

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

Поступајући по захтеву **Месне заједнице Горње Стопаље, Лесковац**, поднетог преко пуномоћника А.Д. за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг "Црна Трава", ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 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 7 ( „Сл.гласник града Лесковца“, бр. 13/13) и Просторног плана града Лесковца ( „Сл.гласник града Лесковца“, бр. 12/11), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу Здравствено –административног објекта : амбулантне, месне канцеларије и поште на КП.бр. 1439/4 КО Горње Стопање у Горњем Стопању

<b>Број предмета</b>	<b>ROP-LES-6752-LOC-1/2017</b> 353-179/17-02		
<b>Датум подношења захтева</b>	20.03.2017. год.	<b>Датум издавања локацијских услова</b>	15.05.2017. год.
<b>Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова/правно или физичко лице и адреса</b>	<b>Правно лице:</b> Месна заједница Горње Стопање, КО Горње Стопање		
<b>Предмет</b>	Изградња здравствено–административног објекта : амбулантне, месне канцеларије и поште на КП.бр. 1439/4 КО Горње Стопање у Горњем Стопању		
<b>Подаци о пуномоћнику/правно или физичко лице</b>	А.Д. за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг "Црна Трава", ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац		
<b>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 парцеле</b>	Парцеле на КП.бр. 1439/4 КО Горње Стопање		
<b>Адреса локације</b>	Горње Стопање, Кп.бр. 1439/4 КО Горње Стопање, ул. Змај Јовина		
<b>Право на земљишту</b>	<b>Корисник:</b> МЗ Крајинце; <b>облик својине:</b> Државна; <b>обим права:</b> цело право; <b>удео:</b> 1/1.		

<p><b>Приложена документација уз захтев</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Идејно решење, бр. 27/15. од марта 2017. год. урађено од стране А.Д. за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг "Црна Трава", ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0 – Главна свеска, бр. 27/15. од марта 2017. год.</li> <li>• 1 – Пројекат архитектуре, бр. 27/15. од марта 2017. год.;</li> </ul> </li> <li>- Пуномоћје од 09.02. 2017. год. дато од стране МЗ Горње Крајинце пуномоћнику А.Д. за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг "Црна Трава", ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац;</li> <li>- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова ( накнаде за ЦЕОП АПР-у);</li> <li>- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (републичка административна такса);</li> </ul>
<p><b>Површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове )</b></p>	<p>Према податку о површини парцела од 27.03.2017. год. од РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, површина предметне КП.бр. је:</p> <p><b><u>П= 1.556,00 m<sup>2</sup></u></b> КП.бр.1439/4 КО Горње Стопање.</p>
<p><b>Плански основ</b></p>	<p><b>Просторни план генералне регулације града Лесковца</b> ("Сл.гласник града Лесковца", бр. 12/11).</p>
<p><b>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. )</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Податак о површини парцела од 27.03.2017., као доказ у вези података о површини предметних парцела, издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>- Копија катастарског плана бр. 952-04-83/2017. од 27.03.2017., издата од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Лесковац;</li> <li>- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-83/2017, издата од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Лесковац.</li> </ul>

<p>Ознаке класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објекта ("Сл.гласник РС",бр. 22/2015. )</p>	<p><b><u>Изградња Амбулантне, месне канцеларије и поште на КП.бр. 1439/4 КО Горње Стопање у Горњем Стопању</u></b></p> <p><b>Назив:</b> остале зграде за здравствену заштиту ;  <b>Објашњење:</b>зграде домова здравља, здравствених станица,станица за хитну помоћ, поликлинике и лекарске ординације;  <b>Додатни критеријум:</b> / ;  <b>Класификациони број:</b> 126421;  <b>Категорија:</b> В ;  <b>Учешће у укупној површини објекта:</b> 46 % .</p>
	<p><b>Назив:</b> пословне зграде ;  <b>Објашњење:</b>зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе ( банке, поште, пословне зграде, локалне управе и државних тела и др);  <b>Додатни критеријум:</b> до 400 м2 и П+2;  <b>Класификациони број:</b> 122011;  <b>Категорија:</b> Б ;  <b>Учешће у укупној површини објекта:</b> 40 % .</p>
	<p><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 и др.;  <b>Додатни критеријум:</b> до 400 м2 и П+1;  <b>Класификациони број:</b> 123011;  <b>Категорија:</b> Б ;  <b>Учешће у укупној површини објекта:</b> 14 % .</p>
	<p><b><u>ДОМИНАТНА НАМЕНА:</u></b></p> <p><b>Назив:</b> остале зграде за здравствену заштиту ;  <b>Објашњење:</b>зграде домова здравља, здравствених станица,станица за хитну помоћ, поликлинике и лекарске ординације;  <b>Додатни критеријум:</b> / ;  <b>Класификациони број:</b> 126421;  <b>Категорија:</b> В ;  <b>Учешће у укупној површини објекта:</b> 46 % .</p>
<p><b>Постојећ врста земљишта</b></p>	<p>Грађевинско земљиште,ван граница градског грађевинског земљишта</p>
<p><b>Објекти предвиђени за рушење на парцелама</b></p>	<p>Нема објеката за рушење</p>

