

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА-ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 8ђ, 53а, 54, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015),. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016), и Плана генералне регулације 10 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 09/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу (надградњу) и реконструкцију
породично стамбене зграде на КП бр. 11892
КО Лесковац у Лесковцу

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета, датум подношења захтева	- РОП-ЛЕС-22606-ЛОЦХ-2/2017; - заводни бр. 353-273/17-02; - захтев примљен 26.06.2017. год.
	Број и датум издавања локацијских услова	- РОП-ЛЕС-22606-ЛОЦХ-2/2017; - заводни бр. 353-273/17-02; -датум издавања: 12.09.2017. год.
	Предмет	Захтев за издавање локацијских услова за доградњу (надградњу) и реконструкцију породично стамбене зграде на КП бр. 11892 КО Лесковац у Лесковцу
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Славица Стојковић, Зејнела Ајдинија 57, Лесковац, Данијела Митић, Зејнела Ајдинија 55, Лесковац и Гордана Мијалковић, 27. март 24, Лесковац,
	Број катастарске парцеле, катастарска општина и површина катастарске парцеле	КП бр. 11892 КО Лесковац, површине 552 m ² .
	Документација приложена уз захтев	-Идејно решење са главном свеском бр. 61/17 од јула 2017. год. урађено од стране АД Црна Трава Лесковац, Ул. Пана Ђукића бр.18, саставни је део ових локацијских услова. -Пуномоћје-овлашћење од 13.06.2017. год. -Сагласност суседа власника КП бр. 11893 КО Лесковац, са јужне стране -Решење о озакоњењу бр.351-10758/16-02 од 22.02.2017. год -Извештај о затеченом стању објекта бр.011/16 од августа 2016. год.
	Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку	-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-260/2017 од 01.08.2017.год. издата од стране

спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.113/2015)	РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац. -Копија плана бр. бр. 952-04-260/2017 од 01.08.2017.год. издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац.
Адреса локације – место, улица и број изградње	Ул. Зејнела Ајдинија БР 55 и 57, Лесковац, КП бр. 11892 КО Лесковац
Плански основ	План генералне регулације 10 ("Службени гласник града Лесковца", бр. 09/12)
Класа објекта Члан 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/15)	<p>Доминантна и једина намена: Стамбене зграде са два стана</p> <p>Објашњење: Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак (за одмор и сл.)</p> <p>Додатни критеријум: До 400 м² и П+1+ПК/ПС</p> <p>Класификациони број: 112111</p> <p>Категорија : А</p> <p>Учешће у укупној површини објекта: 100%</p>
Постојећа врста земљишта	Изграђено градско грађевинско земљиште
Потреба за пренаменом земљишта	/
Постојећи објекти на парцели	<p>-постојећи стамбени објекат бр.1, спратности П+1, П бруто приземља 106 м², П бруто спрата 94 м², укупно П бруто објекта 200 м²-објекат који се реконструише и дограђује(надграђује)</p> <p>-постојећи помоћни објекат бр.2, спратности П, П бруто приземља 157 м², укупно П бруто објекта 157 м²</p>
Постојећи објекти на парцели које је потребно уклонити пре грађења	/
<p>Правила уређења и грађења из планског документа - Плана генералне регулације 10- ("Службени гласник града Лесковца", бр. 09/12), за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела</p> <p>Према Плану генералне регулације 10 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 09/12) и графичком прилогу "план намене површина", предметна КП бр.11892 КО Лесковац, налази се у блоку а1, у зони а- зони породичног становања где важе следећа правила и услови:</p>	

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

- Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:
- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;
 - при пројектовању и грађењу објеката обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/09);
 - спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Службени гласник РС, бр. 135/04 и 36/09) и другим законским и подзаконским актима;
 - уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени;
 - уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
 - јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица Службени гласник РС, бр. 18/97);
 - изградњу склоништа вршити у складу са условима које поставља МУП-Управа за ванредне ситуације и важећим техничким нормативима за склоништа.

Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, пољопривредно и водно земљиште.

