

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Ранђеловић Предрага ул. Мокрањчева број 098А, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Синадиновић Петра дипл. инж. арх. из Лесковца, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. 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), члана 6-15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације 11 „НАСЕЉЕ ИЗМЕЂУ БОЈНИЧКОГ И ЛЕБАНСКОГ ПУТА“ ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу породичне стамбебе зграде
са једним станом спратности П, на КП бр. 3819 КО Горње Стопање

Број предмета	ROP-LES-3739-LOC-1/2018, ROP-LES-3739-LOCH-2/2018 (усаглашени захтев); заводни бр. 353-150/18-02.	
Датум подношења захтева	19.03.2018.год.	
Датум издавања локацијских услова	17.04.2018.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Ранђеловић Предраг
	Адреса	ул. Мокрањчева бр. 098А, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Синадиновић Петар, Лесковац
	Пуномоћје	Према овлашћењу које је дато Синадиновић Петру од стране Ранђеловић Предрага (достављено у склопу ИДР).
Документација приложена уз захтев		
1.Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен

2.Остала приложена документација	☒	<p>-Уговор о заснивању права службености пролаза између Ранђеловић Предрага и Илић Милоша сачињен од стране јавног бележника Марјановић Десанке од 31.01.2018. године.</p> <p>-Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози израђен од стране геодетског бироа "Обрадовић" у .dwg формату;</p>	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Ул. Мокрањчева 098А, Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-92/2018 од 22.03.2018.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-92/2018 од 22.03.2018.год., издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .tif формату са пратећом датотеком у .tfw и .pdf формату; • Списак парцела К.О. Горње Стопање (податак о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 23.03.2018.год. 		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	3819	Горње Стопање	553 m ²

Подаци о постојећим објектима на парцели	
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	На предметној КП бр. 3819 КО Горње Стопање, у склопу ИДР, постојећи објекат означен бројем 1 се задржава, док се помоћни објекат означен бројем 2 реконструише и дограђује.
Постојећи објекти се	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања
БРГП која се руши / уклања	/
БРГП која се задржава	48,00 m ²
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима	
Сажети технички опис из идејног решења	<p><u>Постојеће стање</u> Помоћни објекат (објекат бр.2) се налази на КП бр.3819 КО Горње Стопање, у улици Мокрањчевој 092А. Улаз у објекат је са југа, преко пролаза послужног добра парцеле КП.бр.3820 КО Горње Стопање, у ширини од 3м и дужини 4м. Терен на парцели је раван. Помоћни објекат је спојен заједничким зидом са западне стране са објектом бр.1 и представља гаражу у функционалном смислу. Спратна висина објекта је 2,85 м. Кров помоћног објекта је раван, а улаз у објекат из дворишта са југа путем гаражних врата. Корисна површина помоћног објекта је 16.35 м², док је бруто површина 20.25 м². Конструктивно је у питању зидани систем градње. Зидови су од опекарског блока д=35 цм, са вертикалним и хоризонталним серкљажима и међуспратном конструкцијом ТМ-3 д=20 цм. Гаражна врата су метална. Олуци на објекту нису постављени. Фасада објекта није омалтерисана. Унутрашњи зидови и плафони објекта су омалтерисани продужним малтером. Под је бетонски.</p> <p><u>Новопројектовано стање</u> У оквиру катастарске парцеле инвеститора бр. 3819 КО Горње Стопање, планирана је реконструкција и доградња помоћног објекта у породично стамбени објекта са једном стамбеном јединицом спратности П+0. Код пројектовања је вођено рачуна да се простор искористи рационално и да се постигне максимална функционалност. Површина објекта у приземљу је 98,83 м². Положај и оријентација објекта условљени су обликом парцеле и жељама инвеститора. Улаз у стамбену јединицу је са јужне стране, преко пролаза послужног добра парцеле КП.бр.3820 КО Горње Стопање, у ширини од 3м и дужини 4м. Приземље објекта је подигнуто од терена за 15цм. У приземљу су пројектоване просторије за дневни броравак, које обухватају дневну собу са трпезаријом и кухињом, спаваћу собу, као и купатило и предсобље. У западном делу објекта предвиђена је остава, а на источном делу објекта тераса. Објекат је пројектован у масивном систему градње, са носећим зидовима од гитер носећег блока дебљине 20цм и 25цм, са АБ хоризонталним и вертикалним серкљажима и АБ међуспратном конструкцијом тима ЛМТ "Ферт" д=14+6цм и АБ подном плочом, фундиран преко тракастих</p>

