

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

Поступајући по захтеву СГЗР „ЕЛМИС“, ул. Поп Мићина бб, локал 2, Лесковац, поднетог преко пуномоћника Сунчица Јоксимовић, дипл.инг.арх., ул.Моше Пијаде 21/1, 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 6 („Сл. гласник града Лесковца Службени гласник града Лесковца", бр.31/15), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**За доградњу пословног објекта – локала уз постојећи стамбено-пословни објекат на Кп.бр. 3118 КО Лесковац**

<b>Број предмета</b>	<b>ROP – LES -12161 – LOCH – 2/2017</b> 353-210/17-02		
<b>Датум подношења захтева</b>	03.06.2017 . год.	<b>Датум издавања локацијских услова</b>	12.06.2017.год.
<b>Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова/ правно или физичко лице и адреса</b>	<b>Правно лице:</b> СГЗР „ЕЛМИС“, ул. Поп Мићина бб, локал 2, Лесковац		
<b>Адреса локације</b>	ул. Поп Мићина бб, локал 2, Лесковац, на Кп.бр. 3118 КО Лесковац		
<b>Подаци о пуномоћнику/правно или физичко лице</b>	Сунчица Јоксимовић, дипл.инг.арх., ул.Моше Пијаде 21/1		
<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 парцела</b>	Грађевинска парцела, Кп.бр. 3118 КО Лесковац		

<p><b>Приложена документација уз захтев</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Идејно решење бр.26/17. од 28.04.2017.год. урађено од стране АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО СУНЦЕ д.о.о., ул.Моше Пијаде 21/1, Лесковац <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0 – Главна свеска, бр.26/17. од 28.04.2017.год.;</li> <li>• 1 – Пројекат архитектуре, бр.26/17. од 28.04.2017.год.;</li> </ul> </li> <li>• Пуномоћје за подношење захтева за електронске грађевинске дозволе, пуномоћник Сунчица Јоксимовић, дипл.инг.арх., ул.Моше Пијаде 21/1;</li> <li>• Мишљење Комисије за планове града Лесковца, Градска управа за стамбено-комуналне послове бр. 1262/16-02 од 14.12.2016.год.;</li> <li>• Обавештење Градске управе за урбанизам и стамбено-комуналне послове бр.1262/16-02 од 15.12.2016. год., Михајловић Срђан, ул. Попо Мићина бр.13.;</li> <li>• Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози,КТП ;</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 струбове)</b></p>	<p>Према списку парцела, 15.05.2017.год. РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац, површина КП.бр.3118 КО Лесковац, <b><u>П( кп.бр.3118 ) = 1010,00 m<sup>2</sup></u></b> .</p>
<p><b>Плански основ</b></p>	<p><b>План генералне регулације 6</b> ( „Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15).</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. год.)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Списак парцела као доказ у вези података о површини предметних катастарских парцела,издато од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Лесковац од 15.05.2017.год.;</li> <li>- Копија плана бр. 952-04-155/2017. од 15.05.2017.год., издата од стране РГЗ – Служба за катастар непокретности Лесковац, бр. листа непокретности 16527;</li> <li>- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-155/2017. од 15.05.2017. издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Лесковац.</li> </ul> <p>- Укупна површина КП.бр. 3118 КО Лесковац је <b><u>П( кп.бр.3118 ) = 1010,00 m<sup>2</sup></u></b>;</p>

