

**ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО - КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ  
ГРАДА ЛЕСКОВЦА**

На основу члана 53 а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гл. РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС и 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) , члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015) , Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015 и 114/2015), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015) и Плана генералне регулације 19 (Сл. гл. Града Лесковца,18/15), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за за реконструкцију и доградњу-надградњу породично стамбеног објекта у Доњем Синковцу на К.П. бр.1145 , К.О Доње Синковце, Град Лесковац

<b>Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова</b>	353-267/2016-02 од 22.09.2016. године РОП-ЛЕС-23497-ЛОЦ-1/2016	28.10.2016. године
<b>Предмет</b>	Локацијски услови за реконструкцију и доградњу-надградњу породично стамбеног објекта у Доњем Синковцу на К.П. бр.1145 , К.О Доње Синковце	
<b>Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса</b>	Жарко Цветковић из Лесковца, Ул. Лебански пут бр. 31	
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18	
<b>Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле, врста земљишта и култура</b>	-КП бр. 1145 , К.О Доње Синковце у Доњем Синковцу, Град Лесковац П=376 м <sup>2</sup> -култура -њива 2. класе -врста земљишта-грађевинско земљиште изван граница грађевинског подручја	
<b>Статус и врста објекта на парцели</b>	-породично стамбена зграда са две стамбене јединице, П објекта у основи 91 м <sup>2</sup> , корисна површина, стан бр. 1 П=77 м <sup>2</sup> , стан бр. 1 П=65 м <sup>2</sup> -објекат уписан по закону о озакоњењу објеката -спратност П+1	
<b>Право на земљишту подносиоца</b>	Својина, приватна, Цветковић (Милан) Миливоје- 50/91 идеалних делова Цветковић (Миливоје) Жарко -41/91 идеалних делова	
<b>Приложена документација уз захтев</b>	-Идејно решење бр. 46/16 од септембра 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18 -Овлашћење којим инвеститор опуномоћује АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18 -Катастарско-топографски план за КП бр.1145 , израђен од стране Геокота из	

	<p>Лесковца  -Потврда издата од стране МЗ Коста Стаменковић  -Оверена сагласност сувласника од 07.09.2016. год.-ов I бр.15237/16  -Решење о грађевинској и употребној дозволи бр.351-3813/10-02 од 14.01.2011. год.</p>
<p><b>Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра на основу члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015)</b></p>	<p>-Копија катастарског плана водова бр. 956-04-206/2016 од 19.10.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац</p> <p>-Копија плана бр. 952-04-206/2016 од 19.10.2016. год.издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац</p>
<p><b>Плански основ</b></p>	<p><b>План генералне регулације 19, (Сл. гл. Града Лесковца,18/15)</b></p>
<p><b>Класификација и категоризација објеката на основу члана 7. Правилника о класификацији и објекта</b></p>	<p><b>Доминантна намена:</b>  <b>Назив:</b>  Стамбене зграде са два стана</p> <p><b>Објашњење:</b>  Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак (за одмор и сл.)</p> <p><b>Додатни критеријум:</b>  До 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк/ПС</p> <p><b>Класификациони број:</b> 112111  <b>Категорија :</b>А  <b>Процент заступљености:</b> 100.00 %</p>
<p><b>Постојећа намена парцеле у простору</b></p>	<p>Породично становање</p>
<p><b>Намена земљишта по плану намена површина из Плана генералне регулације 19 (Сл. гл. Града</b></p>	<p>Индивидуално породично становање-спровођење по ППР-у 19</p>