	<p>темеља. Сви контруктивни носећи елементи биће димензионисани и армирани према статичком прорачуну. У кухињи је предвиђен Схидел димњачки канал, који може да задовољи потребе централног грејања. Кров је пројектован као вишеводни са класичном дрвеном констукцијом нагиба 28°. Одвођење површинских вода је преко хоризонталних и вертикалних олука.</p> <p>Спољашњи зидови су обложени полистиреном дебљине према елаборату енергетске ефикасности, у систему „демит“ фасаде са завршним акрилним малтером. Унутрашњу обраду зидова извести малтерисањем са глетовањем и кречењем у две руке, у бојама по избору инвеститора. Подови су пројектовани као пливајући, са завршном облогом од паркета и керамичким плочицама у купатилима.</p> <p>Пројектована је хидроизолација подне плоче на тлу против капиларног пењања влаге, као и хидроизолација купатила. Сву фасадну столарију извести од ПВЦ профила у свему према елаборату енергетске ефикасности, а инсталације према условима надлежних органа по областима.</p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • категорија "А", класификациони број 111011 - Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће.
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 11 „НАСЕЉЕ ИЗМЕЂУ БОЈНИЧКОГ И ЛЕБАНСКОГ ПУТА“ ("Службени гласник града Лесковца", бр.23/14).</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Увидом у графичке прилоге из наведеног планског основа, предметна парцела се налази у зони породичног становања, припада целини 3, односно подцелини 3а и садржај је блока 70, где важе следећи услови и ограничења:</p> <p style="text-align: center;">2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА</p> <p style="text-align: center;">2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене</p> <p>Постојећа претежна намена становање средњих густина се задржава планом, уз могућност изградње вишепородичних стамбених објеката (на основу пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације), урбаном трансформацијом породичног становања у вишепородично становање и тоталном реконструкцијом делова са лошим грађевинским фондом (подцелина 1а), уз обавезу уређења слободних површина и обезбеђивање паркинг простора на парцели. Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клупе, осветљење и сл.), постићи хармоничан однос са планираним структурама и створити пријатан амбијент.</p>

Становање:

Предложеним планским решењем задржавају се постојеће зоне становања, и даје се могућност за њено унапређење по принципима унутрашњег ширења, односно повећањем индекса заузетости и изграђености на грађевинској парцели; интегрисати различите садржаје уколико нису у супротности са основном наменом. У зони становања средњих густина заступљена два типа стамбене изградње:

-породично становање (слободностојећи објекти, двојни објекти, објекти у низу),

-вишепородично становање

У зони породичног становања могуће је градити: стамбене објекте, стамбено-пословне објекте (преовлађујућа намена је становање), пословно-стамбене објекте (преовлађујућа намена је пословање), пословне објекте и објекте јавне намене.

Реконструкција се може вршити у оквиру зона породичног становања.

У зонама где су прекорачени индекси заузетости и изграђености на нивоу зоне, не предвиђа се повећања густине насељености и густине становања, већ само опремање недостајућим садржајима.

Унапређење зоне врши се доградњом до мах.П+2+Пк.

Зелене површине ограничене намене**Породично становање**

Код зелених површина око објеката за индивидуално становање, који су у највећој мери заступљени у плану треба да се тежи већем нивоу озелењавања, нарочито декоративном предврту, релативној уједначености вртова у оквиру блока, усклађеној композицији врта са архитектуром објеката и средином у којој се налази, као и њиховим повезивањем, међусобним и са зеленилом у блоку. Како ће врт да изгледа и које ће све елементе композиције да садржи зависи од многих фактора: од породице која ту станује (величине, састава, професије чланова, материјалних могућности, хобија, и др) и од низа техничких и елемената које се односе на парцелу (положај, величина и облик, подручје у коме се налази, околни пејзаж и околни услови средине). Да би се ускладиле све функције врта (санитарно-хигијенска, декоративна и психолошка), вртни простор се рашчлањује на зоне различите намене :предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце и економски део врта. У блоку се на појединим локацијама (на окретницама слепих улица, на раскрсницама улица мањих габарита) формира зелена површина на јавним површинама, која је у функцији предврта испред индивидуалних објеката, а представља површину јавне намене.

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

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

3.1. Грађевинско земљиште

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

3.1.1. Општа правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела Општа правила парцелације су елементи за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

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

Свака грађевинска парцела мора имати **директан приступ** на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене. Грађевинска парцела може се формирати препарцелацијом и парцелацијом до утврђеног минимума на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле.

