

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву **Ристић Александре, ул. Дубочица бр. 107 б/20 Лесковац**, поднетог преко пуномоћника Небојша Дикић, ул. Пчињска бр.12, Лесковац, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр.113/2015. и 96/2016.), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије", бр.35/2015 и 114/2015) и Плана генералне регулације 3 („Сл. гласник града Лесковца Службени гласник града Лесковца", бр.13/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**За изградњу стамбеног објекта на Кп.бр. 2511,2512 КО Лесковац**

Број предмета	ROP – LES -5805 – LOC – 1/2017 353-172/17-02		
Датум подношења захтева	11.03.2017 . год.	Датум издавања локацијских услова	25.04.2017.год.
Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова/ правно или физичко лице и адреса	Физичко лице: Ристић Александра, ул. Дубочица бр. 107 б/20 Лесковац		
Адреса локације	ул. Париске комуне, бр. бб, на Кп.бр. 2511,2512 КО Лесковац		
Подаци о пуномоћнику/правно или физичко лице	Небојша Дикић, ул. Пчињска бр.12, Лесковац		
Број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела налази, односно број катастарских парцела и назив катастарских општина на којима се те парцеле налазе, ако се локацијски услови издају за више парцела	Грађевинска парцела, Кп.бр. 2511,2512 КО Лесковац		

<p>Право на земљишту</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Борисављевић (Раде) Иван, ул.Париске Комуне бб., Лесковац; врста права: својина, облик својине: приватна, обим удела: 1/2 , на КП.бр. 2511 КО Лесковац; 2) Ристић (Миодраг) Александра, ул.Париске Комуне бб., Лесковац; врста права: својина, облик својине: приватна, обим удела: 1/2 , на КП.бр. 2511 КО Лесковац; 3) Борисављевић (Раде) Иван, ул.Париске Комуне бб., Лесковац; врста права: својина, облик својине: приватна, обим удела: 1/2 , на КП.бр. 2512 КО Лесковац; 4) Ристић (Миодраг) Александра, ул.Париске Комуне бб., Лесковац; врста права: својина, облик својине: приватна, обим удела: 1/2 , на КП.бр. 2512 КО Лесковац; <p>напомена: <u>Подаци преузети са knweb-a.</u></p>
<p>Приложена документација уз захтев</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Идејно решење бр.1-02/2017. од марта 2017.год. урађено од стране Бироа „Фарос –инжењеринг“,Лесковац: <ul style="list-style-type: none"> • 0 – Главна свеска, бр.1-02/2017. од марта 2017.год.; • 1 – Пројекат архитектуре, бр.1-02/2017. од марта 2017.год. - Пуномоћје за подношење захтева за електронске грађевинске дозволе, пуномоћник Небојша Дикић, ул. Пчињска бр.12, Лесковац; - Сагласности: <ul style="list-style-type: none"> • <u>Сагласност Звездана Станковића</u>, ул. Париске комуне бр. 21, као власника 1/3 КП.бр. 2498 КО Лесковац, изјава <u>ОВ1 бр. 19363/16 од 05.12.2016.</u> год., сагласан да Александра Ристић, ул. Дубочица бр. 107б/20, као сувласник КП.бр. 2511 и 2512 КО Лесковац може градити објекат према заједничкој међној линији на предметним парцелама на удаљености мањој од планом прописаних, као и на самој међној линији; • <u>Сагласност Ивана Борисављевића</u>, ул. Париске комуне бр. 19, као сувласник КП.бр. 2511 и 2512 КО Лесковац, као сувласника 1/2 идеалних делова предметних парцела, изјава <u>ОВ1 бр. 19316/16 од 02.12.2016.год.</u>, сагласан да Александра Ристић, ул. Дубочица бр. 107б/20, као сувласник КП.бр. 2511 и 2512 КО Лесковац може градити објекат на предметним парцелама; • <u>Сагласност Дејана Столића</u>, ул. Владе Јовановића бр.13 , као власника Кп.бр. 2510 КО Лесковац, изјава <u>ОВ1 бр. 19312/16 од 02.12.2016.год.</u>, сагласан да Александра Ристић, ул. Дубочица бр. 107б/20, као сувласник КП.бр. 2511 и 2512 КО Лесковац може градити објекат према заједничкој међној линији на предметним парцелама на удаљености мањој од планом прописаних, као и на самој међној линији; • <u>Сагласност Божидара Станковића</u>, Сијаринска бања, Медвеђа, као власника 2/3 Кп.бр. 2498 КО Лесковац, изјава <u>ОВ2 бр. 238/16 од 06.12.2016.год.</u>, сагласан да Александра Ристић, ул. Дубочица бр. 107б/20, као сувласник КП.бр. 2511 и 2512 КО Лесковац може градити објекат према заједничкој међној линији на предметним парцелама на удаљености мањој од планом прописаних, као и на самој међној линији;