3.1. Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана као и ван граница грађевинског подручја у оквиру дефинисаних енклава. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама). На грађевинском земљишту које се налази у оквиру зона санитарне заштите примењују се мере заштите изворишта прописане у поглављу 2.2.3. *Водопривредна инфраструктура*.

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене мора да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

Дефинисани положај грађевинске линије у односу на регулациону је обавеза, док је приказ физичких структура орјентациони.

3.1.2. Општа правила грађења

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по целинама и подцелинама из Плана генералне регулације плана.

Правила се примењују:

- за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе.
- за израду Урбанистичких пројеката

- **као смерницу за израду Планова детаљне регулације**

Елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења дефинишу се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гл.РС, бр. 50/2011)

Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:

Намена објеката и простора

- *основна намена* - према карти намена површина
- *компатибилне намене* /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.
- *није дозвољена намена објеката* који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објеката

- Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:
- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
 - у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и
 - у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију
- у односу на границу суседне парцеле.
- у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња објекта

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку
- У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5м од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано)
- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу
- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- дужом страном паралелно изохипсама,
- правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз

- контролисано усецање и насипање),
- правилно према странама света (инсолацији),
 - балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,
 - при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.
 - грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно

Индекси

У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4 м, се не обрачунава у БРГП.

Висинска регулација

Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м од најниже коте терена уз објекат.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;
-

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

Табела 17 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	

	Индустрија	м ² запослен	100-150 15-50
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
	Магазини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	Робне куће	м ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	м ²	50-80
	Мешовита трговина	м ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м ²	30-600
	Посластичарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
	Техничка роба	м ²	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	Домови за старе	кревети	5-10

Уређење парцеле

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

Правила за оградивање грађевинске парцеле

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

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се оградити транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградити "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40м уз сагласност суседа).

Оградивање грађевинских парцела за намене које се по закону оградјују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и посебна правила уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

Зона „А“:

- основна намена: СТАНОВАЊЕ (породични и вишепородични објекти)
- компатибилне намене: објекти јавне намене (социјална заштита и образовање, специјално зеленило) и објекти услужних делатности

- „Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка, Солунских ратника, планиране Јужне обилазнице и продужетак ул. Краља Петра Првог (претежно објекти комерцијалних садржаја),

Блок а1:

СТАНОВАЊЕ:

Заступљени су следећи објекти становања:

1. Породични објекти – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

- Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања;
- 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.
- Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.

- Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:

• Постојећи пословни објекти и објекти индивидуалне стамбене градње, до реализације простора (њиховог рушења), могу се санирати и реконструисати, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

• обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене;

- реконструкција свих врста инсталација;
- адаптација простора унутар постојећег габарита;

за објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12 м².

Обнова и реконструкција постојећих објеката несме да наруши општа и посебна правила грађења за предметну зону, а то су:

- У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.

- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.

- На грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле.

- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, деље и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.

- Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и оставе не веће од 20 м², помоћни објекти: летња кухиња, остава мања од 20 м², гаража, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу).

Минимална површина парцела:

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300м²
- за двојни објекат.....400м² (две по 200м²)
- заобјеката у непрекинутом низу..... 150м²

- полуатриумских објеката.....130м²
- у прекинутом низу.....200м²
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели).. 450м²
- становање и делатност на парцели..... 800м²

Најмања ширина уличног фронта:

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

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање - Пословни и мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 800м² и има минималну ширину уличног фронта 15,00m.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m.

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

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50m
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50m
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50 m

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:

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 50%;
- Породично становање и пословање 40%;

Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 1,0;
- Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина/;

Највећа дозвољена спратност и висина објекта је за:

- Породични стамбени објекат - П+2 (приземље+две етаже) или П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 12,00m. Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 m виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).
- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 5,00m. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Пословни објекти – П+1 (приземље+једна етажа), с тим што висина до слемена објекта не сме прећи 7,50 m. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта. Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

2. Вишепородични стамбени објекти

Изграђени су у контакт зони „линијског центра“ ул. Радничке. За ширење капацитета постоје просторне могућности у делу „линијског центра – Ул.Влајкова“. Планирана је

обнова и реконструкција постојећих објеката.