Исправка граница парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове формирања грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације. Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

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

3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све целине у обухвату Плана. Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска опредељења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри. Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила и посебна правила грађења за подцелине**. У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину. Објекат који је изграђен на јавној површини или коридорима инфраструктуре, не може се легализовати. У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, целинама и подцелинама. Доминантна намена је

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

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања, привређивање и пратеће садржаје у функцији становања. У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким и просторним целинама.

Претежне намене површина

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

Врсте и намене објеката који се могу градити

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и други компатибилни објекти. У оквиру грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, дозвољена је изградња других објеката, као пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели компатибилних намена бр.4.

Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена

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

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

Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле. Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Надземна грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

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

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије

	<p>грађевинске парцеле;</p> <ul style="list-style-type: none"> - у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле; - као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и - као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле. <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>Удаљеност од границе парцеле</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50м - Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50м - Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта..... 4,00м - Први или последњи објекат у непрекинутом низу..... 1,50м. <p>Висина објекта</p> <p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта</p> <ul style="list-style-type: none"> - Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта; - Висина назитка поткровне етажне износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. <p>Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; - Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте; - За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта). <p>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - излози локала -0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; - транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне -2,00 м но целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м; - платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом -1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, - конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 м.
--	--

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице) могу да пређу грађевинску линију, за индивидуалне, двојне и вишепородичне објекте и то:

- уколико је мин. 3,0м удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту 1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) -0,60м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) -0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице) за објекте у низу, уколико је грађевинска линија удаљена најмање 3м од регулационе, могу да пређу преко основне линије габарита објекта и то:

- препуст до 2,50м према предњем и задњем дворишту (сви објекти, без обзира на оријентацију);

- препуст до 1,5м, први и последњи објекат у низу, уколико је међусобно растојање основног габарита објекта од објекта на суседној парцели најмање 4м.

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

Начин обезбеђивања приступа парцели

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

Одводњавање и нивелација

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

Архитектонско обликовање Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета. Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препоручује се изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне. Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Спољни изглед вишепородичног објеката,

облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Паркирање и гаражирање За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објеката и врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели бр. 7. Нормативи за паркирање по наменама Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Tabela 6 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Стамбени блок	стан	1
	Вишеетажна зграда ван блока	стан	1
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, 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
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 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
Угоститељски објекти	Техничка роба	м ²	25-50
	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
Здравствени објекти	Амбуланте	кревети	5-8
		м ² запослени	30-70 3-7
	Апотека	м ²	30-45

Ограђивање

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м. Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови

ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије. У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују. Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују. Парцеле за објекте од општег интереса по правилу се не ограђују.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

Могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, и сл.).

Реконструкција је могућа под следећим условима:

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу не може се дозволити доградња постојећег објекта; могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.

- Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама, а делимично и на вишим етажама;

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;

- За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

- Габарити објеката који се налазе између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;

- У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0м, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;

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

- У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0м удаљити од катастарске међе;

- У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије).

**3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама
СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1А И 1Б, ПОДЦЕЛИНАМА 2А, 2Б, 2Ц, 2Е И 2Ф, ПОДЦЕЛИНАМА 3А И 3Б, ПОДЦЕЛИНИ 4А И ПОДЦЕЛИНИ 5Ц
*Доминантна намена:***

Становање (породични и вишепородични објекти), вишепородични објекти социјалног становања, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања и дуж линијских центара

Пратеће намене у оквиру зоне становања: у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава,

комерцијални садржаји.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

- слободностојећи објекти: подцелине **1а и 1б**, подцелине **2а, 2б, 2ц, 2е и 2ф**, подцелине **3а и 3б**, подцелине **4а** и подцелина **5ц**

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи стамбени објекат 300 м²

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи 400м²

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

Положај објеката у односу на регулацију, грађевинске линије и границе грађевинске парцеле

Грађевинска линија је линија до које и на којој је могућа изградња објекта. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктуре и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

У случају замене објекта објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте. Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу површина јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити. Код планирања и изградње нових објекта у прекинутом низу минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%), и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 – План регулације и нивелације;

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле

На грађевинским парцелама за изградњу код породичних слободностојећих објеката чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела минимално растојање од суседних бочних парцела износи 2,5 м. За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