Лесковца,18/15)																																																																																										
Објекти предвиђени за рушење на парцели-	нема																																																																																									
<p>Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа- Плана генералне регулације 19 (Сл. гл. Града Лесковца,18/15)</p>	<p><b>К.П. бр.1145 , К.О Доње Синковце</b>, Град Лесковац налази се по плану намена површина из Плана генералне регулације 19 (Сл. гл. Града Лесковца,18/15) у урбанистичкој подцелини 1А, за коју важе следећа правила и услови грађења:</p> <p><b>2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА</b></p> <p><i>2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене</i></p> <p>Нова функционална организација доприноси формирању амбијента, који ће подићи вредност и атрактивност простора. Поред физичких структура у формирању просторно-функционалних целина, важну улогу треба да имају и отворени простори. Обликовањем простора потребно је постићи визуелни ефекат, а истовремено омогућити безбедно обављање планираних активности.</p> <p>Комплекси у оквиру радне зоне, се уређују у складу са савременим потребама уз могућност уситњавања и укрупњавања у складу са прописаним условима за формирање грађевинских парцела парцелацијом постојећих и нових. Прилази комплексима се планирају преко саобраћајница у оквиру којих се они инфраструктурно опремају. Око и унутар комплекса неопходно је применити систем заштите од пожара и акцидентних ситуација.</p> <p>Становање у приградском насељу изграђено као породично становање ниских густина становања унапредити обликовањем по енергетски прихватљивим принципима. Неизграђене просторе изградити по принципима равнотеже и склада према планираним наменама. Употпуњавање основне намене пратећим садржајима услужног карактера простор добија облик примерен савременом животу.</p> <p>Приликом градње нових објеката, штитити суседне објекте у конструктивном смислу, и не угрожавати услове живота на суседним парцелама и парцелама у окружењу. Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење, рампе и сл.), постићи хармоничан однос са планираним структурама, створити пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.</p> <p>Графичким прилогом - План намене површина дефинисана је <i>доминантна намена као основна намена</i>. Компатибилне намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 12. У случају урбане трансформације обавезна је израда Плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта.</p> <p>Табела 6 - Табела основних и компатибилних намена</p> <table border="1" data-bbox="492 1394 1521 1717"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="7">ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА</th> </tr> <tr> <th>Јавне службе</th> <th>Зелен.</th> <th>Спорт и рекреација</th> <th>Комунал. објекти</th> <th>Саобрћ. објекти</th> <th>Инфр.</th> <th>Станов.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="9" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">ОСНОВНА НАМЕНА</td> <td>Јавне службе</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>+</td> </tr> <tr> <td>Зеленило</td> <td>-</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>-</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Спорт и рекреација</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Комунални објекти</td> <td>-</td> <td>+</td> <td>-</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Саобраћ. објекти</td> <td>-</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Инфраструктура</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Становање</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> </tr> <tr> <td>Услуге</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> </tr> <tr> <td>Привређивање</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Могуће пратеће намене су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену. Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.</p> <p><i>2.3.2. Локације за које је предвиђена израда урбанистичког пројекта</i></p>			ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА							Јавне службе	Зелен.	Спорт и рекреација	Комунал. објекти	Саобрћ. објекти	Инфр.	Станов.	ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	Саобраћ. објекти	-	+	+	+	+	+	-	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	Становање	+	+	+	+	+	+	+	Услуге	+	+	+	+	+	+	+	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-
				ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА																																																																																						
		Јавне службе	Зелен.	Спорт и рекреација	Комунал. објекти	Саобрћ. објекти	Инфр.	Станов.																																																																																		
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+																																																																																		
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-																																																																																		
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-																																																																																		
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-																																																																																		
	Саобраћ. објекти	-	+	+	+	+	+	-																																																																																		
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-																																																																																		
	Становање	+	+	+	+	+	+	+																																																																																		
	Услуге	+	+	+	+	+	+	+																																																																																		
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-																																																																																		

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације и урбанистичко-архитектонско обликовање површина јавне намене, може се утврдити промена и прецизније дефинисање планираних намена, у оквиру планом дефинисаних компатибилности, без спровођења процедуре измене плана.

Урбанистички пројекат ради се за целину дефинисану планом (грађевински комплекс). Дозвољена је фазна реализација простора, унутар целине за коју се прописује Урбанистички пројекат. Фазност реализације дефинисати Урбанистичким пројектом, у складу са правилима парцелације (минималном и максималном) парцелом.

За даљу планску разраду Урбанистичким пројектом (УП), предвиђаја се локација:

УП<sub>1</sub> – Просторни обухват **ЗОНЕ 4 и 5** обележен у прилогу спровођење плана, која се налази на КП бр.855/1, 855/3, 856, 857 и 858 КО Доње Синковце у власништву институција града Лесковца, где су Планом дефинисане границе планираних јавних намена и верског комплекса као остале намене, према условима прописаним овим Планом.

#### **2.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Повећање енергетске ефикасности у секторима зградарства, пословних комплекса и комуналних услуга, представља циљ, а истовремено и велики потенцијални извор енергије. Планским решењем омогућује се доступност система даљинског грејања и природног гаса свим потрошачима. Тиме се омогућава супституција коришћења електричне енергије и класичних фосилних енергената. Усмеравање оријентације објеката у односу на положај локације према ружи ветрова, као и њихова материјализација савременим материјалима омогућава додатну уштеду енергије. Дата могућност за коришћење обновљивих извора енергије даје додатни допринос повећању енергетске ефикасности објеката свих намена.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства („Сл. гласник РС“ бр. 61/11). Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

#### **2.5. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

У обухвату плана није евидентирано културно ни природно наслеђе.

##### **2.5.1. Општи услови и мере заштите животне средине, живота и здравља људи**

На основу процене могућег еколошког оптерећења појединих просторних целина, могу се издвојити, релативно хомогене зоне и појасеви са ризиком од загађивања животне средине:

- коридор државног пута првог реда са саобраћајним оптерећењем већим од 2000 возила/дан и повременим превозом опасних и запаљивих материја;
- подземне и површинске воде разноврсним токсичним материјама које се користе код привредних делатности (пестициди, минерална ђубрива и сл.), неразградљивим материјама (пластика и сл.) и кабастином отпадом из домаћинства.

