно осветљена и проветрена. Простор за ручавање је повезан са кухињом. Између дневне собе и трпезарије је успостављена широка веза која омогућава њихову просторну интеграцију, а опет одвојена са два степеника према трпезарији.

Велика површина дневног боравка као и терасе омогућава да се у тим просторијама одвијају заједничке активности свих чланова породице и друштвени контакти са посетиоцима.

ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини масивни систем са конструктивним зидовима дебљине $d=25\text{cm}$ од енергетског блока зиданог у продужном малтеру, који су у међусобном склопу са АБ хоризонталним и вертикалним серкљажима, чиме је постигнута одговарајућа сеизмичка стабилност.

Подрумски спољашњи зидови су од армираног бетона.

Спољашњи зидови су планирани од енергетског блока $d=25\text{cm}$. Преградни зидови су изведени од пуне опеке дебљине 12cm обострано малтерисани.

Подна конструкција на тлу је АБ плоча $d=10\text{cm}$.

Таваница изнад подрума, приземља и спрата је полумонтажна ситноребраста међуспратна конструкција типа "LMT" $d=16+4\text{cm}$ са хоризонталним серкљажима тако да је објекат укрупњен у хоризонталној равни.

Кровна конструкција је класична дрвена кровна конструкција од примарних и секундарних дрвених носача, са елементима према статичком прорачуну.

Сви конструктивни елементи биће изведени према димензијама које су дате у статичком прорачуну као предмету даље обраде у техничкој документацији за изградњу објекта.

Кров је решен као четвороводни са нагибом кровних равни од 25° и кровним покривачем од црепа.

За вертикалну комуникацију између етажа предвиђено је постављање унутрашњег армирано бетонског двокраког степеништа.

На објекту су планиране хоризонталне и вертикалне олучне цеви за одвођење атмосферских вода.

Око објекта планирана је стаза са нагибом према улици.

ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

*Унутрашња обрада

Зидови

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, осим у купатилу, кухињи и вешерници, где су предвиђене плочице гранитне керамике. У кухињском делу предвиђен је један ред плочица на висини од 85cm од готовог пода, а у купатилу и вешерници од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу продужним малтером, глетују и боје.

Подови

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом у прилозима пресека графичког дела Пројекта архитектуре. За усвојене подне облоге пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође дефинисане у наведеним прилозима пројектне документације. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима Пројекта архитектуре-основа приземља и основа спрата.

Плафони

Плафонске конструкције у приземљу објекта су приљубљене, израђене од кречног малтера дебљине 2cm . Плафони се боје полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање. Плафон изнад првог спрата је обрађен гипс картонским плочама на металној потконструкцији.

	<p>*Спољашња обрада</p> <p>Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Предвиђена је израда спољашњих зидова у виду сендвич зидова израђених од енергетског блока дебљине 25cm, камене вуне d=10cm, као слоја термоизолације према произвођачким детаљима и слоја опеке дебљине 12cm. Завршна обрада фасаде је у 3 тона по избору пројектанта. Део дрвета израдити као WPC систем за фасаде.</p> <p>Прилаз и стазе око објекта су изведене са завршном обрадом од Бехатон плоча преко одговарајућих слојева.</p> <p>Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од пластифицираног лима d=55mm.</p> <p>*Изолација</p> <p>Објект је комплетно термички и хидро изолован, у складу са наменом и прописима.</p> <p>Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Испод подне плоче приземља предвиђена је хидроизолација како је приказано на графичким прилозима. Објект је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем.</p> <p>*Столарија</p> <p>Спољашња и унутрашња столарија је од алуминијумских профила са вишекоморним системом профила и термопрекидом, Alumil-Smartia M11500 са трослојним стаклом 6+15+4+15+6 /Clima Guard-float-нискоемисионо/</p> <p>Унутрашња столарија урађена је као фурнирана.</p> <p>*Инсталације</p> <p>Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање иприкључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.</p> <p>Електро инсталације биће изведене према урађеном Пројекту електроенергетских инсталација, који прати важеће стандарде и прописе.</p> <p>ВиК биће изведене према урађеном Пројекту хидротехничких инсталација, који прати важеће стандарде и прописе.</p> <p>Машинске инсталације биће изведене према урађеном Пројекту машинских инсталација, који прати важеће стандарде и прописе. Грејање у објекту је на електричну енергију са топлотном пумпом.</p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта</p> <p>сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Категорија објекта: "Б"; • Класификациона ознака: 111012 <p>Стамбене зграде са једним станом:</p> <p>Издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће До 2.000 m² и П+4+Пк (ПС)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Учешће у укупној површини објекта: 100%
<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>Према ПГР-у 13 – „Насеље преко пута ветеринарске станице“ („Сл. Гласник града Лесковца“ бр. 13/13), рредметне парцеле: КП бр. 596/14, 596/15 и 596/16 КО Лесковац, налазе се узони породичног становања, Целина 2а, блок 75, директно спровођење према ПГР-у.</p> <p>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</p> <p>Породично становање</p>

Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу нових објеката:

- за слободностојећи стамбени објекат 300 m²
- за двојни објекат..... 400 m² (две по 200 m²)
- објекат у непрекинутом низу 150 m²
- полуатријумски објекат 150 m²
- објекти у прекинутом низу 200 m²

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу нових објеката:

- за слободностојећи породични стамбени објекат 10,00 m²
- двојни објекат 16,00m (два по 8,00 m)
- објекат у непрекинутом низу 5,00 m

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 4,0m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m. 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 1,50m
- 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

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 ограђују се према улици. Грађевинске парцеле могу се ограђивати 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 ограђује. 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 отварати ван регулационе линије.

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

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 1 место на једну стамбену јединицу.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

ЦЕЛИНА 2 -Стамбена зона западно од Ул.Нишке /**подцелина 2a** –стамбено насеље преко пута „Ветеринарске станице“ и 2б-нова стамбена зона дуж Булевар Николе Пашића/

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.

Посебна правила грађења за породично становање

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели:

-индекс изграђености **мак.1.0**

-индекс заузетости парцеле: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката:

Породични објекти: Спратност породичних објеката у овој зони је мах. П+2+Пк, односно највише до четири надземне етажне. 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 насрамних 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 (денivelација 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 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.

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 (денivelација 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.

Градња мањих производних објеката на грађевинској парцели у зони породичног становања: На грађевинским парцелама већим од 800m²-2000m² могуће је градити објекте мање производне делатности. У оквиру пословно-производног дела парцеле 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 у функцији главног пословног објекта су: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове.

Индекс изграђености	Планирани: 0,33 (према плану мах. 1,0)
Индекс заузетости %	Планирани: 18,15% (према плану максим. 50%)
Паркирање	<p><u>Према идејном решењу - једно гаражно место</u></p> <p>Паркирање возила за сопствене потребе власници породичног објекта, обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то <u>1пм/1стан</u>. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се: испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.</p> <p>Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености и индекса искоришћености парцеле.</p>

