

**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 3 (Сл. гл. Града Лесковца, 7/14), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за реконструкцију, доградњу и пренамену постојећег стамбеног објекта у пословно-стамбени, на К.П. бр.2390, К.О Лесковац у Лесковцу, у Ул. Степе Степановића бр.62

<b>Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова</b>	<b>353-260/2016-02</b> од 11.10.2016. године <b>РОП-ЛЕС-22760-ЛОЦХ-2/2016</b>	07.11.2016. године
<b>Предмет</b>	Усаглашен захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу и пренамену постојећег стамбеног објекта у пословно-стамбени на К.П. бр.2390, К.О Лесковац у Лесковцу, у Ул. Степе Степановића бр.62	
<b>Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса</b>	"ТР Спин" из Лесковца, Ул. ЈМБГ бр. 207.	
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	Небојша Дикић из Лесковца, Ул. Пчињска бр.12	
<b>Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле, врста земљишта и култура</b>	-КП бр. 2390 К.О Лесковац у Лесковцу, Ул. Степе Степановића бр.62, П=462 м <sup>2</sup> -врста земљишта-градско грађевинско земљиште -врста права-својина -облик својине-приватна	
<b>Статус и врста постојећих објеката на парцели</b>	ОБЈЕКАТ БР. 1 -породично стамбена зграда -Површина објекта у основи 95 м <sup>2</sup> , -објекат саграђен пре доношења прописа -спратност - По+П ОБЈЕКАТ БР. 2 -помоћни објекат -П објекта у основи 16 м <sup>2</sup> , -објекат изграђен без одобрења за изградњу -спратност П	
<b>Приложена документација уз захтев</b>	-Идејно решење бр. 1-08/2016 од 05.09.2016. год. урађено од стране Пројектног бироа Фарос изжењеринг из Лесковца -Овлашћење којим инвеститор опуномоћује Небојшу Дикића из Лесковца, Ул. Пчињска бр.12 -Катастарско-топографски план од 07.06.2016. год. урађен од стране Геодетског бироа "Геокота"Лесковац	
<b>Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра на основу члана 9.</b>	-Копија катастарског плана водова бр. 956-04-214/2016 од 20.10.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац  -Копија плана бр. 952-04-210/2016 од 20.10.2016. год.издата од стране	

<p><b>Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015)</b></p>	<p>Републичког геодетског завода- СКН Лесковац</p>
<p><b>Плански основ</b></p>	<p><b>План генералне регулације 3, (Сл. гл. Града Лесковца,7/14)</b></p>
<p><b>Класификација и категоризација објекта</b> на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта</p>	<p><b>Доминантна намена:</b>  <b>Назив:</b>  Зграде за трговину на велико и мало  <b>Објашњење:</b>  Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.  <b>Додатни критеријум:</b>  До 400 м<sup>2</sup> и П+1  <b>Класификациони број:</b> 123001  <b>Категорија :</b>Б  <b>Процент заступљености:</b> 72.50 %</p> <p><b>Доминантна намена:</b>  <b>Назив:</b>  Стамбене зграде са једним станом  <b>Објашњење:</b>  Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће  <b>Додатни критеријум:</b>  До 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк/ПС  <b>Класификациони број:</b> 111011  <b>Категорија :</b>А  <b>Процент заступљености:</b> 27.50 %</p>
<p><b>Постојећа намена парцеле у простору</b></p>	<p>Индивидуално породично становање</p>
<p><b>Планирана намена парцеле у простору</b></p>	<p>Пословање са становањем</p>
<p><b>Намена земљишта по плану намена површина из Плана генералне регулације 3 (Сл. гл. Града Лесковца,7/114)</b></p>	<p>Индивидуално породично становање-спровођење по ППР-у 3</p>
<p><b>Објекти предвиђени за рушење на парцели-</b></p>	<p>нема</p>
<p><b>Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се</b></p>	<p><b>К.П. бр.</b> 2390 К.О Лескоавац, Град Лесковац налази се по плану намена површина из Плана генералне регулације 3 (Сл. гл. Града Лесковца,7/14) у блоку 24, -зојни ,за коју важе следећа правила и</p>

налази предметна парцела, прибављени из планског документа- Плана генералне регулације 3 (Сл. гл. Града Лесковца,7/14)

услови грађења:

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

Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду, односно зоне и целине за које није предвиђен урбанистички пројекат.

#### **3.1.Грађевинско земљиште**

Правила грађења на грађевинском земљишту дефинисана су као: **скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката** (као општа и правила по наменским и функционалним целинама и подцелинама).

#### **3.1.1. Општа правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела**

**Општа правила парцелације** су елементи за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

**Облик и површина грађевинске парцеле:** независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.

Свака грађевинска парцела мора имати **директан приступ** на јавну површину -улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене.