Основни циљ коме се тежи уређењем простора јесте: *заустављање деградације и унапређење квалитета животне средине.*

Применом мера заштите, потребно је побољшати укупан квалитет животне средине:

- унапредити квалитет становања;
- планирати стамбене и пословне објекте на 8°MCS сеизмичког интензитета;
- превентивно штитити планиране активности /првенствено у пословним и комерцијалним комплексима/ у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења;
- ускладити планом дозвољене делатности са заштитом животне средине;
- прикључити што већи број корисника на централизовани систем грејања (гасовод);
- планирати изградњу саобраћајне мреже са алтернативним правцима; ширину саобраћајница дефинисати у зависности од зарушавања и могућности прилаза објектима у фази спасавања затрпаних;
- уредити планиране пешачке и бицикличке коридоре у циљу глобалног усмеравања грађана, на смањење коришћења моторних возила;

- успоставити зоне заштитног зеленила око путне инфраструктуре – саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила.

## 2.6. ОПШТИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

### 2.6.1. Јавне саобраћајне и пешачке површине

У циљу обезбеђивања несметаног кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица: *тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица*, међусобно требају бити повезани и прилагођени за оријентацију, са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

#### Тротоари и пешачке стазе

- Максимална вредност *попречног нагиба* уличних тротоара и пешачких стаза, управно на правац кретања, треба износити 2%;

- У коридорима основних пешачких кретања не постављати стубове, рекламне паное или друге препреке;

- Делови зграда као што су балкони, еркери, viseћи рекламни панои и сл., који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, треба уздигнути најмање 3,00m; а доње делове крошњи дрвећа, треба уздигнути најмање 2,50m, у односу на површину по којој се пешак креће.

#### Пешачки прелази

- Место пешачког прелаза треба бити јасно означено, тако да се разликује од подлоге тротоара;

- Пешачки прелаз треба бити постављен под правим углом у односу на тротоар;

- За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45cm и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

#### Места за паркирање

- Места за паркирање возила, која користе лица са посебним потребама, уколико постоје могућности, треба предвидети у близини улаза у објекат (стамбено-пословни и пословно-стамбени; објекат пословне и друге намене);

- Најмања ширина ових места за паркирање износи 3,50m и означавају се знаком приступачности;

- Број потребних паркинг места одређује се према следећим нормативима:

- На паркиралиштима уз стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, и уз објекте осталих намена за јавно коришћење, предвидети најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;

- На паркиралишту уз бензинску пумпу, предвидети најмање једно место, од укупног броја места за паркирање.

### 2.6.2. Прилази до објеката и знакови за оријентацију

*Прилазе до објеката* предвидети на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- Рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76cm;

- Спољним степеницама и степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm.

*Рампе за пешаке и инвалидска колица:* Савладавање висинских разлика до 76cm између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи, тако да:

- Нагиб рампе није већи од 1:20, а изузетно може износити 1:12 за кратка растојања; највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m; рампе дуже од 6m, а највише до 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150cm (изузетно 140cm);

- Најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз износи 90cm;

- Су заштићене са спољних страна ивичњацима висине 5cm, ширине 5-10cm и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70cm, односно 90cm;

- Је површина рампе чврста, равна и отпорна на клизање;

- Се за савладавање већих висинских разлика могу у посебним случајевима применити двокраке рампе, са одмориштем min 150cm између супротних кракова, обезбеђене

оградом, рукохватима или зидовима.

*Степенице и степеништа:* Прилагодити коришћењу лица са посебним потребама у простору:

- најмања ширина степенишног крака треба бити 120cm;
- најмања ширина базишта треба бити 33cm, а највећа дозвољена висина степеника 15cm; чела степеника у односу на површину базишта требају бити благо закошена, без избочина и затворена, у контрастној боји у односу на боју базишта;
- између одморишта и степеника на дну и врху степеништа постоји контраст у бојама;
- површина подеста на удаљености од најмање 50cm од почетка силазног степеништа треба имати различиту тактилну и визуелну обраду;
- ступеник у дну степенишног крака треба бити увучен у односу на површину којом се крећу пешаци.

*Подизне платформе:* Савладавање висинских разлика до висине од 90cm, (у случају када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, степеницама и степеништем), вршити подизним платформама. Платформу предвидети као плато величине најмање 110x140cm, са погонским механизмом, ограђен заштитном оградом.

*Знакови* и табле за обавештавање и натписне плоче, (знакови за оријентацију –скице, планови, макете и др.; путокази; функционални знакови –којима се дају обавештења о намени појединих простора: паркиралишта, гараже, лифтови и др.), требају бити видљиви, читљиви и препознатљиви.