<p>Ознаке класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објекта („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015. )</p>	<p><b><u>Доградња пословног објекта – локала уз стамбено-пословни објекат на КП.бр. 3118 КО Лесковац</u></b></p> <p>1. <b><u>Стамбене зграде са три или више станова:</u></b>  <b>Назив:</b> Стамбене зграде са три или више станова ;  <b>Објашњење:</b> Издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или повремени боравак ;  <b>Додатни критеријум:</b> до 2000 m<sup>2</sup> и П+4+Пк ( ПС ) ;  <b>Класификациони број:</b> 112212 ;  <b>Категорија:</b> Б ;  <b>Процент заступљености ( % ):</b> 63,54 % .</p> <p>2. <b><u>Зграде за трговину на велико и мало:</u></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,прстори за аукције и изложбе,затворене пијаче,сервисне станице за моторна возила итд.;  <b>Додатни критеријум:</b> до 400 m<sup>2</sup> и П+1 ;  <b>Класификациони број:</b> 123001 ;  <b>Категорија:</b> Б ;  <b>Процент заступљености ( % ):</b> 36,46 % ( у процент заступљености је улази и површина дграђеног пословног објекта – локала за трговину <b><u>БРГП ( надземно): 56 m<sup>2</sup></u></b>)</p> <p><b><u>Напомена: Предмет доградње је пословно-стамбеног објекта је пословни објекат-локал БРГП ( надземно): 56 m<sup>2</sup> ( локал за трговину)</u></b></p>
<p>Постојећа врста земљишта</p>	<p>Грађевинско земљиште</p>
<p>Намена земљишта по плану намене површина из Плана генералне регулације 6 („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 31/15)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>Вишепородично становање, пословање –целина 4 – блок 31,</u></b> према Плану намене површина из Плана генералне регулације 6 („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 31/15);</li> <li>- <b><u>Начин спровођења – директно спровођење по ПГР-у,</u></b> према Плану спровођења из Плана генералне регулације 6 („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 31/15).</li> </ul>

<p><b>Постојећи објекти на парцели</b></p>	<p>Парцела КП.бр. 3118 КО Лесковац је изграђена. <u>Предметни објекат је стамбено-пословни објекат спратности П+2+Пк, који се једним делом дограђује – доградња дела објекта је спратности П. На парцели постоји још један објекат спратности П+2+Пк, који није предмет овог поступка и објекат трефостанице.</u></p>
<p><b>Објекти предвиђени за рушење на парцели</b></p>	<p>Нема објеката предвиђених за рушење.</p>
<p><b>Бруто и нето површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, (уколико се издају за зграде)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Идејно решење бр.26/17. од 28.04.2017.год. урађено од стране АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО СУНЦЕ д.о.о., ул.Моше Пијаде 21/1, Лесковац <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0 – Главна свеска, бр.26/17. од 28.04.2017.год.;</li> <li>• 1 – Пројекат архитектуре, бр.26/17. од 28.04.2017.год.:</li> </ul> </li> <li>- Укупна БРГП предметног објекта (надземно): <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>постојећи предметни објекат:</b> 1552,00 m<sup>2</sup>;</li> <li>- <b>површина која се дограђује:</b> 56 m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> <li>- Укупна НЕТО површина предметног објекта: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>постојећи предметни објекат:</b> 1340,20 m<sup>2</sup>;</li> <li>- <b>површина која се дограђује:</b> 54,77m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> <li>- Укупна површина приземља предметног објекта: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>постојећи предметни објекат:</b> 260,00 m<sup>2</sup>;</li> <li>- <b>површина која се дограђује:</b> 56,00 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- Површина земљишта под објектима/ заузетост: 316 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из Плана генералне регулације 6 („Сл. гласник града Лесковца“, бр.31/15)</b></p>	<p>Сходно Плану генералне регулације 6 („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 31/15):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Према графичком прилогу референтна карта бр.5, „План намене површина“, предметну парцелу КП.бр. 3118 КО Лесковац, припада грађевинском подручју, грађевинско земљиште – зона 4 – блок 31, намена парцеле – <b><u>вишепородично становање;</u></b></li> <li>- Према графичком прилогу карта бр.9, „Спровођење плана по зонама“, предметне парцеле КП.бр. 3118 КО Лесковац, припада грађевинском подручју чије <b><u>је спровођење директно по Плану генералне регулације 6</u></b>(„Сл.гласник града Лесковца“, бр. 31/15).</li> </ul> <p><b>1. ОПШТИ ДЕО</b></p> <p><b>1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА</b></p> <p><b>1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА</b></p> <p><b><u>Целина 4 П= 12,81ha</u></b></p> <p>Граница целине је између осовине Булеvara Николе Пашића на северу, осовине корита реке Ветернице на истоку, осовине ул.</p>

Ветерничке на југу и ул. Јужноморавских бригада на западу.

**Вишепородично становање**-у улици Јужноморавских бригада евидентиран је вишепородични пословно стамбени објекат спратности П+2+Пк и објекти унутар блока По+П+3 пословно стамбене намене т.з.Борачка зграда, и новосаграђени вишепородични објекат на К.П.бр.3118 КО Лесковац, спратности П+2+Пк.

**Пословање**-у оквиру зоне заступљено је претежно према ул.Јужноморавских бригада и ул. Ветерничке, као пословно стамбени или пословни објекти на парцели, као и унутар целине као претежна намена на парцели.