Спратност објекта	Према идејном решењу: (По+П+1) подрум, приземље и спрат
Габарит објекта, БРУТО ПОВРШИНА	<p>Габарит објекта према идејном решењу:</p> <p>-Подрум бруто 63,19 m²</p> <p>-Приземље бруто 235,06 m²</p> <p>-Спрат бруто 219,70 m²</p> <p>Укупна бруто изграђена површина: 517,95 m²</p> <p>Укупна бруто изграђена површина (надземно): 454,76 m²</p> <p>Укупно бруто хоријонтална пројекција: 246,86 m²</p>
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану идејног решења.
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	<p>Према ситуационом плану идејног решења:</p> <p>Растојање основног габарита планираног објекта од међне линије са суседном КП бр. 596/11, у северо-западном делу износи минимум 3,00 m, у северо-источном износи минимум 7,00m. Наведена растојања су уједно и растојања грађевинске од регулационе линије.</p> <p>Према осталим парцелама растојање је задовољавајуће, као и у односу на грађевинске линије.</p> <p><u>Према ПГР-у 13, графичком прилогу: 05. План регулације и нивелације, минимално удаљење 3,00 m</u></p>
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према идејном решењу
Висинске коте	<p>Према идејном решењу</p> <p>Слеме 10,24 m</p> <p>Венац 6,90 m</p> <p>Спратна висина 3,20 m</p>
Кров	Према идејном решењу
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне ступенице итд.)	Према идејном решењу
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 Неготинске улице
Одводњавање атмосферских и површинских вода	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.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Зелене површине	Према Идејном решењу: 72,35%
Инжењерско-геолошки услови	/
Мере заштите	/
Заштита од потреса	/
Енергетска ефикасност	ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије	/
Посебни услови	<ul style="list-style-type: none"> • Пре издавања употребне дозволе, обавеза инвеститора је да изврши спајање предметних парцела КП бр. 596/14, 596/15 и 596/16 КО Лесковац у складу са чланом 53а, став 2, Законом 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, 9/2020 и 52/2021) • Према условима за пројектовање и прикључење издатих од стране: „ЈП Урбанизам и изградња Лесковац“, заводни бр. 353-291/20-02 од 15.12.2020.год., знак: 4926/20 је наведено: Обзиром да КП бр. 596/11 КО Лесковац према јавно доступним подацима представља приватну својину физичких лица, до реализације улице Неготинске, прилаз парцели на којој је планирана градња обезбедити преко службености пролаза. Право службености пролаза приложити приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.
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	<p>-Услови за пројектовање и прикључење, бр. 80.0.0.0-D-10.02-197249-21 од 09.09.2021. године, 20700-Д.10.07. -197249/21, од 10.09.2021. издати од стране ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Лесковац";</p> <p>-Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије</p>

	бр. 80.0.0.0-D-10.02-197249-21-UGP од 09.09.2021. издат од стране ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Лесковац".
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	Према Условима за пројектовање и прикључење издатим од ЈКП Водовод, бр. РОП-35396 од 31.08.2021.г. заводни бр. 99/2021, наведено је следеће: „ЈКП Водовод-Лесковац остаје при условима које је издао под бројем 124/2020“. Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр. РОП-35396 од 07.12.2020. године, издати од стране ЈКП "Водовод", ул. Пана Ђукића бр. 14, Лесковац. Заведено под бр. 124/2020.
Услови за пројектовање и прикључење на јавни пут	Обавештење - ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац" бр. 353-254/21-02, бр. 3243/21 од 10.09.2021.год. у коме се каже: „У складу са овим остајемо при већ издатим условима. Услови за пројектовање и прикључење Издатих од стране ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац", ул. Трг револуције 45; заводни бр. 353-291/20-02, бр. 4926/20 од 15.12.2020.године
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	
1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);	
2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини	

топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);

3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 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);

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).

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).

ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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

О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	<p>0 - Главна свеска, ИДР, бр. 010/21, Лесковац, од августа 2021. године</p> <p>1 - Пројекат архитектуре ИДР, бр. 010/21, Лесковац, од августа 2021. године</p>
	Пројектант	Агенција за инжењерске делатности и техничко саветовање, "Архитектура Тошовић", ул. Благоја Николића бр.56, Лесковац, коју заступа Марија Тошовић, дипл.инж.арх., одговорно лице пројектанта, и главни пројектант, бр. лиценце: 300 J172 10
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. 840-742241843-03 са позивом на бр. 97 21-058.</p>	
Локацијске услове доставити	<p>1. подносиоцу захтева,</p> <p>2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</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, "Сл. гласник РС", бр. 15/2018 - одлика УС и 17/2018 - испр. одлуке УС),</p> <p>1. Стамбене зграде до 2000m² и П+4+Пк (ПС), категорије Б</p>	

Такса	<p>за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од:</p> <p>61 дин./m² x 517,95 m² = <u>31.594,95 дин.</u></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-35396-LOC-1/2020.</p>		
Обрађивач	Руководилац групе за израду локацијских услова	Шеф одсека за обједињену процедуру	Шеф одељења за урбанизам
Милан Цветановић, дипл. инж. арх.	Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.	Душанка Здравковић, дипл. правник	Јасминка Миленковић, дипл. правник