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

У планском обухвату највећи део земљишта је у грађевинском подручју, а чине га грађевинско и водно земљиште, на којима се дефинишу услови градње јавне и остале намене у оквиру одређених просторних целина (зона/подзона), на основу којих ће се вршити спровођење Плана директном применом.

Један део просторног обухвата изван граница грађевинског подручја Плана чини пољопривредно и шумско земљиште, за која се према одређеним целинама прописују правила за спровођење Плана директном применом.

#### ***3.1. Грађевинско земљиште***

Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним целинама - зонама).

##### ***3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела***

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у планском обухвату ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, врше се пројектом парцелације, препарцелације и исправке граница по условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним Планом за карактеристичне зоне основне намене.

*Породично становање у приградском насељу:* Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.

*Најмања грађевинска парцела* за изградњу: 1) породично становање непољопривредног домаћинства -слободностојећег је 300,00m<sup>2</sup>, објеката у непрекинутом низу је 150,00m<sup>2</sup> и објеката у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је 200,00m<sup>2</sup> (за двојни објекат 400,00m<sup>2</sup> –две по 200,00m<sup>2</sup>); --са пословањем је 600m<sup>2</sup>. 2) мешовито становање -породичног стамбеног објекта и мале привреде је 800m<sup>2</sup>; -породичног стамбеног објекта и пољопривреде је 1500m<sup>2</sup>.

*Најмања ширина грађевинске парцеле* –фронта према улици за изградњу: 1) породично становање непољопривредног домаћинства -слободностојећег породичног стамбеног објекта и породичног стамбеног објекта са пословањем је 10,00m, објеката у непрекинутом низу је 5,00m и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00m, а за двојне објекате 16,00m (два по 8,00m). 2) мешовито становање -породичног стамбеног објекта и мале привреде је 20,00m.

*Најмања грађевинска парцела за изградњу компатибилних садржаја:* у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је 400m<sup>2</sup>; као други објекат на парцели породичног становања је 600m<sup>2</sup>. Максимална површина грађевинске парцеле је 800m<sup>2</sup>. Најмања ширина грађевинске парцеле – фронта према улици за изградњу компатибилних садржаја је 15m.

На грађевинској парцели чија је површина и ширина мања од најмање утврђене површине и ширине, могуће је за: *непољопривредно домаћинство* –изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекса изграђености до 1,0 и индекса искоришћености 60%; *мешовито становање* –изградња или реконструкција објекта спратности до П+1, индекса изграђености до 0,6 и индекса искоришћености 40%.

*Зона привређивања и пословања:* За изградњу нових комплекса -минимална површина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети, сервис и др.) је 800m<sup>2</sup>; минимална ширина парцеле – фронта према улици је 16m.

### 3.1.2. Општа правила грађења

Дефинисана су као скуп општих међусобно зависних правила која се примењују у свим зонама.

#### - *Правила за изградњу нових објеката*

Грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката. Висину новог објекта у блоку ускладити са преовлађујућом висином објеката у блоку, наспрамном блоку и окружењу. Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног овим планом уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају на зиду новог објекта према суседу дозвољени су отвори само за нестамбене просторије.

#### - *Правила за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели*

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања/доградње. У случају замене објекта новим, поштовати све урбанистичке параметре и условљености дефинисане овим планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др). За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија. Уколико постојећи објекат има урбанистичке параметре мање од параметара датих овим планом, могућа је доградња, уз поштовање следећих услова: 1)неопходно је обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели или јавном паркингу; 2)доградња може бити у виду анекса, односно у приземљу или другим деловима и етажама објекта, у складу са правилима овог плана; 3)дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. обавезно је поштовати правила о позиционирању објеката на парцели; 5)дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији; 6)доградња нових етажа постојћих објеката могућа је у оквиру планом дозвољених висина; 7)код доградње постојећих етажа поштовати правила везана за прелазак делова објекта (балкони, терасе, настрешнице и сл.) преко грађевинске линије, а у случају да постојећа грађевинска линија прелази максималну дефинисану линију грађења није дозвољено упуштање делова објекта; 8)дограђени део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др); 9)приликом доградње нових етажа дозвољено је формирање кровних баца које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде.

#### - *Правила регулације за постојеће објекте, који нису у складу са планираном наменом, до привођења простора новој намени*

Постојећи објекти, легално грађени, а који су у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструирати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених, пословних и производних објеката за побољшање услова живота и рада сматра се обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене; Реконструкција свих врста инсталација; Адаптација простора унутар постојећег габарита; За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12m<sup>2</sup>.