#### **Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле**

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим правилником на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле

**Исправка граница парцеле** врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирање катастарске парцеле која испуњава услове формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

**Исправка граница свих суседних грађевинских парцела** може се вршити према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске парцеле.

Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из плана.

#### **3.1.2. Општа правила грађења**

Општа правила грађења важе за све зоне у целинама и подцелинама у обухвату Плана.

Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др, а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким

целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска одређења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила која су иста за све зоне и посебна правила грађења за сваку зону.**

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

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

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

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

### **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ**

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање, привређивање и пратеће садржаје у функцији становања.

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

#### ***Претежне намене површина***

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу намена површина.

#### ***Врсте и намене објеката који се могу градити***

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

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели компатибилних намена бр.4.

Пејзажно уређење, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се реализовати на свим површинама.

#### ***Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена***

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

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

#### ***Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености***

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

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

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

**Надземна грађевинска линија**

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката.

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

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

**Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:**

- у непрекинутом низу -објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;

- у прекинутом низу -објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

- као слободностојећи -објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и

- као полуатријумски -објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

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

**Удаљеност од границе парцеле**

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

-Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације ..... 1,50м

-Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације ..... 2,50м

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

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

**Висина објекта**

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

**Релативна висина објекта**

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

-Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

**Кота приземља објекта** одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

-Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити

нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

**Грађевински елементи на нивоу приземља** могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала -0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 м но целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом -1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,
- конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 м.

**Грађевински елементи** (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију

- уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:
- на делу објекта према предњем дворишту 1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) -0,60м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) -0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражне линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

**Отворене спољне степенице** -могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м; Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

**Начин обезбеђивања приступа парцели**

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

**Паркирање и гаражирање**

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

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели бр.12. Нормативи за паркирање по наменама Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели

урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

#### ***Одводњавање и нивелација***

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

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

#### ***Архитектонско обликовање***

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Препоручује се изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Спољни изглед објеката, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

#### ***Ограђивање***

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују.

У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују.

#### ***Изградња других објеката на истој грађевинској парцели***

Могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је

саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, и сл.).

**Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:**

- Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцелу у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта, могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.
- Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама а делимично и на вишим етажама;
  - Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;
  - Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели;
  - За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
  - Габарити објеката који се налазе између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;
  - У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0м, у случају реконструкције исподи објекта не могу прелазити грађевинску линију;
  - Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;
  - У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0м удаљити од катастарске међе;
  - У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције.
  - У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зону а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије).

**Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом**

Постојећи објекти, **легално грађени** а који су у супротности са планираном наменом површина и спратности утврђене за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

Обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту;

Реконструкција свих врста инсталација;

Доградња санитарних просторија до 12м<sup>2</sup>;

Адаптација таванског простора стамбеног објекта у оквиру постојећег габарита у стамбени простор.

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

**ЗОНА СТАНОВАЊА**

**Правила грађења за зону становања средњих густина ГН=(25-80ст/ха)ГС=(10-25стана/ха)**



Становање у целини **1** (подцелине **1а** и **1б**), целини **2**, целини **3** и целини **4**

**Доминантна намена:** Становање (породични и вишепородични објекти), вишепородични објекти социјалног становања, пословање и привређивање у оквиру зоне и дуж линијских центара

**Пратеће намене у оквиру зоне становања:** у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања и градског центра, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји. Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

**Породично становање**

**Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:**

-за слободностојећи стамбени објекат  
.....300м<sup>2</sup>  
-за двојни објекат.....400 м<sup>2</sup>  
(две по 200 м<sup>2</sup>)  
-објеката у непрекинутом  
низу..... 200 м<sup>2</sup>  
-полуатријумски  
објекат.....200 м<sup>2</sup>  
-објекти у прекинутом  
низу.....200 м<sup>2</sup>

**Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:**

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

**Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:**

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи 400м<sup>2</sup>

**Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу** мањег производног објекта износи 16,00м.

**Положај објекта у односу на регулацију**

Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 –План регулације и нивелације;

**Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

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

**Најмања удаљеност објеката од границе парцеле**

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредност,

могу се нови објекти постављати и на растојањима:

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

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

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

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

***Породично становање***

-индекс заузетости

парцеле:.....50%

***Највећа дозвољена спратност и висина објеката***

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

***Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању***

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

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

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

У зони становања на парцелама већим од 400м<sup>2</sup>, где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и **пословне објекте**.

Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.

Спратност пословног објекта у је мах. П+1

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.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% бруто површине објекта.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70% бруто површине објекта.

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

***Градња на грађевинској парцели намењеној објектима мање производне делатности***

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

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

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

***Помоћни објекти***

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати

и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30м<sup>2</sup>.