У оквиру простора ГУП-а, предметни објекти припадају „зони Б2-вишепородично становање средњих густина – II просторна целина – Шира градска зона“

Изградња нових и обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- реконструкција постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Доградња и надградња равних тераса за вишепородичне и остале објекте

- Вишепородични стамбени и остали објекти могу се реконструисати или доградити-надградити тако да се грађевинске интервенције изводе на целој површини кровних равни. Целом површином кровне равни сматра се површина према класификацији зонирања са карактеристичним примерима, где се једним објектом сматра и објекат из више ламела (у равни или смакнутих) као и групе архитектонски идентичних објеката у зони.

- Објектом се сматра зграда (група зграда) изграђена као једна архитектонско-грађевинска целина без обзира на број улаза (ламела), са или без дилатационих разделница, у непрекинутом низу, са грађевинском линијом која је паралелна са регулационом линијом, поклапа се с њом или су поједине ламеле повучене у односу на њу. Услови за реконструкцију објекта са равним кровом могу се дати само за појединачне објекте или за објекте у групама, где се подразумева јединствено и једновремено пројектовање, а извођење може бити етапно.

- Приликом реконструкције или доградње - надградње крова обавезна је реконструкција целокупне фасаде објекта.

- Дограђене - надзидане етаже ускладити са архитектонским и ликовним решењем постојећег објекта (типови отвора, секундарна пластика и друго) тако да се не мењају стилске карактеристике објекта.

- Дограђена - надграђена етажа стамбене зграде мора имати намену за становање, уколико уговором и посебним условима није одобрена друга намена. Станови надзидане етаже морају поштовати постојећу структуру станова, посебно последњег спрата, као и постојеће инсталационе вертикале, димњачке и вентилационе канале и друго. Могуће је и повећати површину станова у поткровљу у односу на ниже спратове, уз поштовање инсталационих вертикала.

- Висина венца по целом обиму доградње - надградње поклапа се са постојећом висином венца, изузев ако посебним условима није другачије одређено (због уклапања висине венца са суседним објектима и сл.).

- Према прописима, уколико се дограђује још једна етажа обавезна је уградња лифта. Ако се лифт не уграђује обавеза је инвеститора/извођача и крајњих корисника да писмено и оверено у суду даје изјаву којом прихвата све евентуалне последице проузроковане непостојањем лифта.

Могући начини обликовања дограђене - надграђене етаже:

а) Повучена последња етажа од фасаде објекта, односно грађевинске линије према улици или габариту објекта. Етажа може тада имати пуну спратну висину, без могућности изградње корисних површина над њом, већ само кровни покривач малог нагиба - плитак кров. Зона осталог дела постојећег равног крова може се радити као проходна или непроходна тераса са покривачем испод нивоа постојећег венца.

б) Коси кров са почетном висином постојећег венца у зависности од нагиба и геометрије крова. Нивои изнад осовине надграђене етаже (тавански простор) не могу се формирати као независне корисне површине већ само као галеријски делови етаже - дуплекс станови или заједничке просторије зграде.

в) Мансардни кров максималне висине прелома косих равни од 1.60м рачунајући од коте готовог пода до плафонске завршне облоге на месту прелома косих равни. Нагиби кровних равни су максимално 70 степени по обиму фасаде и максимално 30 степени за остали део крова. За евентуални тавански простор важе одредбе као под б).

Није дозвољена изградња мансардних кровова у виду тзв. капа са препустима изван

хоризонталног габарита објекта.

г) Поткровље обликовано према савременим архитектонским тенденцијама уз поштовање свих наведених општих правила, важећих прописа, стандарда и основних архитектонско- естетских принципа (равнотежа маса, ритам, добре пропорције, хармонија и др.).

Евентуални тавански простор изнад поткровне етаже може се користити за заједничке просторије зграда, евакуационе противпожарне путеве и сл. Изузетно се може користити и као проширење стамбеног простора поткровне етаже (за собе за спавање и купатило) по систему дуплекс станова.

На основу општих правила грађења, обавезна је израда архитектонског и конструктивног решења у више варијанти, које се доставља надлежној служби. При изради техничке документације и извођењу доградње-надградње, потребно је водити рачуна о статичкој стабилности објекта.