#### - *Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију*

Хоризонтална регулација је дефинисана у графичком прилогу бр.5. План регулације и нивелације по следећим критеријумима: Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице,

тротоара, инфраструктурне мреже). Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Концепт изградње, тј. *типологија објеката* на парцели дефинисана је положајем грађевинских линија према суседним парцелама. Издвојени су следећи типови објеката: а) слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле); б) у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); в) у прекинутом низу или једнострано узидани "двојни" (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле). Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице; бочне суседне парцеле; и унутрашњу суседну парцелу. На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката у зависности од намене и типологије градње. Правила за позиционирање објеката на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др.) овим планом су дефинисана за сваку појединачну намену у складу са типологијом градње. У зони у којој постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови), као и за парцеле које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног (сукорисничког) пролаза, позиција објекта на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др) утврђује се локацијским условима у складу са правилима овог плана за одговарајућу типологију градње и на основу позиције већине изграђених објеката у блоку (зони, окружењу). Надземна грађевинска линија - код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је 3,0m у стамбеним и 10,0m у радним зонама. У зони изграђених 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 границе парцеле.

*- Висинска регулација*

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). Дозвољена висина објеката дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. У односу на нагиб терена, висина објекта је: 1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом); 2) на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца; 3) на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m; 4) на терену у паду са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; 2) кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте; 3) за објекте на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута; 4) за објекте на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих горе наведених правила; 5) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

*- Архитектонско обликовање објекта*

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор. Није дозвољено да се, доградњом постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа. За



осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре- кровне баце. Даје се могућност формирања мансардног крова који се пројектује као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг. Мансардни кров обавезно решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240 cm.

*- Позиционирање грађевинских елемената објекта*

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар дефинисаних грађевинских линија али су Планом дозвољена и одређена одступања појединих делова објеката од грађевинске и регулационе линије. Упуштање делова објекта у јавну површину (одступање од регулационе линије). Код објеката постављених на регулацији (грађевинска и регулациона линија се поклапају), дозвољена су следећа одступања тј. упуштања делова објекта у јавну површину саобраћајнице (тротоар): 1) грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а) излози локала: 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу); б) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже: 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m; в) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом: 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m; г) конзолне рекламе: 1,20m на висини изнад 3,00m; 2) грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,20m, али само у случају када најмања ширина тротоара износи 3,00m и на висини изнад 3,00m; у том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља. Упуштање делова објекта ван грађевинске линије је дозвољено у следећим одступањима тј. упуштања делова објекта ван задатих грађевинских линија (дефинисаних правилима за позиционирање објеката на парцели за сваку појединачну намену у складу са типологијом објеката): грађевински елементи објекта (еркери, дократи, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а) 1,20m на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља; б) 0,60m (односно 0,90m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50m (односно 2,50m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и в) 1,20m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00m, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља). Упуштање подземних етажа ван грађевинске линије /подземне и подрумске етаже/ могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној површини. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. Позиционирање отворених спољних степеница могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Уколико овакве степенице савлађују висину преко 0,90m онда улазе у габарит објекта. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

*- Паркирање и гаражирање*

За потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, паркирање и гаражирање се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према прописаним нормативима у поглављу 2.2.2. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели.

*- Уређење грађевинских парцела, ограђивање и озелењавање*

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање

ван простора суседа. *Нивелација парцеле* наспањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. *Слободне и зелене површине на парцели* одређене су минималним процентом зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње. *Ограђивање грађевинске парцеле у стамбеној зони* може се извести зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m, а у *радној зони* (производни и пословни објекти, складишта, радионице, сервиси и сл.) зиданом или транспарентном оградом до максималне висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна градска служба. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа). Све врсте ограде постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90m одређује градска служба надлежна за послове саобраћаја. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле посебне намене, ограђују се на начин који одреди надлежна градска управа.

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

### **3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама**

Према планираној намени извршено је зонирање при чему су одређене просторне целине истих карактеристика где се примењују следећа правила:

#### **ЗОНА 1 -Породично становање у приградском насељу**

За зону породичног становања ниских густина насељености ГН=(10-50ст/ха) ГС=(до 10стана/ха) у комбинацији са пословањем, прописују се заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама.

#### **Заједничка правила за зону**

- *Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони*

*Доминантна намена:* претежно породично становање у комбинацији са пословањем, мала привреда и пољопривредна делатност (дуж линијских центара пословање).

*Пратеће намене у оквиру зоне становања:* услужне делатности, мешовито пословање-трговина на велико и мало, услуге, мала привреда под одређеним условима, радне зоне-мањи производни погони, објекти и површине јавних намена и објекти комуналне инфраструктуре.

*Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони:* све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становање. Обзиром на карактер самог насеља не предвиђа се урбана обнова односно претварање породичног у вишепородично становање.

- *Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели*

Дефинисани су сразмерно величини грађевинске парцеле према следећим критеријумима:

1)**породично становање непољопривредног домаћинства** –мах.индекс изграђености износи 1,0, мах.степен заузетости 50%; --са пословањем мах.индекс изграђености износи 1,0, мах.степен заузетости 40%., 2)**мешовито становање** - породичног стамбеног објекта и мале привреде мах.индекс изграђености износи 1,0, мах.степен заузетости 30%, -породичног стамбеног објекта и пољопривреде износи 0,6, мах.степен заузетости 20%.