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

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

**Целина 1 (подцелине 1а и 1б), целина 2, целина 3 и целина 4- (претежне намене намене породично становање)**

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

Индекс изграђености, индекс заузетости и спратност објекта зависе од величине парцеле и то:

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

**За парцеле површине од 200м<sup>2</sup> до 300м<sup>2</sup>**

-спратност П+1

-индекс искоришћености 60%

-индекс изграђености 1

**За парцеле мање површине од 200м<sup>2</sup> до 100м<sup>2</sup>**

-спратност П+Рк

-индекс искоришћености 50%

-индекс изграђености 1.

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

-спратност П+1

-индекс искоришћености 60%

-индекс изграђености 1.

Катастарска парцела мање површине од 100м<sup>2</sup>, не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објеката.

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

-уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,8м;

-минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин. 1,0м,

Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.

-уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

-објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање

-у зонама где егзистирају парцеле мање од утврђене површине и ширине парцеле, постоји могућност укрупњавања парцела до неопходног минимума за грађевинску парцелу; у случају укрупњавања парцеле, важе услови и параметри за зону становања средњих густина и минималне површине грађевинске парцеле 300м<sup>2</sup>, као и правила грађења за минималну удаљеност објекта од међе и од постојећих објеката.

-урбана трансформација становања из породичног у вишепородичног становања, могућа је укрупњавањем парцела до неопходног минимума за вишепородично становање од 600м<sup>2</sup>, уз обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

**Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015)**

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Стамбени блок	м <sup>2</sup>	70
	Вишетажна зграда ван блока	м <sup>2</sup>	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен	23-35 7-9
	Агенције	м <sup>2</sup> запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м <sup>2</sup> запослен	30-45 5-7
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Универзитети	студенти	5-10
	Позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5-10
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Библиотека	м <sup>2</sup>	30-45
	Индустрија	м <sup>2</sup> запослен	100-150 15-50
	Електросервис	м <sup>2</sup> запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м <sup>2</sup> запослен	60-80 3-5
	Магацини и складишта	запослен	3-5
	Продавнице	Робне куће	м <sup>2</sup> запослен
Супермаркети		м <sup>2</sup>	50-80
Мешовита трговина		м <sup>2</sup>	20-40
Млекара, продавница хлеба		м <sup>2</sup>	30-600
Посластичарница		м <sup>2</sup>	40-80
Дуван, новине		м <sup>2</sup>	20-30

		Пијаца	тезга	4-6
		Техничка роба	м <sup>2</sup>	25-50
	Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
		Диско клуб	столови	3-5
		Хотели А и Б категорије	собе	3-5
			кревети	5-8
	Здравствени објекти	Болнице	м <sup>2</sup>	40-100
			запослени	5-10
			кревети	7-20
		Амбуланте	м <sup>2</sup>	30-70
	Апотека	запослени	3-7	
	Домови за старе	м <sup>2</sup>	30-45	
	кревети	5-10		

Правила грађења и опис планиране доградње, реконструкције и пренамене објекта на парцели, на основу захтева инвеститора – Идејног решења бр. 1-08/2016 од 05.09.2016. год. урађено од стране Пројектног бироа Фарос инжењеринг из Лесковца која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Плана генералне регулације 3 (Сл. гл. Града Лесковца, 7/14), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015)

**-Правила грађења:**

**-Габарит и површина планираног објекта:**

У свему као у Идејном решењу бр. 1-08/2016 од 05.09.2016. год. урађено од стране Пројектног бироа Фарос инжењеринг из Лесковца :

**-постојеће стање**

**-пшовршина постојећег стамбеног објекта који се дограђује, реконструише и пренамењује:**

-укупна БРУТО површина приземља: 95.00 м<sup>2</sup>

-укупна БРУТО површина подрума: 45.11 м<sup>2</sup>

-укупна БРУТО површина објекта: 140.11 м<sup>2</sup>

-спратност-постојећа –По+П

-индекс заузетости парцеле са постојећим помоћним објектом изграђеним без одобрења за изградњу:-постојећи – 24,03 %

-индекс изграђености парцеле са постојећим помоћним објектом изграђеним без одобрења за изградњу:-постојећи – 0,24

-индекс заузетости парцеле без постојећег помоћног објекта изграђеног без одобрења за изградњу:-постојећи – 20,56 %

-индекс изграђености парцеле без постојећег помоћног објекта изграђеног без одобрења за изградњу:-постојећи – 0,21

-висина објекта:

-5.45 цм и 5.25 м (слеме) - од коте нивелете

-3.60 цм (венац) - од коте нивелете

-нагиб крова: 30° и 36°

-материјализација крова: цреп

-намена објекта: стамбени-индивидуално-породично становање.