Као претежна намена на парцели присутно је у виду производње, услуга, трговине, хотел, занати. У југоисточном делу целине налази се пословно-производна радионица „Тренка рад“, која је у саставу основне и средње школе „11 Октобар“-у којој се образују деца са посебним потребама.

## **2. ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

### **2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ, МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА**

#### **2.1.1. Опис и критеријуме поделе поделе на карактеристичне целине и зоне**

Простор обухваћен Планом налази се у границама грађевинског подручја ГУП-а Лесковца и подељен је на просторне целине у чијим оквирима налазе се урбанистичке зоне и целине (комплекси).

Грађевинско земљиште представљају: површине и објекти јавне и остале намене.

Претежна намена земљишта у границама обухвата Плана приказана је на графичком прилогу бр.

**5. План намена површина.** Просторне целине ограничене су саобраћајницама, пешачко бицикличким коридором и коритом реке Ветернице

#### **Целина 4 П= 12,81 ха (источно од ул. Јужноморавских бригада - блок 31)**

**Обухват:** Налази се између осовине Булевара Николе Пашића на северу, осовине корита реке Ветернице на истоку, осовине ул. Ветерничке на југу и ул. Јужноморавских бригада на западу.

#### **Претежна намена вишепородично становање**

Планира се задржавање постојећих вишепородичних објеката и њихово унапређење према условима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, санацију, адаптацију, и повећање енергетске ефикасности). Могућност доградње равних кровних тераса за објекте који имају равну кровну терасу или техничку етажу и обавезна израда урбанистичко архитектонског пројекта.

*Изградња нових објеката вишепородичног становања могућа је на*

просторима предвиђеним за претежну намену вишепородично становање, где је обавезна израда Пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације и формирање грађевинских парцела за изградњу вишепородичних објеката у оквиру дозвољених параметара.

#### **Претежна намена-пословање**

Планира се задржавање постојећих зона пословања и унапређење кроз повећање индекса заузетости и повећање спратности на парцелама, према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (санацију, адаптацију, реконструкцију, доградњу). Спровођење је директно према смерницама из плана.

*Изградња нових објеката* претежне намене пословање-могуће је на парцелама предвиђеним за обавезну израду Пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације и формирање грађевинских парцела за изградњу пословних објеката у оквиру дозвољених параметара за претежну намену.

#### **2.1.2. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина**

##### **Планиране намене површина**

У обухвату плана дефинисана је:

- основна или претежна намена;
- могуће компатибилне (пратеће намене) и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони

**Претежна намена** је основна намена дефинисана у графичком прилогу бр. 5. **План намена површина.**

**Компатибилне намене** су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама одређени су у склопу допунских намена за сваку намену и дати у приложеној **табели 5-Табела основних и компатибилних намена.** То су алтернативне намене у које целина може да се трансформише, без промене Плана, према условима и нормативима који важе за ту намену.

**Класа и намена објеката чија градња је забрањена у датој зони** су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

## **1.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА**

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:

- **општих правила за парцелацију,**
- **општих правила за регулацију и**
- **општих правила за изградњу.**

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

**Општа правила за регулацију** обухватају планске елементе за

одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

**Табела 5 - Табела основних и компатибилних намена**

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА							
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри
<b>ОСНОВНА НАМЕНА</b>	Јавне функције/образовање, здравство, управа, социјална заштита,...	+	+	+	-	-	-	+	+
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-
	<b>Становање</b>	+	+	+	+	+	+	+	+
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-

**Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објеката, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања,**

материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

## ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

### ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

#### Правила за парцелацију

Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м<sup>2</sup>. Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација за слободностојећи објекат.

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира.

Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.

За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.

### ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

#### Регулациона линија

То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

*Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација*

#### Грађевинска линија

То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Подземна грађевинска линија не може да пређе



		<p>границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.</p> <p><b><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација</i></b></p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>
<b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ</b>		
	<b>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</b>	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину,</li> <li>- на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре,</li> <li>- у заштитној зони водотокова.</li> </ul>
	<b>Положај објекта на парцели</b>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,</li> <li>2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,</li> <li>3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,</li> <li>4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и</li> <li>5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.</li> </ol> <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на</p>

		<p>грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
	<p><b>Висина објекта</b></p>	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта,</li> <li>2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца,</li> <li>3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</li> <li>4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</li> </ol>
	<p><b>Кота приземља објекта</b></p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете</li> </ol>

		<p>јавног или приступног пута,</p> <p>2) ката приземља може бити виша од нулте коте највише <math>\frac{1}{2}</math> спратне висине од нулте коте,</p> <p>3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта ката нижа од коте нивелете јавног пута, ката приземља може бити нижа од нулте коте највише <math>\frac{1}{2}</math> спратне висине и</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, ката приземља утврђује се локацијским условима</p>
	<p><b>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</b></p>	<p>На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни 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, летња кухиња, и сл).</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>
	<p><b>Грађевински елементи објеката</b></p>	<p><b>Елементи на нивоу приземља</b> могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1) излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,</p> <p>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</p> <p>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m,</p> <p>4) платнене надстрешнице са масивном</p>

		<p>браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p>
	<p><b>Исподи на објекту</b></p>	<p><b>Исподи на објекту</b> (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Исподи на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
	<p><b>Отворене спољне степенице</b></p>	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
	<p><b>Грађевински елементи испод коте тротоара</b></p>	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до</p>

		<p>хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <p>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</p> <p>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</p> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
	<p><b>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</b></p>	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према <b>Табели 4 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)</b> и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>
	<p><b>Одводњавање и нивелација</b></p>	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле</p>

	не могу се усмеравати према другој парцели.
<b>Ограђивање</b>	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
<b>Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго</b>	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Објекат који има споменичка својства у обухвату Плана усклађује се према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.

**Табела 4 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)**

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
<b>Становање</b>	Стамбени блок	m <sup>2</sup>	70
	<b>Вишетажна зграда ван блока</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>70</b>
	П+1 породична	стан	1
<b>Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација</b>	Управно-административни објекат	m <sup>2</sup> запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	m <sup>2</sup> запослен	23-35 7-9
	Агенције	m <sup>2</sup> запослен	25-35 3-5
	<b>Пословни простор</b>	<b>m<sup>2</sup></b> <b>запослен</b>	<b>45-60</b> <b>7-9</b>
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс.	8-12

		капацитету	
	Електросервис	m <sup>2</sup> запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	m <sup>2</sup> запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	m <sup>2</sup> запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	m <sup>2</sup>	50-80
	Мешовита трговина	m <sup>2</sup>	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m <sup>2</sup>	30-600
	Посластичарница	m <sup>2</sup>	40-80
	Дуван, новине	m <sup>2</sup>	20-30
	Техничка роба	m <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	Амбуланте	m <sup>2</sup> запослени	30-70 3-7
		Апотека	m <sup>2</sup>

## 2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене

### 2.6.2.1. Претежна намена становање

#### **ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА)**

Правила грађења за изградњу вишепородичних објеката, важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање. Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

**Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле**

Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00m<sup>2</sup>.

Минимална ширина фронта парцеле:

- за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m

- **за објекте у прекинутом низу је**

		<b>12,00m.</b>
	<b>Максимална спратност објекта</b>	<b>Седам надземних етажа</b>
	<b>Максимални индекс заузетости</b>	<b>50%</b>
	<b>Ограђивање</b>	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.
	<p>Правила грађења за вишепородичне објекте <i>су усмеравајућа</i> и односе се на изградњу објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у свим зонама породичног становања.</p> <p><b><u>Правила грађења за изградњу вишепородичних објеката, важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање.</u></b> Обавезна је израда урбанистичког пројекта.</p>	
	<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле</b>	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00m<sup>2</sup>.</p> <p>Минимална ширина фронта парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m</li> <li>- за објекте у прекинутом низу је 12,00m.</li> </ul>
	<b>Максимална спратност објекта</b>	Пет надземних етажа
	<b>Максимални индекс заузетости</b>	40%
	<b>Ограђивање</b>	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.
<p><b>Правила грађења објеката на парцели на основу захтева инвеститора – Идејном решењу бр.26/17. од 28.04.2017.год. урађеном од стране АРХИТЕКТОНСКОГ СТУДИА СУНЦЕ д.о.о., ул.Моше Пијаде 21/1, Лесковац, која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Плана генералне регулације б ( „Сл.гласник града Лесковца“, бр. 31/15 ), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“,бр. 22/15)</b></p>	<p><b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА: <u>ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА НА КП.БР. 3118 КО ЛЕСКОВАЦ , Укупне П= 1010 м2</u></b></p> <p><b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</b> У свему према Идејном решењу бр.26/17. од 28.04.2017.год. урађеном од стране АРХИТЕКТОНСКОГ СТУДИА СУНЦЕ д.о.о., ул.Моше Пијаде 21/1, Лесковац,односно:</p> <p><b>Габарит и површина планираног стамбеног објекта:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- габарити ( јединична мера-м-метар ): (3,81 m + 2,96 m)/2 x 12,92 m + (2,63 m x 4,525 m)</li> <li>- укупна нето површина приземља: 54,77 m2;</li> <li>- укупна бруто површина приземља: 56 m2;</li> <li>- укупна БРГП недземног дела објекта: 56 m2;</li> <li>- спратност: приземље ( П );</li> <li>- висина објекта ( венац,слеме,,повучени спрат и др.: слеме: +3,71 m и +3,58 m; венац: + 3,50 m и +3,10 m;</li> </ul>	