- *Највећа дозвољена спратност и висина објеката*

**Породични објекти:** Минимална спратност основног објекта за становање: П

(приземље), мах.П+1+Пк; 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.

Пословни објекти: 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).

Производно-привредни објект: Производно- привредни објекат може се градити уз главни стамбени објекат или посебно; Спратност објекта (производног-привредни) је мах. П+1(приземље и једна етажа);

Помоћни објект: Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража), могу да буду у склопу основног објекта или посебно, у том случају површина износи мах.30m<sup>2</sup>.

Спратност помоћних објеката у функцији становања (оставе, гараже, летње кухиње) 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 помоћног објекта не може да прелази висину главног објекта.

Економски објекат: Спратност економских објеката може да буде мах.П+Пк (приземље и поткровље).

*Подземну етажу* -(подрумске или сутеренске просторије) у стамбеним и нестамбеним наменама предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

*На грађевинској парцели чија је површина и ширина мања од најмање утврђене површине и ширине за:*1)**породично становање непољопривредног домаћинства** могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекса изградњености до 1,0 и индекса искоришћености 60%. 2)**Мешовито становање** могућа је изградња или реконструкција објекта спратности до П+1, индекса изградњености до 0,6 и индекса искоришћености 40%.

- *Растојање између грађевинске и регулационе линије*

У зонама у којима постоје изградњени објекти (потпуно или делимично формиран блокови) надземна грађевинска линија се одређује према постојећој регулацији (на основу позиције већине изградњених објеката у блоку, зони, окружењу –мин 50%); Код изградње нових објеката надземна грађевинска линија: 1)**породично становање непољопривредног домаћинства** –удаљење грађевинске од регулационе линије за породични стамбени објекат је min.3.0m, а за пословно-стамбени објекат min.5,0m. 2), **мешовито становање** (становање у комбинацији са малом привредом и пољопривредом) -удаљење грађевинске од регулационе линије не може да буде мање од 5,0m.

У зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте је **5,0m**.

- *Позиционирање објекта на грађевинској парцели*

Дефинисано је према претежној намени: 1)**породично становање непољопривредног домаћинства** -*најмања дозвољена удаљеност* новог објеката међусобно и од граница парцела, као и од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0m. 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: 1.Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50m, на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50m; 2.Двојне објекте на бочном делу дворишта је 4,00m; 3.Први или последњи објекат у непрекинутом низу је 1,50m. *За зоне изградњених 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 на удаљености од 1,00m и на делу бочног дворишта јужне оријентације је 3,00m. 2)**мешовито становање** (становање у комбинацији са делатностима мале привреде) -*Међусобна удаљеност* спратних стамбених објеката на истој грађевинској парцели је мин.10,0m, а између приземних слободностојећих објекта је 6,0m. Међусобна минимална удаљеност стамбених или нестамбене намене слободностојећих објеката на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,0m. износи 6,0m. За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,0m међусобна удаљеност износи мин.5,0m. *Удаљеност објеката од границе парцеле* - растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног или

нестамбеног објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50m, а двојних и објеката у прекинутом низу је 4,0m.

3) **мешовито становање** (становање у комбинацији са делатностима пољопривреде) - Грађење економских објеката на парцели са карактером пољопривредног домаћинства у оквиру економских дворишта која се непосредно граниче са економским деловима суседних парцела, не може бити на растојању од границе суседне парцеле мањем од 1,0m. Грађење економских објеката у делу парцеле који се непосредно граничи са стамбеним двориштем суседне парцеле не може бити на растојању мањем од утврђеног минимума за међусобно растојање економских од стамбених објеката на истој и суседним парцелама а то је 15,0m. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 3,0m. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката не може бити мање од 5,0m од границе парцеле. Ако се економско двориште формира уз јавни пут растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се, на основу преовлађујуће грађевинске линије суседних објеката увећаним за најмање 3,0m зеленог појаса. Пољопривредна производња типа повртаство, воћарство, цвећарство, са мањим допунским објектима за производњу (стакленици, мини погони за прераду пољопривредних производа -воћа, поврћа и др.) постављеним и изграђеним у складу са условима парцеле и окружења, може се организовати у склопу окућнице пољопривредног домаћинства. Економски објекти који се, у економском делу парцеле, могу градити су: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу, пушнице, сушионице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила и др. Економски објекти типа сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, испусти за стоку) предвиђају се у оквиру приградских стамбених зона по ободу границе грађевинског подручја. Да су удаљени од стамбених објеката најмање 15,0m (мин 5,0m од улице када јер у питању парцела са нагибом терена према јавном путу - навише), Да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и других нечистоћа, Да имају обезбеђено и изграђено место за ђубриште која мора бити удаљено од стамбених објеката мин. 20,0m, Да су смештени у економском делу грађевинске парцеле, Постављање објеката (стамбених, пословних, помоћних, пољопривредних, осим кошева за кукуруз), дуж границе са суседом врши се под следећим условима: Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште). На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења растојања минималне висине парапета  $h=1,80m$ , површине до  $0,80m^2$ . Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити мин. 0,50m, изузев у зонама где постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтovima парцеле) где је минимална удаљеност 0,00m. Изградња кошева за кукуруз може се изводити на удаљености мин.1,0m од свих заједничких међа. У непосредној близини јавних објеката (дечје установе, школе, црква, амбуланта итд.)у кругу од 50,0m не могу се градити објекти за сточарску робну производњу, ни за сопствене потребе.