<p><b>Законски основ</b></p>	<p>На основу чл. 53. а и чл.54.став 2, Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“,бр. 72/2009,81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011,121/2012,42/2013 – одлука УС и 50/2013-одлука ус,132/2014 и 145/2014)</p>
<p><b>Намена земљишта по плану намене површина из Просторног плана града Лесковца</b>(“Сл.гласник града Лесковца”,бр.12/11)</p>	<p>Грађевинско земљиште у насељу</p>
<p><b>Бруто површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, (уколико се издају за зграде)</b></p>	<p>Према ИДР- Идејном решењу , бр. 27/15. од марта 2017. год. урађено од стране А.Д. за грађевинарство,пројектовање и инжењеринг "Црна Трава", ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац:  - Укупна БРГП предметног објекта ( надземно ): 268,55 m<sup>2</sup>;  - Укупна БРУТО изграђена површина предметног објекта: 268,55 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта,за зону или целину у којој се налази предметна парцела,из планског документа - Просторног плана града Лесковца ( "Сл.гласник града Лесковца" бр. 12/11 ).</b></p>	<p>Сходно Просторном плану града Лесковца ( "Сл.гласник града Лесковца",бр. 12/11);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- према графичком референтна карта бр.1,"План намене површина",предметна КП.бр.1439/4 КО Горње Стопање, припада грађевинском подручју <b>грађевинско земљиште у насељу</b>;</li> <li>- према графичком прилогу референтна карта бр.4,"Карта спровођења",предметна КП.бр. 1439/4 КО Горње Стопање, припада грађевинском подручју чије је <b>спровођење директно по Просторном плану града Лесковца</b>("Сл.гласник града Лесковца"бр. 12/11").</li> </ul> <p><b><u>3.1.2.3. Здравство</u></b></p> <p>Комплекси здравствене заштите могу бити у оквиру <i>јавног</i> или <i>приватног</i> власништва.</p> <p><b>Основна здравствена заштита.</b> Домови здравља, здравствене станице и диспанзери као основни видови здравствене заштите су смештени у центрима насеља за која се раде планови нижег реда. Амбуланте и апотеке, као основни вид заштите, налазе се и могу се планирани у сеоским насељима (првенствено у општинским субцентрима и центрима заједнице села и приградским насељима). Планира се реконструкција или доградња постојећих и изградња потпуно нових капацитета основне здравствене заштите и вршиће се у складу са важећим Правилником. При формирању нових комплекса тежити правоугаоном облику грађевинске парцеле. Грађевинска парцела мора имати директан прилаз са јавне површине. Потребну величину нових комплекса и објеката одредити применом следећих норматива: гравитационо подручје - број становника; површина објеката 0,06-0,09 m<sup>2</sup>/ст; површина земљишта 0,4-0,6</p>

m<sup>2</sup>/ст; максимална дозвољена спратност је П, изузетно П+1 (када услови терена то налажу и сл); комплекс се ограђује транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз); паркинг се решава ван ограде комплекса.