	<ul style="list-style-type: none"> • Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози,КТП урађен од стране Б.Г.Д. „Гео-Стошић“ Лесковац; • Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (накнаде за ЦЕОП АПР-у); • Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (републичка административна такса).
<p>Површина катастарске парцеле,односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске струбове)</p>	<p>Према списку парцела,21.03.2017. год. РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац, површина КП.бр. 2511,2512 КО Лесковац, <u>II (кп.бр.2511)= 224 m² и II (кп.бр.2512)= 232 m²; Укупна површина КП. бр. 2511 и 2512 КО Лесковац је 456 m².</u></p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 3 („Службени гласник града Лесковца“, бр. 7/14).</p>
<p>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („ Сл.гласник РС“, бр. 113/2015. и 96/2016. год.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Списак парцела као доказ у вези података о површини предметних катастарских парцела,издато од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Лесковац од 21.03.2017. год.; - Копија плана бр. 952-04-72/2017. од 21.03.2017.год., издата од стране РГЗ – Служба за катастар непокретности Лесковац; - Копија катастарског плана водова бр. 952-04-72/2017. од 21.03.2017. издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Лесковац. <p>- <u>Укупна површина КП.бр. 2511,2512 КО Лесковац, II (кп.бр.2511)= 224 m² и II (кп.бр.2512)= 232 m²; Укупна површина КП. бр. 2511 и 2512 КО Лесковац је 456 m².</u></p>
<p>Ознаке класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објекта („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015.)</p>	<p><u>Изградња стамбеног објекта на парцелама КП.бр. 2511 и 2512 КО Лесковац</u></p> <p><u>Стамбене зграде са једним станом:</u> Назив: стамбене зграде са једним станом ; Објашњење: Издвојене куће за становање или повремени боравак,као што су породичне куће,виле,викендице,летњиковци,планинске колибе, ловачке куће; Додатни критеријум: до 400 m² и П+1+Пк (ПС) ; Класификациони број: 111011 ; Категорија: А ; Процент заступљености (%): 100 % .</p>

<p>Постојећа врста земљишта</p>	<p>Грађевинско земљиште</p>
<p>Намена земљишта по плану намене површина из Плана генералне регулације 3 („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 7/14)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Породично становање –целина 4 – блок 24</u>, према Плану намене површина из Плана генералне регулације 3 („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 7/14); - <u>Начин спровођења – директно спровођење по ПГР-у</u>, према Плану спровођења из Плана генералне регулације 3 („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 7/14)
<p>Постојећи објекти на парцели</p>	<p>Парцела КП.бр. 2512 КО Лесковац је изграђена, на њој је објекат спратности П+1, који није предмет ових локацијских услова.</p>
<p>Објекти предвиђени за рушење на парцели</p>	<p>На ситуационом плану који је урађен на основу катастарско-топографског плана, приказан је постојећи објекат спратности сугурен, који са габаритима и положајем како је приказано је предвиђен за рушење, на КП.бр. 2511 КО Лесковац.</p>
<p>Бруто и нето површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, (уколико се издају за зграде)</p>	<p>Према ИДР - Идејном решењу бр.1-02/2017. од марта 2017.год. урађено од стране Бироа „Фарос –инжењеринг“,Лесковац:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0 – Главна свеска, бр.1-02/2017. од марта 2017.год.; • 1 – Пројекат архитектуре, бр.1-02/2017. од марта 2017.год.: <ul style="list-style-type: none"> - Укупна БРГП предметног објекта (надземно): 294,35 м2; - Укупна НЕТО површина предметног објекта: 217,02 м2; - Укупна површина приземља предметног објекта: 129,54 м2; - Површина земљишта под објектима/ заузетост: 207,11 м2.
<p>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта,за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из Плана генералне регулације 3(„Сл. гласник града Лесковца“,бр.7/14)</p>	<p>Сходно Плану генералне регулације 3 („Сл.гласник града Лесковца“,бр. 7/14):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Према графичком прилогу референтна карта бр.4, „План намене површина“,предметне парцеле Кп.бр.2511 и 2512 КО Лесковац,припада грађевинском подручју,грађевинско земљиште – зона 4 – блок 24, намена парцеле – <u>породично становање;</u> - Према графичком прилогу карта бр.7, „Спровођење плана по зонама”, предметне парцеле Кп.бр.2511 и 2512 КО Лесковац, припада грађевинском подручју чије <u>је спровођење директно по Плану генералне регулације 3</u> („Сл.гласник града Лесковца“,бр. 7/14).