**-спратна висина приземља: 3.00 m;**

**-број функционалних јединица/ број станова: 19 станова и 1 локал;**

**-број паркинг места: 16 ( 1 паркинг место за доградњу пословног објекта – локала ) ;**

**-нагиб крова: 5° ;**

**-материјализација фасаде: демит фасада;**

**-материјализација крова: профилисани лим;**

**-орјентација слемена: исток-запад;**

**-кота пода приземља: + 0,03 m** од коте нивелете тротоара око објекта;

**-прилаз објекту:** колски и пешачки прилаз објекту је решен са улице Поп Мићина; ;

**-карактер ( стални или привремени ): стални;**

**-етапност изградње ( цео објекат или део ): цео;**

**-положај:** у свему према Идејном решењу бр.26/17. од 28.04.2017.год. урађеном од стране АРХИТЕКТОНСКОГ СТУДИА СУНЦЕ д.о.о., ул.Моше Пијаде 21/1, Лесковац;

**- индекс заузетости:** планирани: **45,1 %**;  
макс.по ППР-у 6: **50 %.**

**- индекс изграђености:** планирани: **1,59**;  
макс.по ППР-у 6: **2**;

**-намена објекта:** пословно-стамбени објекат;

**-процент зелених површина:** планирани: **10 %**;

**-Хоризонтална регулација:** у свему према Идејном решењу бр.26/17. од 28.04.2017.год. урађеном од стране АРХИТЕКТОНСКОГ СТУДИА СУНЦЕ д.о.о., ул.Моше Пијаде 21/1, Лесковац;

**-Вртикална регулација:** у свему према Идејном решењу бр.26/17. од 28.04.2017.год. урађеном од стране АРХИТЕКТОНСКОГ СТУДИА СУНЦЕ д.о.о., ул.Моше Пијаде 21/1, Лесковац;

**-Услови за уређење грађвинске парцеле:** у свему према Идејном решењу бр.26/17. од 28.04.2017.год. урађеном од стране АРХИТЕКТОНСКОГ СТУДИА СУНЦЕ д.о.о., ул.Моше Пијаде 21/1, Лесковац;

**-Одводњавање атмосферских и површинских вода:** У оквиру предметних КП бр. 3118 КО Лесковац. Површинске воде са једне грађвинске 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 надохнади 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.**

**УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЕЊА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ,САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

**Напомена:** Пројектант је дефинисао да прикључци на инфраструктуру су без повећања капацитета, стога нису контактирани имаоци јавних овлашћења за услове за пројектовање и прикључење на комуналну,саобраћајну и другу инфраструктуру.

- Прикључак на комуналну инфраструктуру: Без повећања капацитета.
- Прикључак на електроенергетску инфраструктуру: Без повећања капацитета.

**Напомена:**

- Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. 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).

- 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.

**-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).**

- 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><b>Таксе:</b></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,<u><b>градска административна такса за израду локацијских услова</b></u> износи (56 m<sup>2</sup> x 87 дин/m<sup>2</sup>) = <u><b>4,872.00 динара</b></u> и исту је потребно уплатити на <u><b>жиро рачун бр. 840-742241843-03, са позивом на бр. 21-058 по моделу 97</b></u>, у корист града Лесковца за израду локацијских услова.</p>	
<p><b>Рок важности :</b></p>	<p>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.</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>