### **3.1.5. Опис и одређивање целина и зона за које плански документ садржи шематски приказ уређења**

Спровођење Просторног плана за насељена места: **Разгојна, Турековац, Мирошевце, Велика Грабовница, Манојловце, Орашац, Стројковце, Губеревац, Белановце, Богојевце, Винарце, Доње Стопање, Горње Стопање и Доња Јајна**, прописано је преко *шема насеља* уз примену следећих правила уређења и грађења:

#### **3.1.5.1. Правила уређења и изградње површина и објеката јавне намене**

### **3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### **3.2.1. Правила грађења на грађевинском земљишту**

##### **3.2.1.1. Општа правила грађења ОДНОСЕ СЕ НА Правила грађења на грађевинском земљишту**

Правилима урбанистичке регулације и парцелације дефинисани су услови и елементи за формирање и уређење грађевинских парцела и изградње објеката (описне регулационе и грађевинске линије, положај објеката на парцели, међусобни положај објеката, намена, индекс или степен изграђености, индекс или степен искоришћености, спратност, висинска регулација, итд), као и други елементи неопходни за спровођење Плана.

За подручја ван обухвата важећих урбанистичких планова или планова чија израда је прописана овим Просторним планом, примењују се правила урбанистичке регулације и парцелације овог плана.

Дозвољава се реконструкција постојећих и изградња нових објеката за породично становање и на простору ван планом одређеног грађевинског земљишта, у следећим случајевима: код већ формираних грађевинских парцела са изграђеним објектима и за парцеле које се непосредно наслањају на грађевинско подручје, тј. налазе се уз саму границу грађевинског подручја и не захтевају додатно комунално опремање.

Како је у току израда регулативе у области енергетске ефикасности и унапређење енергетских својстава објеката, то је неопходно код дефинисања услова за изградњу и реконструкцију објеката уградити и те услове.

#### **Правила за нове објекте**

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. На зиду новог објекта у низу односно новог једнострано узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници парцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику. У светларнику је дозвољено формирање само отвора помоћних просторија и степеништа.

#### **Правила за формирање грађевинске парцеле уз парцелацију, препарцелацију и исправку граница**

Грађевинске парцеле се могу формирати пројектима парцелације, препарцелације и исправке граница под условима за образовање грађевинских парцела прописаним овим Просторним планом у складу са планираном наменом.

*Грађевинске парцеле и парцеле на којима је дозвољена градња.* Грађевинска парцела је површина у оквиру грађевинског земљишта на којој се може градити. Грађевинска парцела треба имати приступ на саобраћајницу. Парцела ван грађевинског земљишта, која има приступ на саобраћајницу је парцела на којој је у складу са законом и овим Планом дозвољена градња објеката који нису у сукобу са претежном наменом (компатибилни садржаји). 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. Планом су дефинисане минималне величине парцела (минимална површина парцеле и минимална ширина парцеле према саобраћајници) за сваку појединачну намену, а према типологији градње.

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 дозвољна 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 формирано 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 локацијском дозволом у складу са правилима овог плана за одговарајућу типологију градње и на основу позиције већине изграђених објеката у блоку (зони, окружењу).

**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 (ансолутна) 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 2,00 m - 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 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m; 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 1,60 m, 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 1,20 m 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 1,20 m 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 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

#### **Правила за позиционирање грађевинских елемената објеката**

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 - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу); б) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe – 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m; в) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m; г) конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m; 2) *грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова* (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,20 m, али само у случају када најмања ширина тротоара износи 3,00 m и на висини изнад 3,00 m; у том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља.

*Упуштање делова објекта ван грађевинске линије.* Дозвољена су следећа одступања тј. упуштања делова објекта ван задатих грађевинских линија (дефинисаних правилима за позиционирање објекта на парцели за сваку појединачну намену у складу са типологијом објекта): *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) 1,20 m на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља; б) 0,60 m (односно 0,90 m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50 m (односно 2,50 m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и в) 1,20 m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00 m, 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 етажe 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.* Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Уколико овакве степенице савлађују висину преко 0,90 m онда улазе у габарит објекта. Ако се степенице постављају на бочни или



задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

#### **Правила за архитектонско обликовање објеката**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Спољни изглед објекта који представља културну вредност, усклађује се са конзерваторским условима.

Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор. Није дозвољено да се, надзиђивањем 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. На једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 260 cm од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

Даје се могућност формирања мансардног крова који се пројектује као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг. Мансардни кров обавезно је 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.

#### **Правила за слободне и зелене површине на парцели**

Минимални проценат зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње.