-прилаз објектима- пешачки и колски директни са јавне површине са западне стране парцеле из Ул. Степе Степаноовића

**-планирано стање**

**-габарит планираног објектау свему као у Идејном решењу бр. 1-08/2016 од 05.09.2016. год. урађено од стране Пројектног бироа Фарос инжењеринг из Лесковца, односно:**

-Укупни габарит планираног објекта-реконструисаног, дограђеног и пренамењеног дела: 17,20 м x 9.50 м +1,25 м x 12.00 м

**-УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРГП:** 178.40 м<sup>2</sup>

-индекс заузетости парцеле са постојећим помоћним објектом изграђеним без одобрења за изградњу:-постојећи – 42,08 %

	<p>-индекс изграђености парцеле са постојећим помоћним објектом изграђеним без одобрења за изградњу:-постојећи – 0,42</p> <p>-индекс заузетости парцеле без постојећег помоћног објекта изграђеног без одобрења за изградњу:-постојећи – 38,61 %</p> <p>-индекс изграђености парцеле без постојећег помоћног објекта изграђеног без одобрења за изградњу:-постојећи – 0,39</p> <p><b>- ПОВРШИНЕ ПОСЛОВНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА</b>  -укупна БРУТО површина приземља: 129.43 м<sup>2</sup>  -укупна НЕТО површина приземља: 118.50 м<sup>2</sup></p> <p><b>- ПОВРШИНЕ СТАМБЕНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА</b>  -укупна БРУТО површина приземља: 48.97 м<sup>2</sup>  -укупна НЕТО површина приземља: 43.80 м<sup>2</sup></p> <p><b>- УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА</b>  -укупна БРУТО површина приземља: 178.40 м<sup>2</sup>  -укупна НЕТО површина приземља: 162.30 м<sup>2</sup></p> <p>-намена планираног објекта:<b>пословно-стамбени</b>  -спратност -планирана: <b>П,</b>  -висина објекта:  -5.30 цм (слеме)-од коте нивелете  -4.08 цм (венац)- од коте нивелете  -број паркинг места: 3  -нагиб крова: 13°  <b>-прилаз објектима-</b> пешачки и колски : пешачки и колски : директни са јавне површине са западне стране парцеле из Ул. Степе Степаноовића  <b>-к а р а к т е р</b>(стални или привремени):<b>-стални</b>  <b>-етапност изградње</b> (цео објекат или део): <b>цео</b></p> <p><b>-Хоризонтална регулација:</b> у свему према Идејном решењу бр. 1-08/2016 од 05.09.2016. год. урађено од стране Пројектног бироа Фарос изжењеринг из Лесковца  <b>-Вертикална регулација:</b> у свему према Идејном решењу бр. 1-08/2016 од 05.09.2016. год. урађено од стране Пројектног бироа Фарос изжењеринг из Лесковца  <b>-Услови за уређење грађевинске парцеле:</b> у свему према Идејном решењу бр. 1-08/2016 од 05.09.2016. год. урађено од стране Пројектног бироа Фарос изжењеринг из Лесковца</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</b></p>	<p>-Технички услови за пројектовање бр.290520/2 од 04.11.2016. год. издато од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш " , Електродистрибуција Лесковац</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење бр. 65/2016 од 26.10.2016. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац</p>

<p>Републике Србије" број 113/2015) и на основу Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015)</p>		
<p><b>Напомена:</b></p>	<p>-Уколико је растојање планираног објекта, мање од 3м од постојећег објекта са јужне стране према КП бр. 2391 КО Лесковац, забрањено је на суседним странама предвиђати отворе стамбених просторија без сагласности власника објекта, односно обавезна је сагласност ако има отвора</p> <p>-Услед повећања висине објекта према северу и суседној КП бр.2389 КО Лесковац, која је дефинисана чланом 24. <b>Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015)</b> ,неопходна је сагласност власника парцеле при подношењу захтева за грађевинску дозволу</p>	
<p><b>Таксе:</b></p>	<p>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 износи <math>48.97 \text{ м}^2 \times 57 \text{ дин/м}^2</math> –стамбени+<math>118.50 \text{ м}^2 \times 87 \text{ дин/м}^2</math> –пословни = <math>2791,29+10309,79=13100,79</math> 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></p>	
<p><b>Рок важности:</b></p>	<p>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>	
<p>-Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење бр. 1-08/2016 од 05.09.2016. год. урађено од стране Пројектног бироа Фарос инжењеринг из Лесковца</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>		
<p>Обрађивач дипл. инг. арх. Љубић Жарко</p>	<p>Шеф одсека дипл. економиста Стојановић Жикица</p>	<p>Начелник: дипл. правник Миленковић Јасминка</p>