Услови за формирање грађевинске парцеле:

Минимална површина парцеле за вишепородично становање..... 600m²

Минимална површина парцеле за вишепородично становање са послобањм..... 800m²

Минимална површина парцела за вишепородично становање зонама урбане трансформације

-површина парцелемин. 600 m² ИИ=1,2 ИЗ=40% спратност По+П+2

-површина парцелемин. 1000 m² ИИ=2,2 ИЗ=40% спратност По+П+3

-површина парцелемин. 2000 m² ИИ=3,5 ИЗ=50% спратност По+П+6

Максимална спратност По+П+8

Минимална ширина фронта парцеле:

-за слободностојеће стамбене објекте

.....20,00m

-за објекте у прекинутом низу

.....15,00m

- Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели

-индекс изграђености

.....мак.1,6

-индекс заузетости парцеле:мак. 50%

-мин.10%уређена зелена површина ...

-остало:саобраћајне површине и паркинг простори

-Вишепородично становање и пословање

-индекс изграђености

.....мак.2,1

-индекс заузетости парцеле:мак. 40%

-мин.10%уређена зелена површина

-остало:саобраћајне површине и паркинг простори

- Највећа дозвољена спратност и висина објеката – П+4 до П+8, последња етажа може да буде решена у виду поткровља.

- Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела

Међусобна удаљеност

Минимална међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката, осим у низу је 5,0m.

Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 4,0m.

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи ½ висине вишег објекта.

За изграђене објекте који су удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност од границе парцеле

Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката у прекинутом низу, минимално удаљење од границе суседне парцеле износи 1/3 висине објеката, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од

суседних објеката које је прописано.
 Вишепородични објекат је стамбени објекат који има више од четири стамбене јединице.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели
Стамбени, пословно стамбени (пословање у приземљу) за вишепородичне објекте
 На гађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта – гаража са обезбеђивањем минимално гаражних места $\frac{1}{2}$ броја у односу на број станова планираних у главном објекту. Услови за изградњу помоћног објекта – гаража не морају да се обезбеде уколико се у оквиру сутеренске или приземне етаже главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила мин. $\frac{1}{2}$ броја у односу на број планираних станова.

СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

У Блокау а1 изграђен је објекат социјалне заштите - дечији вртић “Колибри” који тренутно задовољава потребе насеља. Планирана је, евентуална, обнова и доградња на основу општих правила грађења (3.1.2.)

ОБРАЗОВАЊЕ

У Блокау а1 изграђен је објекат за образовање основна школа „Вожд Карађорђе“ која тренутно задовољава потребе насеља. Планирана је, евентуална, обнова и доградња на основу општих правила грађења (3.1.2.)

„ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР“

Формирани су као „позези“ дуж праваца повезивања са општим и локалним центром и намена тих површина је претежно комерцијалног карактера – Ул.Влајкова, Радничка, Солунских ратника и Ул. Краља Петра.

Разрада простора вршиће се према следећим правилима:

- за комерцијално –пословне делатности:
 - индекс заузетости парцеле је мах 60%;
 - индекс изграђености парцеле макс. 2.5;
 - спратност макс. П+3;
 - зелене површине мин. 15%.

- За мешовиту делатност

Важе правила грађења дата за предметну зону

односно блок.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА:

Индекс изграђености	Постојеће стање-0.65 Планирно стање-0.90 (мах. по ПГР-10 =1 Максимална спратност по ПГР-10 - П+2 (П+1+Пк))
Индекс заузетости %	Постојеће стање-47.64% Планирно стање-49.41 % (мах. по ПГР-10 = 50%)
Намена објекта	Индивидуално становање, стамбени објекат са 2 стамбене јединице
Хоризонтални габарит	Као приложеним идејним решењем
Спратност објекта	Постојећа: П+1 –(приземље и спрат) Планирана: П+1+Пк (подрум, приземље и подкровље)

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

- Површина КП бр. 11892 КО Лесковац,
површине 552 м²

- Број објекта на парцели-2

-постојећи стамбени објекат бр.1, спратности П+1, П бруто приземља 106 м², Пбруто спрата 94 м², укупно П бруто објекта 200 м²-објекат који се реконструише и дограђује(надграђује)