#### **Правила за ограђивање грађевинске парцеле**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти индустријских зона, складишта, радионице и сл) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна градска служба. Зидане и друге врсте ограда 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 1,40 m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40 m уз

сагласност суседа). Све врсте ограда 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 отворати 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 специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежна градска управа.

#### **Правила за нивелацију парцеле**

Насипањем 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.

### **3.2.1.2. Правила грађења по зонама**

#### **3.2.1.2.1. Стамбене зоне на грађевинском земљишту у насељу**

Доминантни су објекти **стамбене намене** са једном или више стамбених јединица (максимално четири). Обично је простор у дубини парцеле уређен као дворишни врт, често са мањим помоћним објектима. Присутна је у малој мери, тенденција трансформације нарочито приземних и сутеренских делова објекта у пословни простор. На парцелама породичног становања присутни су и елементи пољопривредног домаћинства: баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.

Као **компатибилни садржаји** дозвољене су друге намене: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови, и сл. Оне могу бити организоване у оквиру стамбених објеката (најчешће у приземљу), као други објекат на парцели породичног становања, али и као самостална намена на парцели. Дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање и које немају негативних утицаја на животну средину.

**Табела 10. Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште у насељу**

Намена	Мин. нова парцела	Макс. индекс изграђености (И)	Макс. степен заузетости (С)	Макс. спратност	Мин. % зелених површина	1 паркинг место/1 стамбену јединицу, односно на 70 m <sup>2</sup> нето површине пословног

						простора
Становање	< 600 m <sup>2</sup>	1,0	40%	П+1+П к	30%	1
	> 600 m <sup>2</sup>	0,6	30%	П+2+П к	40%	1

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне стамбене објекте дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 300,00 m<sup>2</sup>, објекта у непрекинутом низу је 150,00 m<sup>2</sup> и објекта у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је 200,00 m<sup>2</sup> (за двојни објекат 400,00 m<sup>2</sup> – две по 200,00 m<sup>2</sup>).

Најмања ширина грађевинске парцеле – фронта према улици: за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,00 m, објекта у непрекинутом низу је 5,00 m и објекта у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00 m, а за двојне објекте 16,00 m (два по 8,00 m).

Најмања грађевинска парцела за изградњу компатибилних садржаја: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је 400 m<sup>2</sup>; као други објекат на парцели породичног становања је 1000 m<sup>2</sup>. Максимална површина грађевинске парцела је 1,5 ha.

Најмања ширина грађевинске парцеле–фронта према улици за изградњу **компатибилних** садржаја је 15 m.

**Растојање између грађевинске и регулационе линије** за породичне стамбене објекте: 1) у зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу – мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте 5,0 m.

Начин **позиционирања објекта** на парцели дефинисан је у складу са типологијом објеката: *а) слободностојећи објекти – положај на парцели:* минимално растојање од бочног суседног објекта је 4,0 m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50 m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парпетом 180 cm); на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50 m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0 m); *б) прекинути низ/једностр. узидани /двојни - положај на парцели:* минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано

узданог или слободностојећег) је 5,5 m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле је 4,00 m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је  $\frac{1}{2}$  висине објекта (али не мање од 4,0 m); препоручује се међусобна удаљеност спратних, слободностојећих, стамбених објеката 10,0 m, а приземних 6,0 m; за објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00 m међусобна удаљеност је најмање 6,0 m; за стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00 m међусобна удаљеност износи најмање 5,00 m; за изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија; међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијском дозволом, према врсти изградње у складу са напред наведеним правилима; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење грађевинске линије дограђених делова објеката од регулације је 3,00 m; изузетно, уколико је објекат постављен на регулациону линију саобраћајнице, дозвољено је и дограђене делове објеката поставити на регулацију; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење бочне грађевинске линије дограђеног дела објекта од границе суседне грађевинске парцеле је 2,50 m.

За изградњу **помоћних објеката** на парцели утврђује се: 1) на великом броју парцела присутни су поред стамбених и помоћних објекти као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично; наведене објекте могуће је планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине; 2) максимална висина помоћних објеката износи 5 m.