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.1.4.Скраћени приказ и оцена постојећег стања

Целина 4 П= 16,67ха Блок 24

Претежна намена: породично становање са пословањем по ободу целине.

Обухват: је између осовина ул.Цара Лазара и дела новопланиране улице са југа, осовина ул.Бабичког одреда и ул.Степе Степановића на западу, осовине Булеvara Николе Пашића са севера, ул.28.Марта на истоку и ул.Страхињића Бана на југоистоку. У северном делу целине у зони становања евидентирани су објекти изграђени на траси канализационог колектора. Од јавних објеката заступљено је образовање (висока пословна школа), постојећи објекат здравствене заштите (који није у функцији) и парковска површина са спортом и рекреацијом. Пословање заступљено је у оквиру зоне становања у виду трговина, услуга, заната и сервиса.

2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА-ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

2.1.1. Претежна намена простора са поделом на целине /зоне и комплекси/

Целина 4 П= 16,67ха, Блок 24

Земљиште: грађевинско;

Претежна намена: породично становање, централни садржаји, образовање-високо, спорт и рекреација у оквиру парка;

Обухват: задржава границу описану у постојећем стању и обухвата цео грађевински блок 24;

Планира се: задржавање постојећих претежних намена у целини;

Постојеће становање се задржава, и унапређује на основу параметрима за породично становање.

Могућа је изградња садржаја компатибилних намена, забрањена је изградња садржаја који би угрозили претежну намену и угрозили животну средину.

Постојећа канализациона мрежа (колектор) који се налази у оквиру зоне становања се дислоцира у појасу јавне комуникације, планским решењем (дефинише се зона забрањене градње) у овом делу зоне становања у правцу север –југ, да би се **плански** спречила даља градња на траси колектора, а до његовог дислоцирања. Сви објекти саграђени на траси колектора (који су поступку легализације не могу бити легализовани), не могу се издати услови за градњу новог објекта, као и услови за реконструкцију и доградњу.

Намена образовање-висока пословна школа се задржава и унапређује у оквиру комплекса (изградња спортских терена, кружне саобраћајнице, паркинг простора, озелењавање).

Школски комплекс задржава своје постојеће катастарске границе, дефинисане плановима вишег реда са улазом у комплекс са северне стране из улице Владе Јовановића.

Постојећи комплекс парка уређује се као парковска површина и садржајима намењени спорту и рекреацији.

Постојећи здравствени објекат (стара зубна амбуланта) мења постојећу намену у централне садржаје. Неопходна је израда пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације. Планом се предвиђа саобраћајница са јужне и североисточне стране која уоквирује комплекс старе зубне амбуланте и повезује се са стамбеним прилазом.

Реализација и спровођење: за породично становање, образовање, спорт и рекреацију у оквиру парка, према смерницама из ППР-је 3.

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 0,90m; Степенице које савлађују висину преко 0,90m 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 објекта у окружењу. Обрада објекта 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 објекта или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Код вишепородичних објекта препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Спољни изглед објекта, 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 оградавати 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 оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

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

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

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

У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не оградајују.

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 доградавати), 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 испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;

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

-У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, доградавени 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).

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:

<u>-за слободностојећи стамбени објекат</u>	300м²
-за двојни објекат.....	400 м ² (две по 200 м ²)
-објеката	у непрекинутом
низу.....	200 м ²
-полуатријумски објекат.....	200 м ²
-објекти	у прекинутом
низу.....	200 м ²

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

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

Положај објекта у односу на регулацију

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

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 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 оријентације1,00м

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 етаже 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 400м², 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.

Правила грађења објекта на парцели на основу захтева инвеститора – Идејном решењу бр.1-02/2017. од марта 2017.год. урађено од стране Бироа „Фарос инжењеринг“,Лесковац, која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Плана генералне регулације 3 („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 7/14), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“,бр. 22/15)

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА НА КП.БР. 2511 и 2512 КО
ЛЕСКОВАЦ, Укупне П= 456 м²**

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

У свему према Идејном решењу бр.1-02/2017. од марта 2017.год. урађено од стране Бироа „Фарос –инжењеринг“,Лесковац,односно:

Габарит и површина планираног стамбеног објекта:

- габарити (јединична мера-м-метар):
(8,13 m x 4.60 m)+(2,12m x 2,19m)+(4,52m x 7,33m)+(5,76mx7,95m)
+(1,27m x 2,19m)+(4,15m x 1,20m)+(1,07m x 1,6m)= 129,54m²
- укупна нето површина приземља: 111,37 m²;
- укупна бруто површина приземља: 129,54 m²;
- укупна БРГП недземног дела објекта: 294,35 m²;
- спратност: сутурен + приземље (Су + П);
- висина објекта (венац,слеме,,повучени спрат и др.:
слеме: 6,42 m; венац: 4,30 m.
- спратна висина приземља: 2,70 m;
- број функционалних јединица: 1
- број паркинг места: 2 (решен у гаражама које се налазе у сутурену)
- нагиб крова: 30° ;
- материјализација фасаде: демит фасада;
- материјализација крова: кровни покривач од црепа;
- орјентација слемена: исток-запад;
- кота пода приземља: + 0,90 m од коте нивелете тротоара око објекта;
- кота пода сутурена: - 1,53 m и – 1,73 m од коте нивелете тротоара око објекта;
- прилаз објекту: колски и пешачки прилаз објекту је решен са улице Париских комуна;
- карактер (стални или привремени): стални;
- етапност изградње (цео објекат или део): цео;

-положај: у свему према Идејном решењу бр.1-02/2017. од марта 2017.год. урађено од стране Бироа „Фарос –инжењеринг“,Лесковац;

- индекс заузетости: планирани: **45,40 %**;
макс.по ПГР-у 7: **50 %**.

- индекс изграђености: планирани: **0,93**;
макс.по ПГР-у: **1**;

-намена објекта: породично-стамбени објекат;

-процент зелених површина: планирани: **54,60 %**;

-Хоризонтална регулација: у свему према Идејном решењу бр.1-02/2017. од марта 2017.год. урађено од стране Бироа „Фарос – инжењеринг“,Лесковац;

-Вртикална регулација: у свему према Идејном решењу бр.1-02/2017. од марта 2017.год. урађено од стране Бироа „Фарос – инжењеринг“,Лесковац;

-Услови за уређење грађвинске парцеле: у свему према Идејном решењу бр.1-02/2017. од марта 2017.год. урађено од стране Бироа „Фарос –инжењеринг“,Лесковац;

-Одводњавање атмосферских и површинских вода: У оквиру предметних КП бр. 2511 и 2512 КО Лесковац. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

-Нивелација парцеле: Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

-Мере заштите: Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.

-Мере заштите од пожара: /

-Заштита од потреса: /

-Инжињерско-геолошки услови: /

-Енергетска ефикасност: Предметни објекат – објекат породично – стамбеног карактера мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима,садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл.гласник РС“,бр. 69/12). **Напомена: Обавезна израда Елабората енергетске ефикасности зграда.**

	<p>УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЕЊА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр. РОП-5805 од 28.03.2017. год. Издати од стране ЈКП Водовод Лесковац ; 2. Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр.86516/1 од 04.04.2017. год. издатих од стране Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, “Електродистрибуција Лесковац“,
<p>Напомена:</p>	<p>- Сагласност Звездана Станковића, ул. Париске комуне бр. 21, као власника 1/3 КП.бр. 2498 КО Лесковац, изјава ОВ1 бр. 19363/16 од 05.12.2016. год., сагласан да Александра Ристић, ул. Дубочица бр. 1076/20, као сувласник КП.бр. 2511 и 2512 КО Лесковац може градити објекат према заједничкој међној линији на предметним парцелама на удаљености мањој од планом прописаних, као и на самој међној линији. Напомена: При подношењу захтева за грађевинску дозволу потребно је доставити нову сагласност Звездана Станковића, ул. Париске комуне бр. 21, као власнике 1/3 КП.бр. 2489 КО Лесковац. У изјави ОВ1 бр. 19363/16 од 05.12.2016., наведена је парцела КП.бр. 2498 КО Лесковац уместо КП.бр. 2489 КО Лесковац.</p> <p>- На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта али се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање рашења о грађевинској дозволи.</p> <p>- Пројекат за грађевинску дозволу са изводом из пројекта израдити у складу са локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", бр.23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016).</p> <p>- На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (у складу ЦЕОП-а) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03 са позивом на бр. 97 21-058.</p>
<p>Таксе:</p>	<p>- На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама града Лесковца ("Сл.гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 51/16), тарифни бр. 8, градска административна такса за израду локацијских услова износи $(294,35 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин/м}^2) = 16,777.95 \text{ динара}$ и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, са позивом на бр. 21-058 по моделу 97, у корист града Лесковца за израду локацијских услова.</p>

Рок важности :	-Локацијски 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.	
Обрађивач:	Шеф одсека за обједињену процедуру:	Начелник:
Маја Милошевић-Милојић,дипл.инг.арх.	Жикица Стојановић,дипл.ецц.	Јасминка Миленковић,дипл.правник