- *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели*

**1. Градња на грађевинској парцели намењеној за становање** -На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат у функцији становања. На грађевинској парцели намењеној породичном становању у зонама породичног становања мањих густина у изузетним сучајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени урбанистички критеријуми који су утврђени за зону. Стамбене објекте поставити тако да у случају поделе на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавну површину. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат пословни који не угрожава зону становања.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% површине објекта. Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70%. Пословни објекат је објекат у коме део за пословање износи преко 70% (у склопу чисто пословног објекта може се планирати простор за боравак- апартманског типа). Намена другог објекта: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од  $20m^2$ .

Намена помоћних објеката: остава мање од 20m<sup>2</sup>, оgrade, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључка на канализациону мрежу). Оставе за огрев, гаража, летња кухиња могу се планирати и у саставу основног објекта или другог објекта на парцели.

**2. Градња на грађевинској парцели намењеној за становање и пословање** -На парцелама већим од 600m<sup>2</sup>, где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте.

**3. На грађевинској парцели намењеној породичном становању са објектима, услужне, занатске и производне делатности** -На парцелама већим од 800m<sup>2</sup>, могуће је поред основног стамбеног објекта градити објекте пословања и производње мали производни погони и објекти комерцијалних и услужних делатности (стоваришта, велепродаја). У оквиру производног -пословног 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 примарну функцију становања. Објекат може се градити као слободностојећи. Помоћни објекти: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове, који су у функцији главног пословног објекта.

**4. На грађевинској парцели намењеној породичном становању за пољопривредна домаћинства (стамбени и економски део парцеле)** -Економски објекти се могу градити искључиво у зони породичног становања ниских густина насељености на парцелама пољопривредног типа домаћинства у оквиру економског дворишта које се мора организовати у дубини грађевинске парцеле. На парцелама већим од 1500m<sup>2</sup>, могуће је градити објекте становања и пољопривредне делатности: У оквиру стамбеног дела парцеле дозвољава се изградња следећих објеката: Основни објекат: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат. Помоћни објекти: летња кухиња, гаража и остава мања од 20m<sup>2</sup>, оgrade, бунари и септичка јама, (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног објекта или другог објекта на парцели. У оквиру економског дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: Сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети; Пушнице, сушионице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацин хране и објекти намењени исхрани стоке и др. Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, економски улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

#### **Посебна правила за зону становања**

Зона становања подељена је према специфичностима на осам подцелина у којима се поред општих и заједничких правила примењују и следећа посебна правила градње у подцелинама.

#### **ЗОНА 1/подзона 1а,б/ -Породично становање са објектима, услужне, занатске и производне делатности**

Реализује се према смерницама за породично становање непољопривредног домаћинства. Појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су: а) комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б) мање производне јединице –мали занатски и производни погони: мале фирме за прераду пољопривредних производа, пекарску производњу, механичарске радионице, мања складишта пољопривредних производа, пољопривредног и грађевинског материјала, итд. Комерцијални, пословни и производни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1) приступи -улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2) уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50m; 3) организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; 4) својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од некавалитетних материјала; 5) није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели –дворишту; 6) привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству -буком, загађењем, саобраћајним