Код организације **сеоског дворишта** утврђује се: 1) стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства; 2) економско двориште садржи: економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила. Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл. На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Поред општих правила потребно је поштовати и *посебна правила* везана за помоћне објекте: а) међусобна

растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте; б) минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15 m; в) минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6 m, а од границе суседне парцеле 3 m; г) ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20 m, и то само на нижој коти; д) отпадне воде и ђубре из стаје, свињца или штале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине; њ) ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m; е) сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

За изградњу **комерцијалних, пословних и привредних** садржаја у оквиру зона становања, поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су и посебна правила. Појединачни комерцијални 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, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта 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 3,50 m; 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 оптерећењем, итд; 7) у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3.00 m према контактним парцелама друге намене и 6,00 m 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 m<sup>2</sup>.

**Правила грађења објеката на парцели на основу захтева инвеститора - Идејног решења , бр. 27/15. од марта 2017. год. урађеног од стране А.Д. за грађевинарство,пројектовање и инжењеринг "Црна Трава", ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Просторног плана града Лесковца ("Сл.гласник града лесковца",бр. 12/11), Правилника о општим правилима за парцелацију,регулацију и изградњу("Сл.гласник Републике Србије",бр. 22/15.)**

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

**ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА НА КП.БР. 1439/4 КО ГОРЊЕ КРАЈИНЦЕ, П= 1.556,00 м2;**

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

**Изградња амбулантне ,месне канцеларије и поште на КП.бр. 1439/4 КО Горње Стопање у Горњем Стопању**

У свему према ИДР- Идејном решењу , бр. 27/15. од марта 2017. год. урађено од стране А.Д. за грађевинарство,пројектовање и инжењеринг "Црна Трава", ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац, односно:

- Габарит објекта (јединична мера метар -м ): 26,20 m x 10.25 m;
- Укупна површина парцеле: П= 1.556,00 м2;
- укупна БРГП објекта: 268,55 м2;
- укупна БРГП надземног дела објекта: 268,55 м2;
- укупна нето површина : 229,47 м2 ;
- укупна површина приземља: 229,47 м2;
- спратност: приземље ( П );
- индекс заузетости: постојећи: 0 % ; планирани: 17 % ; макс. по ПП-у : 30 % ;
- индекс изграђености: постојећи: 0 ; планирани: 0,17 ; макс. по ПП-у : 0,6 ;
- намена објекта: амбулантна и месна канцеларија на КП.бр. 1439/4 КО Горње Стопање у Горњем Стопању;
- површина зеленила на парцели са површином засртих површина на парцели: мах. по ПП-у је 30 % ; планирано( напомена): предметну парцелу је потребно озеленити у датом проценту по ПП-у;
- површина поплочаних површина на парцели: нема ограничења по ПП-у;
- висина објекта(венац,слеме,повучени спрат и др.):  
слеме- +6.00 cm; венац: +3.35 cm;
- број паркинг места: 1 паркинг место/1 стамбену јединицу,односно на 70 м2 нето површине пословног простора по ПП-у; планирано(напомена): паркирање решити према условима по ПП-у: мах 4 п.м. + 2 п.м. за особе са инвалидитетом.
- нагиб крова: 25 ° ;
- материјализација крова: кровни покривач је од црепа – континентал лух;
- материјализација фасаде: танкослојна контактна фасада;
- кота пода приземља: + 0.15 m од коте нивелете тротоара око објекта;
- кота пода терена: ± 0.00 m ;
- прилаз објекту: пешачки и колски прилаз објекту решити са некатегорисаног пута на КП.бр.2883/2 КО Горње Стопање;
- карактер(стални или привремени): **стални**;
- етапност изградње(цео објекат или део): **цео**;

- **положај:** у свему према ИДР- Идејном решењу , бр. 27/15. од марта 2017. год. урађено од стране А.Д. за грађевинарство,пројектовање и инжењеринг "Црна Трава", ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац;

- **Хоризонтална регулација:** у свему према ИДР- Идејном решењу , бр. 27/15. од марта 2017. год. урађено од стране А.Д. за грађевинарство,пројектовање и инжењеринг "Црна Трава", ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац;

- **Вертикална регулација:** у свему према ИДР- Идејном решењу , бр. 27/15. од марта 2017. год. урађено од стране А.Д. за грађевинарство,пројектовање и инжењеринг "Црна Трава", ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац;