- на делу бочног дворишта северне оријентације1,00м

- на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на

	<p>грађевинској парцели</p> <p>Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.</p> <p>Породично становање (слободностојећи објекти)</p> <p>- индекс заузетости парцеле:50%</p> <p>Највећа дозвољена спратност и висина објеката</p> <p>Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. С+П+2+Пк (сутерен, приземље, две етаже и поткровље).</p> <p>Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању</p> <p>На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања. Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат. У зони становања на парцелама већим од 400м², где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте. Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални. У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта. Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% бруто површине објекта. Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70% бруто површине објекта. Производна делатност може егзистирати као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.</p>
Индекс заузетости %	Предвиђено: 26,5% (Према ПГР 11 ограничен је на 50%)
Паркирање	Решити на грађевинској парцели према табели 6 која је наведена у овим локацијским условима.
Спратност објекта	Сви објекти на парцели су приземног карактера. (Према ПГР 11 је ограничена на С+П+2+Пк)
Габарит објекта, БРГП / дужина	У складу са ИДР.
Регулациона и грађевинска линија	У идејном решењу грађевинска линија је планирана са дозвољеним растојањем од регулационе линије.
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану ИДР.

Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану ИДР.
Висинске коте	Према ИДР у складу са прописима и правилима грађења.
Кров	Према графичкој и текстуалној документацији ИДР.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	/
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према ИДР у складу са прописима, по избору пројектанта.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привретени)	Стални.
Прилаз објекту	Преко службеног пролаза који је заснован уговором, достављен у склопу ИДР.
Одводњавање атмосферских и површинских вода	Решити у оквиру КП бр. 3819 КО Горње Стопање, према параметрима који су наведени у овим локацијским условима.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Инжењерско-геолошки услови	/
Мере заштите	<ul style="list-style-type: none"> У складу са Законом о безбедности и здрављу на раду ("Службени гласник РС", бр. 101/2005 и 91/2015); <p>Обратити посебну пажњу на заштити постојећих инфраструктурних објеката.</p> <p>Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта.</p> <p>Превентивно штитити планиране активности у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења.</p>
Заштита од потреса	Планиране објекте реализовати у складу са законским прописима.

Енергетска ефикасност	Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12). Напомена: Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.	
Посебни услови	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input checked="" type="checkbox"/>	У складу са техничким условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем, бр. Д.10.02.- 101069/1-18 од 10.04.2018.год. и уговором о изградњи прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, издатим од стране Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о.Београд, "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ".
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input checked="" type="checkbox"/>	У складу са условима издатим од стране ЈКП "Водовод" Лесковац, ул. Пана Ђукића 14, заведен под бр. РОП -ЛЕС-3739 од 28.03.2018.год.
ТТ услови	<input checked="" type="checkbox"/>	У складу са техничком условима за пројектовање и извођење радова издатим од стране Телеком Србија а.д. Таковска 2, Београд, број А334-127422/4-2018 02.04.2018. год.
Услови у погледу заштите природе	<input type="checkbox"/>	/
Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом	<input type="checkbox"/>	/
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input type="checkbox"/>	/
Услови постављања инсталација у зони Државног пута	<input type="checkbox"/>	/
Услови за прикључење на систем даљинског грејања	<input type="checkbox"/>	/
Услови за прикључење на систем гасовода	<input type="checkbox"/>	/
Водни услови	<input type="checkbox"/>	/
Услови заштите културних добара	<input type="checkbox"/>	/
Услови у вези са одбраном	<input type="checkbox"/>	/
Услови за грађење у железничком подручју	<input type="checkbox"/>	/

4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).



5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).



О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	<p>0 - Главна свеска, бр. 03/2018 од 19.02.2018.год.;</p> <p>1- Пројекат архитектуре, бр. 03-1/2018 од 19.02.2018.год.;</p>
	Пројектант	<p>"Неимар" д.о.о., ул. Немањина бр.77/15, Власотинце</p> <p>- Одговорно лице пројектанта: Синадиновић Петар, предузетник</p> <p>- Главни пројектант: Синадиновић Јасмина дипл. инж. грађ. бр. лиц. 300 8859 04 - Инжењерска комора Србије;</p>
Рок важења локацијских услова	Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.	
Напомене	<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>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 ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</p> <p>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору 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>	
Поука о правном леку	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) 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>	

Локацијске услове доставити	1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.	
Такса	На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од $(98,45\text{m}^2 \times 57 \text{дин./m}^2) = 5.611,65 \text{дин.}$ на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-1936-LOC-1/2018.	
Обрађивач предмета	Шеф одсека за обједињену процедуру	Шеф одељења за урбанизам
Стојанчов Владимир, дипл. инж. грађ.	Здравковић Душанка, дипл.прав.	Миленковић Јасминка, дипл. прав. *место за електронски потпис