	<p>оптерећењем, итд; 7)у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00m према контактним парцелама друге намене и 6,00m према улици; 8)на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 м<sup>2</sup>.  <i>За грађевинске парцеле орјентисане ка подцелинама 1в и 1г могу да се примене поред наведених и правила грађења прописана за подзоне 1в и 1г.</i></p>
<p><b>Правила грађења и опис планиране доградње и реконструкције објекта на парцели, на основу захтева инвеститора –Идејног решења бр. 46/16 од септембра 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18 Лесковац која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Плана генералне регулације 19 (Сл. гл. Града Лесковца,18/15), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015)</b></p>	<p><b>-Правила грађења:</b></p> <p><b>-Габарит и површина планираног објекта:</b>  У свему као у Идејном решењу бр. 46/16 од септембра 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18:</p> <p><b><u>-постојеће стање</u></b></p> <p><b>-габарит објектау свему као у Идејном решењу бр. 46/16 од септембра 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18</b></p> <p><b>-укупна БРУТО површина приземља: 92.90 м<sup>2</sup></b>  <b>-укупна НЕТО површина приземља: 76.90 м<sup>2</sup></b></p> <p><b>-укупна БРУТО површина приземља: 80.50 м<sup>2</sup></b>  <b>-укупна НЕТО површина приземља: 64.55 м<sup>2</sup></b></p> <p><b>-УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРГП: 173.40 м<sup>2</sup></b>  <b>-укупна НЕТО површина ОБЈЕКТА: 141.45 м<sup>2</sup></b></p> <p><b>-индекс заузетости парцеле:-постојећи – 25 %</b>  <b>-индекс изграђености парцеле:-постојећи – 0,46</b></p> <p><b>-спратност (надземних и подземних етажа): П+1,</b>  <b>-висина објекта:</b>  <b>-8.08 цм и 5.00 м (слеме)</b>  <b>-број паркинг места: 2</b>  <b>-материјализација фасаде: демит фасада</b>  <b>-нагиб крова: 33° и 36°</b>  <b>-материјализација крова: цреп</b>  <b>-намена објекта: стамбени-индивидуално-породично становање.</b>  <b>-прилаз објектима- пешачки и колски :директни са јавне површине са источне стране парцеле</b>  <b>-к а р а к т е р(стални или привремени):-стални</b></p> <p><b><u>-планирано стање</u></b></p> <p><b>-габарит објектау свему као у Идејном решењу бр. 46/16 од септембра 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18</b></p> <p><b>-укупна БРУТО површина приземља: 92.90 м<sup>2</sup></b>  <b>-укупна НЕТО површина приземља: 76.90 м<sup>2</sup></b></p> <p><b>-укупна БРУТО површина приземља: 110.07 м<sup>2</sup></b>  <b>-укупна НЕТО површина приземља: 103.36 м<sup>2</sup></b></p> <p><b>-УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРГП: 180.26 м<sup>2</sup></b>  <b>-укупна НЕТО површина ОБЈЕКТА: 202.45 м<sup>2</sup></b></p>

	<p>-индекс заузетости парцеле:-постојећи – 25 %  -индекс изграђености парцеле:-постојећи – 0,54</p> <p>-спратност (надземних и подземних етажа): <b>П+1</b>,  -висина објекта:  -8.08 цм и 6.76 м (слеме)  -број паркинг места: 2  -материјализација фасаде: демит фасада  -нагиб крова: 33° и 20°  -материјализација крова: цреп  -намена објекта: стамбени-индивидуално-породично становање.  -прилаз објектима- пешачки и колски :директни са јавне површине са источне стране парцеле  -к а р а к т е р(стални или привремени):-<b>стални</b>  -етапност изградње (цео објекат или део): <b>цео</b></p> <p>-<b>Хоризонтална регулација:</b> у свему према идејном решењу бр. 46/16 од септембра 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18  -<b>Вертикална регулација:</b> у свему према идејном решењу бр. 46/16 од септембра 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18  -<b>Услови за уређење грађевинске парцеле:</b> у свему према идејном решењу бр. 46/16 од септембра 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18</p>
<p><b>Право приговора:</b></p>	<p>Подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Лесковца преко овог органа у року од 3 дана од дана достављања ових услова</p>
<p><b>Услови прикључења и изградње инфраструктурне мреже, на основу Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015) и на основу Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015)</b></p>	<p>-Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, нису прибављани јер је објекат прикључен на комуналну инфраструктуру и планираном доградњом и реконструкцијом се не изводе нове инсталације</p>

<b>Таксе:</b>	На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, <b>градска административна такса за израду услова</b> износи <b>29.05 м<sup>2</sup> x 57 дин/м<sup>2</sup>= 1655,85</b> динара и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. <b>840-742341843-24</b> , са позивом на број <b>97 21-058</b> , у корист Града Лесковца за израду локациских услова.	
<b>Рок важности:</b>	Локациски услови важе 12 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>-Саставни део ових локацијских услова је идејно решење бр.46/16 од септембра 2016. год. урађено од стране АД "Црна Трава" из Лесковца, Ул. Пана Ђукића бр.18</p> <p>-На основу правила грађења сарджаних у локациским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу са изводом из пројекта и елаборатом енергетске ефикасности, односно свим потребним елаборатима прописаним законом</p> <p>-Обавеза одговорног и главног пројектанта је да, пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта израде у складу са правилима грађења, овим локациским условима, и свим осталим посебним условима.</p> <p>-Инвеститор је у обавези да уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи поднесе захтев одговарајуће право на земљишту и објекту дефинисано чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гл. РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС и 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) .</p>		
Обрађивач	Шеф одсека	Начелник:
дипл. инг. арх.Љубић Жарко	дипл. економиста Стојановић Жикица	дипл. правник Миленковић Јасминка