- **Услови за уређење грађевинске парцеле:** у свему према ИДР- Идејном решењу , бр. 27/15. од марта 2017. год. урађено од стране А.Д. за грађевинарство,пројектовање и инжењеринг "Црна Трава", ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац;

-**Одводњавање атмосферских и површинских вода:** У оквиру предметне КП бр. 1439/4 КО Г.Стопање. 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:** према техничким условима у подледу мера заштите од пожара бр. 217-4662/2017. год. од 10.04.2017. издати од стране Министарство унутрашњих послова, сектора за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића бр.4, Лесковац;

- **Заштита од потреса:** / ;

- **Инжињерско-геолошки услови:** / ;

- **Енергетска ефикасност:** Објекат 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><b>УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 95927/1 од 12.04.2017. год. издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, "Електродистрибуција Лесковац";</li> <li>- Технички услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр. РОП- 6752. од 07.04.2017. год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац;</li> <li>- Технички услови у погледу мере заштите од пожара, бр. 217-4662/2017. год. од 10.04.2017. издати од стране Министарство унутрашњих послова, сектора за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића бр.4, Лесковац.</li> </ul>
<p><b>Напомена:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- С обзиром да је <u>врста земљишта парцеле КП.бр. 1439/4 КО Г.Стопање, градско грађевинско земљиште ( пољопривредно земљиште - њива 3. класе), Одлуком о утврђивању и попису катастарских парцела са наменом грађевинско земљиште према генералном урбанистичком плану града Лесковца до 2010. године („Сл.гласник града Лесковца“, бр.18/15 ), уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити решење о пренамени земљишта са доказом о плаћеној нахнади за извршену пренамену.</u></li> <li>- На основу ИДР - Идејног решења , бр. 27/15. од марта 2017. год. урађено од стране А.Д. за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг "Црна Трава", ул. Пана Ђукића бр.18, Лесковац, катастарска парцела КП.бр. 1439/4 КО Г. Стопање се са северно-западне стране међи са парцелом КП.бр. 1438/1 КО Г.Стопање која је у приватном власништву. Како је објекат на предметној парцели КП.бр. 1439/4 КО Горње Стопање постављен на мањој удаљености од међне линије према парцели 1438/1 КО Г.Стопање, а и удаљеност између објеката на парцелама КП.бр. 1438/1 и 1439/4 је у супротности него што је то прописано Просторним планом града Лесковца ("Сл.гласник града Лесковца", бр.12/11) . Стога је инвеститор дужан да прибави писмену сагласност од власника парцеле КП.бр. 1438/1 КО Горње Стопање пре подношења захтева за грађевинску дозволу.</li> <li>- На основу техничких услова погледу мере заштите од пожара, бр. 217-4662/2017. год. од 10.04.2017. издати од стране Министарство унутрашњих послова, сектора за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића бр.4, Лесковац, на основу чл. 138. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09,81/09,24/11,121/12,42/13,50/13,98/13,132/14 и 145/14) и сходно члани 123. Закона о планирању и изградњи , а у складу са одредбама правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ( „СЛ.гласник РС“, бр. 113/15 и 96/16) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр. 111/09 и 20/15), <u>потребно је , пре почетка поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део</u></li> </ul>



	<p><b>и Главни пројекат заштите од пожара.</b></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 извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које је у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p> <p>- <b>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).</b></p> <p>- Грађевинска дозвола се изводом из пројекта се издаје инвеститору који има одговарајуће право у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), који достави пројекат за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању, односно уклањању препрека за кретање особа са инвалидитетом, а уредио је односе са јединицом локалне самоуправе у погледу доприноса за уређење грађевинског земљишта и платио одговарајућу административну таксу.</p> <p>- На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа 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. 840-742241843-24 са позивом на бр. 97 21-058.</p>
<p><b>Таксе:</b></p>	<p>- На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016), <b><u>плаћања градске административне таксе утврђене овом Одлуком ослобађају се корисници материјалног обезбеђења и установе чији је оснивач Скупштина града Лесковца.</u></b></p>
<p><b>Обрађивач:</b></p>	<p><b>Шеф одељења:</b></p>
<p>Маја Милошевић-Милојић, дипл. инг. арх.</p>	<p>Јасминка Миленковић, дипл. правник</p>