-постојећи помоћни објекат бр.2, спратности П, П бруто приземља 157 м², укупно П бруто објекта 157 м²

- Укупна бруто развијена грађевинка
површина објеката на парцели-357.00 м²

- Бруто приземља свих објеката на парцели-
263.00 м²

- Индекс изграђености парцеле - 357 / 552=
0.65

- Индекс заузетости парцеле-263/552x100 =
47.64%

- Паркирање -1 пм

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ:

-Спратност новопројектованог стамбеног
објекта-постојећег објекта са планираном
доградњом и реконструкцијом-објекат бр.1

-П+1+Пк

-Укупан број функционалних јединица 2

-Пбруто приземља-115,76 м²

-Пбруто спрата-115,76 м²

-Пбруто подкровља-109,35 м²

Укупно П бруто објекта планирано-340,87
м²

-Пнето приземља-81,11 м²

-Пнето спрата-87,71 м²

-Пнето подкровља-90,75 м²

Укупно П нето објекта планирано-259,57 м²

-Бруто површина надградње 140,87 м²

-Површина под објектима 1 и 2 планирано
=115,76 +157,00=272.76 м²

-Пбруто планирано објекат 1 и 2=340,87 м²
+157,00 м²=497.87 м²

-Индекс изграђености парцеле планиран
497.87 м² / 552= 0.90

Нумерички показатељи:

	<p>- Индекс заузетости парцеле планиран $272.76 \text{ m}^2 / 552 \times 100 = 49.41\%$</p> <p>-Паркирање је решено у оквиру парцеле – 2 паркинг места за аутомобиле</p>	
Регулациона и грађевинска линија	у складу са графичким прилогом идејног решења и графичким прилогом ППР-а 10- план регулације и нивелације, задржава се постојећа регулациона и грађевинска линија	
Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела	у складу са графичким прилогом идејног решења	
Међусобна удаљеност постојећег објекта и суседних објеката	у складу са графичким прилогом идејног решења	
Коте	терена	У складу са идејним решењем
	приземља	У складу са идејним решењем
	венца	У складу са идејним решењем
	слемена	У складу са идејним решењем
Кров	У складу са идејним решењем	
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	У складу са идејним решењем	
Архитектонско обликовање /фасада, боја,материјал и др./	У складу са идејним решењем	
Етапност изградње	У складу са идејним решењем-цео објекат	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Прилаз објекту	Постојећи	
Зеленило	У складу са идејним решењем	
Одводњавање атмосферских и површинских вода	У оквиру предметне катастарске парцеле.	
Нивелација парцеле	У складу са идејним решењем	
УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ		
Саобраћај	Користи се постојећи прилаз, са јавне површине Ул. Зејнела Ајдинија са западне стране	
Прикључак на водоводну мрежу	постојећи	
Прикључак на канализациону мрежу	постојећи	

Прикључак на телекомуникациону мрежу:	постојећи	
Прикључак на електро дистрибутивну мрежу	постојећи	
ПОСЕБНИ УСЛОВИ:		
Обезбеђење суседних објеката	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.	
Енергетска ефикасност	Израдити елаборат енергетске ефикасности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе	
Инжењерско-геолошким услови:	Извршити проверу конструктивне стабилности постојећег објекта и уз захтев за издавање грађевинске дозволе исти приложити	
Цивилна заштита	У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12).	
НАПОМЕНА:		
<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 грађевинске дозволе.</p> <p>-ППД-Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 23/2015 и 77/2015).</p> <p>-Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор прилаже доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. 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, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014).</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.</p> <p>-Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24 са позивом на бр. 97 21-058.</p>		
Рок важности:	Локациски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев	
Таксе:	На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, градска административна такса за израду услова износи 19 430 динара (340,87 м ² x 57 дин/м ²) и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, са позивом на број 97 21-058, у корист Града Лесковца за израду локациских услова.	
Обрађивач: дипл. инг. арх. Љубић Жарко,	Шеф одсека: дипл. правник Здравковић Душанка	Шеф одељења: дипл. правник Миленковић Јасминка